

**URBANIZAZIO, ERAIKUNTZA, ETA  
INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA  
BABESTEKO UDAL ORDENANTZA.**

**AURKIBIDEA**

**«1. MEMORIA» AGIRIA**

- I. ORDENANTZEN HELBURUA ETA DAGOZKIEN IZAPIDEAK
- II. ORDENANTZAK EGITEKO LEGE ESPARRUA
- III. ORDENANTZEN EDUKI FORMALA
- IV. ORDENANTZEK ETA BERAUEN AURREIKUSPENEK ERAGINPEAN HARTZEN DUTEN ESPARRU MATERIALA ETA LURRALDE ESPARRUA.
- V. ORDENANTZEN HELBURUAK, IRIZPIDEAK ETA PROPOSAMEN OROKORRAK
- VI. BESTE ALDERDI BATZUK. ORDENANTZA HAUEN APLIKAZIOA ETA INDARRALDIA

**«2. ORDENANTZAK» AGIRIA**

- LEHEN TITULUA
- BIGARREN TITULUA
- HIRUGARREN TITULUA
- LAUGARREN TITULUA:
- BOSGARREN TITULUA
- SEIGARREN TITULUA
- ZAZPIGARREN TITULUA
- ZORTZIGARREN TITULUA
- BEDERATZIGARREN TITULUA
- XEDAPEN GEHIGARRIA.
- XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

**ORDENANZAS MUNICIPALES DE  
URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y  
PROTECCIÓN AMBIENTAL,  
PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA.**

**ÍNDICE**

**DOCUMENTO «1. MEMORIA»**

- I. OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y TRAMITACIÓN DE LAS MISMAS
- II. MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LAS ORDENANZAS
- III. CONTENIDO FORMAL DE LAS ORDENANZAS
- IV. ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL AFECTADO POR LAS ORDENANZAS Y SUS PREVISIONES
- V. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE LAS ORDENANZAS
- VI. OTRAS CUESTIONES. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTAS ORDENANZAS

**DOCUMENTO «2. ORDENANZAS»**

- TITULO PRIMERO
- TITULO SEGUNDO
- TITULO TERCERO
- TÍTULO CUARTO:
- TÍTULO QUINTO
- TÍTULO SEXTO
- TITULO SÉPTIMO
- TÍTULO OCTAVO
- TÍTULO NOVENO
- DISPOSICIÓN ADICIONAL.
- DISPOSICIONES DEROGATORIAS

«1. MEMORIA» AGIRIA

AURKIBIDEA

- I. Ordenantzen helburua.
- II. Ordenantzak egiteko lege-esparrua.
- III. Ordenantzen eduki formala.
- IV. Ordenantzek eta berauen aurreikuspenek eraginpean hartzen duten esparru materiala eta lurralde-esparrua.
- V. Ordenantzen helburuak, irizpideak eta proposamen orokorrak.
- VI. Beste alderdi batzuk. Ordenantza hauen aplikazioa eta indarraldia.

I. ERANSKINA

Proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren «108.2.» artikuluan planteatutako ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak arautzen dituzten aurreikuspenak aplikatzeko grafiko argigarriak.

II. ERANSKINA

Ordenantza hauetan araututako «obra-jakinazpena» izeneko izapidearen mendeko obra eta jardunen aurreikuspena Tolosako Udalarari jakinarazteko eskabide-eredua.

I. ORDENANTZEN HELBURUA ETA DAGOZKIEN IZAPIDEAK

Ordenantza hauek Tolosako Udalaren ekimenez landu dira, udalerrri honetan indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatuz, eraginpean hartzen dituzten arloetan esku hartzeko irizpideak zehazteko.

Ikuspegi orokorretik aintzat hartuta, agiri honen IV. epigrafean aipatzen direnak dira arlo horiek.

DOCUMENTO «1. MEMORIA»

ÍNDICE

- I. Objeto de las Ordenanzas.
- II. Marco legal de elaboración de las Ordenanzas.
- III. Contenido formal de las Ordenanzas.
- IV. Ámbito material y territorial afectado por las Ordenanzas y sus previsiones.
- V. Objetivos, criterios y propuestas generales de las Ordenanzas.
- VI. Otras cuestiones. Aplicación y vigencia de estas Ordenanzas.

ANEXO I

Gráficos ilustrativos a los efectos de la aplicación de las previsiones reguladoras de las distancias entre actividades hosteleras y recreativas planteadas en el artículo «108.2» del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

ANEXO II

Modelo de instancia para la comunicación al Ayuntamiento de Tolosa de la previsión de ejecución de obras y actuaciones sujetas al trámite de «enterado de obras» regulado en estas Ordenanzas.

I. OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y TRAMITACIÓN DE LAS MISMAS

Estas Ordenanzas se elaboran a iniciativa del Ayuntamiento de Tolosa con el fin de determinar, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana vigente en este municipio, los criterios de intervención en las distintas materias afectadas por las mismas.

Consideradas desde una perspectiva general, esas materias son las mencionadas en el siguiente epígrafe IV de este documento.

2010eko ekainean landu ondoren, urte eta hilabete horretako 28ko ebazpenaren bitartez, udalak erabaki zuen, alde batetik, hasierako onarpena ematea, eta, bestetik, nahitaezko izapidearen mende jartzea hogeita hamar egunez.

Izapide horrek iraun zuen bitartean alegazio-idazki bat aurkeztu zuten. Alegazio horiek eta udalak planteatu zituen beste zenbait kontu horretarako egin zen txosten batean aztertu ziren 2010eko urrian.

Une honetan, adierazitako ordenantzak behin betiko onartzeko landu da proiektu hau. Txosten horretan planteatutako egokitzapenak eta udalak proposatutako beste batzuk jasotzen ditu; azken horiek ordenantzen 106. eta 109. artikuluen edukian dute eragina hain zuzen ere.

## II. ORDENANTZAK EGITEKO LEGE ESPARRUA

Ordenantza hauen xede diren eta bertan arautzen diren arlo guztietan indarrean diren legezko xedapenen multzoak osatzen duen lege-esparruan egin dira ordenantzak.

Xedapen horien guztien artean, ondoren adierazten direnek arreta berezia merezi dute une honetan.

Alde batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren bidez garatua. Zehazki, lege horren 60. eta 75. artikuluetan hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzak arautzen dira, beste zenbait alderdien artean urbanizazioarekin zein eraikuntzarekin zerikusia duten gaitan eragina dutenak.

Bestetik, Tolosan indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2009ko martxoaren 3ko udal-ebazpenaren bidez behin betiko onartua. Zehazki, plan horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 5. artikuluan aurreikusten da, garatu bitartean, urbanizatzeko eta eraikitzeko dagozkion udal-ordenantzak prestatzea eta onartzea, agiri horretan aipatutako arloak arautzearen. Osagarri moduan, plan horri indarrean den gainerako hirigintza-plangintza gehitu behar zaio, bai hark finkatzen duelako, bai hura garatuz sustatzen delako.

Eta horrekin bat etorritik, Plan Orokor horren esparru orokorra eta legezkoa osatzen duten xedapen, plan eta abarren multzoa ere ordenantza hauek prestatzeko esparruaren zati da.

Nolanahi ere, ordenantza hauek eraginpean hartzen dituzten arloetan indarrean diren gainerako xedapen guztiak gehitu behar zaizkie aurrekoei. Hona hemen horietariko batzuk, gogorarazteko edo aipatzeko besterik ez bada ere, eta ez haien zerrenda oso baten modura, eta eraginpean hartzen duten arloaren arabera berezita:

### 1. Irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak:

Irisgarritasuna sustatzen duen Legea, 1997ko abenduaren 4koa (20/1997 Legea), eta hori garatzeko ateratako xedapenak, bereziki 2000ko apirilaren 11ko Dekretua (68/2000 Dekretua), hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazioeta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak, barne dela.

### 2. Eraikuntzaren eta etxebizitzaren arloan indarrean diren xedapenak:

\* Eraikuntza antolatzeko Legea, 1999ko azaroaren 5koa.

Tras su elaboración en junio de 2010, mediante resolución del día 28 de ese mismo mes y año, el mencionado Ayuntamiento acordó, por un lado, aprobarlas inicialmente, y, por otro, someterlas al preceptivo trámite durante un período de treinta días.

A lo largo de ese trámite fue presentado un escrito de alegaciones. Tanto esas alegaciones como otras cuestiones planteadas por el referido Ayuntamiento fueron analizadas en un informe elaborado con ese fin con fecha octubre de 2010.

En este momento, este proyecto ha sido elaborado a los efectos de la aprobación definitiva de las citadas Ordenanzas. Incluye los ajustes planteados en ese informe.

## II. MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Estas Ordenanzas se elaboran en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes en las distintas materias objeto de atención y regulación en las mismas.

De todas esas disposiciones, merecen una particular atención en este momento, las que se indican a continuación.

Por un lado, la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, desarrollada mediante el Decreto de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008. En concreto, en los artículos 60 y 75 de aquella Ley se regulan las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, con incidencia, entre otros extremos, en cuestiones relacionadas tanto con la urbanización como con la edificación.

Por otro, el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Tolosa, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 3 de marzo de 2009. En concreto, en el artículo 5 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de dicho Plan se prevé la elaboración y aprobación, en su desarrollo, de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con el fin de regular las distintas materias mencionadas en él. Complementariamente, a ese Plan se le ha de añadir el resto del planeamiento urbanístico vigente, bien por ser consolidado por aquél, bien por ser promovido en su desarrollo.

Y en consonancia con ello, el conjunto de disposiciones, planes, etc. que conforman el marco general y legal de ese Plan General forma parte, asimismo, del marco de elaboración de estas Ordenanzas.

En todo caso, a las anteriores han de añadirse todas las restantes disposiciones vigentes en las materias afectadas por estas Ordenanzas. Algunas de ellas, mencionadas con fines meramente recordatorios o enunciativos y no a la manera de una relación completa de las mismas, y diferenciadas según la materia en la que inciden, son las siguientes:

### 1. Disposiciones vigentes en materia de accesibilidad.

La Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 (Ley 20/1997), y el conjunto de disposiciones promulgadas en su desarrollo, incluido, en particular, el Decreto de 11 de abril de 2000 (Decreto 68/2000), regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### 2. Disposiciones vigentes en materia de edificación y vivienda.

\* Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.

\* Eraikuntzako Kode Teknikoa, 2006ko martxoaren 17ko Errege Dekretuaren bidez onartua, eta kode hori berregokitzeko edota garatzeko sustatutako xedapenen multzoa (Erabilerako segurtasunari buruzko oinarritzko agiria- DB-SU; Suteen aurkako segurtasunari buruzko oinarritzko agiria- DB-SI; Zarataren aurkako babesari buruzko oinarritzko agiria- DB-HR).

\* Eraikinetan instalazio termikoak arautzeko erregelamendua, 2007ko uztailaren 20ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1027/2007).

\* Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantza, 2008ko urtarrilaren 15eko udal-ebazpenaren bidez behin betiko onartua.

\* Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzak, 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartuak.

3. Ingurumena babesteko eta jarduerak arautzeko arloan indarrean diren xedapenak.

\* Jendaurreko ikuskizunak eta jolas jarduerak arautzen dituen Legea, 1995eko azaroaren 10ekoa (4/1995 Legea).

\* 1996ko abenduaren 24ko Dekretua, zeinaren bitartez onartu egiten baita Euskal Autonomia Erkidegoko joko-makinen, makina laguntzaileen eta jokorako beste instalazio eta sistema batzuen araudia (308/1996 Dekretua).

\* 1997ko abenduaren 16ko Dekretua, Jendaurreko ikuskizunak eta jolas jardueren ordutegiak eta jardura horiei buruzko beste alderdi batzuk ezartzen dituen Euskal Autonomia Erkidegoaren eremuan (296/1997 Dekretua).

\* Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legea, 1998ko otsailaren 27koa.

\* Aurreko legea garatzeko sustatutako xedapenak, 1999ko martxoaren 9ko Dekretua (165/1999 Dekretua), lege horretan jasotzen den jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duena, barne dela.

\* Lan-arriskuen Prebentziorako Legea, 1995eko azaroaren 8koa (31/1995 Legea).

\* 1971ko martxoaren 9ko Agindua, Laneko Segurtasunari eta Higieneari buruzko Ordenantza Orokorra arautzen duena.

Aurrekoei gehitzeko modukoak izango lirarteke Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen Erregelamendua, 1961eko azaroaren 30eko Dekretuaren bidez onartua (2414/1961 Dekretua), eta bizitegi-lurzoruetan aurreikusitako izaera horretako jarduerari aplikatzekoak diren arau tekniko orokorrak, 1985eko ekainaren 11ko Dekretuaren bidez onartuak (171/1985 Dekretua), xedapen horiek indarrean diren neurrian eta irismenarekin.

4. Berariazko beste xedapen batzuk:

\* 1994ko azaroaren 2ko Dekretua, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituen (423/1994 Dekretua).

\* Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko 2002-2016ko Plan Orokorra (GHHKPO).

\* 2004ko uztailaren 6ko Dekretua, abeltzaintzako ustiatagietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen (141/2004 Dekretua).

\* Gipuzkoako Ur Kantsortzioaren uraren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen ordenantza, 2007ko abenduaren 3ko erabakiaren bidez onartua, eta hura garatzeko promulgatutako xedapenak (Erregelamendu tekniko - Baxuko sarea; eta abar).

\* El Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas con el fin de reajustar y/o desarrollar el mismo (Documento Básico de Seguridad de Utilización- DB-SU; Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio-DB-SI; Documento Básico Protección frente al Ruido - DB-HR).

\* El Reglamento regulador de las instalaciones térmicas en los edificios, aprobado mediante Real Decreto de 20 de julio de 2007 (1027/2007).

\* La Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 15 de enero de 2008.

\* Las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009.

3. Disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente y regulación de actividades.

\* Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, de 10 de diciembre de 1995 (Ley 4/1995).

\* Decreto de 24 de diciembre de 1996, mediante el que se aprobó el reglamento de máquinas de juego, máquinas auxiliares y otros sistemas de instalaciones de juego (Decreto 308/1996).

\* Decreto de 16 de diciembre 1997, por el que se establecen los horarios de los espectáculos públicos y actividades recreativas, y otros aspectos relativos a estas actividades en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 296/1997).

\* La Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

\* Disposiciones promovidas en desarrollo de la Ley anterior, incluido el Decreto de 9 de marzo de 1999 (Decreto 165/1999), por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la anterior.

\* Ley de prevención de riesgos laborales, de 8 de noviembre de 1995 (Ley 31/1995).

\* Orden de 9 de marzo de 1971, de regulación de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

A las anteriores cabe añadir el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado mediante Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y las Normas Técnicas de carácter general, de aplicación en las actividades de esa naturaleza previstas en suelos residenciales, de 11 de junio de 1985 (Decreto 171/1985), en la medida y con el alcance en el que aquél y éstas son vigentes en la actualidad.

4. Otras disposiciones específicas:

\* Decreto 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados (Decreto 423/1994).

\* Plan Integral de Gestión de Residuos Integrales de Gipuzkoa 2002-2016 (PIGRUG).

\* Decreto de 6 de julio de 2004, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas (Decreto 141/2004).

\* Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada mediante resolución de 3 de diciembre de 2007, y disposiciones promulgadas en su desarrollo (Reglamento Técnico - Red de Baja; etc.).

5. Beste arlo hauetan indarrean diren gainerako xedepanak: Ur-hornidura; saneamendua; hondakinak; isolamendu akustikoa; isolamendu termikoa; suteak; segurtasuna eta osasuna; energia; telekomunikazioak; eta abar.

Gainera, aldatzen edo ordezten den heinean, proiektu hau formulatzerakoan indarrean den lege-esparrua ordeztuko xedapen berrietan ezarritako terminoetan aldatuko dela ulertu behar da.

### III. ORDENANTZEN EDUKI FORMALA

Proiektu honen aurreikuspenak honako bi agiri hauetan jasoko dira:

- \* «1. Memoria» agiria.
- \* «2. Ordenantzak» agiria.

Lehenengoaren xedea planteatutako proposamenak (bigarren agirikoak barne) azaltzea eta justifikatzea besterik ez da. Ez du berezko balio arauemailerik.

«2. Ordenantzak» agiriak, berriz, izaera arauemailea du eta proiektu honen izaera horretako proposamenak jasotzen ditu. Agiri horretan jasotako proposamenen maila arauemailea ordenantzei dagokiena da, goragoko mailako legezko xedapenetan jatorria dutenei dagokienaren kalterik gabe.

### IV. ORDENANTZEK ETA BERAUEN AURREIKUSPENEK ERAGINPEAN HARTZEN DUTENESPARRU MATERIALA ETA LURRALDE ESPARRUA.

*1. Ordenantzek eta berauen proposamenek eraginpean hartzen duten esparru materiala.*

Azaldutakoari jarraituz, Ordenantza hauek eta berauen proposamenek izaera eta maila bereiziko hainbat arlotan dute eragina. Hona hemen horietariko batzuk, aipatzeko edo gogorarazteko besterik ez bada ere, eta ez haien zerrenda oso baten modura:

- \* Udalerriko hiri-ingurunean, indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutakoan, obrak eta urbanizatzeko eta eraikitzeako jardunak proiektatzea eta gauzatzea.

- \* Udalerriko landa-ingurunean, indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko lurzoru urbanizaezinek osatutakoan, obrak eta jardunak proiektatzea eta gauzatzea.

- \* Ostalaritza- eta jolas-jarduerak ezartzea.

- \* Telefonía mugikorrek instalazioak, eguzki-energia atzitzeko sistemak eta bestelako zerbitzu-azpiegiturak ezartzea.

- \* Ingurumena, paisaia eta natura babestea.

- \* Hirigintza-proiektuen eduki formala, izaera horretako planak barne.

- \* Udal-lizentziak eskatzea eta izapidetzea, eta horiek gauzatzeko prozesuaren kontrola.

- \* Ordenantza hauen xede diren eta bertan arautzen diren gainerako kontuak.

Arlo horiei guztiei buruzko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agirian azaldutakoak dira, eta agiri honexen •Epigrafean azaldutako helburu eta irizpideei erantzuten diete.

5. Restantes disposiciones vigentes en materias como las siguientes: Abastecimiento de agua; saneamiento; residuos; aislamiento acústico; aislamiento térmico; incendios; seguridad y salud; energía; telecomunicaciones; etc.

Complementariamente, en la medida en que se proceda a su modificación o sustitución, el marco legal vigente en el momento de la formulación de este proyecto ha de entenderse alterado en los términos establecidos en las nuevas disposiciones sustitutorias.

### III. CONTENIDO FORMAL DE LAS ORDENANZAS

Las previsiones de este proyecto se incluyen en los dos documentos siguientes:

- \* Documento «1. Memoria».
- \* Documento «2. Ordenanzas».

El primero de ellos tiene un carácter básicamente expositivo y justificativo de las propuestas planteadas, incluidas las del segundo documento. Carece de valor normativo propiamente dicho.

Por su parte, el documento «2. Ordenanzas» tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. El rango normativo de las propuestas incluidas en ese documento es el propio de unas ordenanzas, sin perjuicio del correspondiente a aquellas que tienen su origen en disposiciones legales de rango superior.

### IV. ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL AFECTADO POR LAS ORDENANZAS Y SUS PREVISIONES

*1. Ámbito material afectado por las Ordenanzas y sus propuestas.*

De conformidad con lo expuesto, estas Ordenanzas y sus propuestas inciden en diversas materias, de naturaleza y orden diferenciados. Algunas de ellas, expuestas con fines meramente enunciativos o recordatorios y no a la manera de una relación completa y cerrada de las mismas, son las siguientes:

- \* Proyección y ejecución de obras y actuaciones de urbanización y edificación en el medio urbano del municipio, conformado por los suelos urbano y urbanizable resultantes del planeamiento urbanístico vigente.

- \* Proyección y ejecución de obras y actuaciones en el medio rural del municipio, conformado por los suelos no urbanizables resultantes del planeamiento urbanístico vigente.

- \* Implantación de actividades de actividades hosteleras y recreativas.

- \* Implantación de instalaciones de telefonía móvil, sistemas de captación de energía solar y otras infraestructuras de servicios.

- \* Protección ambiental, paisajística y naturalística.

- \* Contenido formal de los proyectos urbanísticos, incluidos los planes de esa naturaleza.

- \* Solicitud y tramitación de licencias municipales, y control del proceso de ejecución de las mismas.

- \* Restantes cuestiones objeto de atención y regulación en estas Ordenanzas.

Las propuestas referidas a todas y cada una de esas materias son las expuestas en el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto, y responden a los objetivos y criterios expuestos en el siguiente epígrafe V de este mismo documento.

## 2. Ordenantzek eta berauen proposamenek eraginpean hartzen duten lurralde-esparrua.

Oro har, Ordenantza hauek eta berauen proposamenek Tolosako udal-barruti osoan dute eragina.

Nolanahi ere, irizpide orokor hori proiektu honen «2. Ordenantzak» agirian (besteak beste, 3. artikuluan) azalduetako terminoetan berregokitua edo zehaztua ulertu behar da. Izan ere, honako eragin hauek sortzen dituzte, besteak beste:

A. Oro har, «2. Ordenantzak» agirian jasotako aurreikuspenak, ondoren aipatzen direnak, ez dira «7. Hirigune historikoa» hirigintza-esparruan eta «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan aplikatzekoak, ezta gerora mugatu litezkeen beste batzuetan ere, horietan aurrekoetan planteatutako birgaitze integraleko antzeko helburuak proposa balitezke. Aurreikuspen horiek, zehazki, adierazitako agiriaren tituluetan jasotakoak dira, ondoren azaltzen direnak hain zuzen ere:

\* Bigarren titulua. Bertan urbanizazio-arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira, espazio publikoen eta, hala badagokio, pribatuen urbanizazioaren eraikuntza-kalitatea eta zerbitzu-maila arautzen duten gutxieneko arauak barne.

\* Hirugarren titulua. Bertan lursail edo espazio pribatuak eraikitzeko eta tratatzeko arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

\* Bosgarren titulua. Bertan telefonia mugikorrekiko instalazioak, eguzki-energia atzitzeko sistemak eta bestelako zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

\* Zazpigarren titulua. Bertan ingurumena, paisaia eta natura babesteko arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

Adierazitako esparruak badira, titulu horietan arautzen diren arloetan esku hartzeko irizpideak haietan indarrean den berariazko plangintza xehatua ezarritakoak dira eta izango dira. Horrekin bat etorritik, kasu horietan, adierazitako plangintza xehatuak zehazten dituen terminoetan eta irismenarekin aplikatzekoak besterik ez dira eta ez dira izango aurreikuspen haiek.

B. Bestalde, «2. Ordenantzak» agirian jasotako aurreikuspenak, ondoren aipatzen direnak, udal-barruti osoan aplikatzekoak dira. Aurreikuspen horiek, zehazki, adierazitako agiriaren tituluetan jasotakoak dira, ondoren azaltzen direnak hain zuzen ere:

\* Laugarren titulua. Bertan ostalaritza- eta jolas-jarduerak baimentzeko eta ezartzeko arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

\* Zortzigarren titulua. Bertan hirigintza-planen eta hirigintza gauzatzeko proiektuen edukiari eta baldintza formalei dagozkien esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

\* Bederatzigarren titulua. Bertan obrak eta instalazioak egiteko eta jarduerak ezartzeko baimenak gauzatzeko eskaeraren, izapideen eta kontrolaren arloan esku hartzeko irizpideak arautzen dira.

C. Udalerriko lurzoru urbanizaezinetan honakoak dira aplikatzekoak:

\* Alde batetik, arestian adierazitako «2. Ordenantzak» agiriaren seigarren tituluan jasotako berariazko aurreikuspenak.

## 2. Ámbito territorial afectado por las Ordenanzas y sus propuestas.

Con carácter general, estas Ordenanzas y sus propuestas inciden en el conjunto del término municipal de Tolosa.

En todo caso, ese criterio general ha de entenderse reajustado o matizado en los términos expuestos en el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto, incluido, entre otros, su artículo 3, que generan, entre otras, las afecciones siguientes:

A. Con carácter general, las previsiones contenidas en el documento «2. Ordenanzas» y a las que se hace referencia a continuación no son de aplicación en el ámbito urbanístico «7. Casco Histórico» y en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», delimitados en el vigente Plan General, ni en otros que pudieran delimitarse en el futuro con fines de rehabilitación integral similares a los planteados en los anteriores. Dichas previsiones son, en concreto, las incluidas en los diversos Títulos del citado documento que se exponen a continuación:

\* Título Segundo. En él se regulan los criterios de intervención en materia de urbanización, incluidas las normas mínimas reguladoras de la calidad constructiva y del nivel de servicio de la urbanización de los espacios públicos y, en su caso, privados.

\* Título Tercero. En él se regulan los criterios de intervención en materia de edificación y de tratamiento de los terrenos o espacios privados.

\* Título Quinto. En él se regulan los criterios de intervención en materia de implantación de instalaciones de telefonía móvil, sistemas de captación de energía solar, y otras infraestructuras de servicios.

\* Título Séptimo. En él se regulan los criterios de intervención en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.

Tratándose de los referidos ámbitos, los criterios de intervención en las materias reguladas en dichos Títulos son y serán los establecidos en el correspondiente y específico planeamiento pormenorizado referido y vigente en los mismos. En consonancia con ello, en esos supuestos, aquellas previsiones son y serán de aplicación, exclusivamente, en los términos y con el alcance que, en su caso, determina dicho planeamiento pormenorizado.

B. Por su parte, las previsiones contenidas en el documento «2. Ordenanzas» y a las que se hace referencia a continuación son de aplicación en el conjunto del término municipal. Dichas previsiones son, en concreto, las incluidas en los diversos Títulos del citado documento que se exponen a continuación:

\* Título Cuarto. En él se regulan los criterios de intervención en materia de autorización e implantación de actividades hosteleras y recreativas.

\* Título Octavo. En él se regulan los criterios de intervención en lo referente al contenido y a las condiciones formales de los planes urbanísticos y de los proyectos de ejecución urbanística.

\* Título Noveno. En él se regulan los criterios de intervención en materia de solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias para la ejecución de obras e instalaciones, así como para la implantación de actividades.

C. En los suelos no urbanizables del municipio, son de aplicación:

\* Por un lado, las previsiones específicas contenidas en el Título Sexto del referido documento «2. Ordenanzas».

\* Bestetik, aurreko B idatz-zatian aipatutako aurreikuspenak.

\* Azkenik, aurreko A idatz-zatian aipatutako aurreikuspenak, lurzoru mota horren berezko helburuekin bateragarriak diren eta bat datozen neurrian eta irismenarekin.

D. Gainera, aurreko A, B eta C idatz-zatietan azaldutako irizpide orokorrak behin eta berriz aipatutako «2. Ordenantzak» agirian azaldutako terminoetan eta irismenarekin berregokituak edo zehaztuak ulertu behar dira.

Hala, irizpide orokor horiek dagozkien salbuespenak izango dituzte, agiri horretan azaldutako kasuetan eta irismenarekin.

## V. ORDENANTZEN HELBURUAK, IRIZPIDEAKETA PROPOSAMEN OROKORRAK

### 1. *Sarrera.*

Aurreko II. epigrafean azaldutako esparru orokorrean sustaturik, Ordenantza hauek aurreko IV. epigrafean aipatutako arloetan esku hartzeko proposamenak zehaztea dute helburu.

Proposamen horiek, oro har, epigrafe honexen ondorengo idatz-zatietan azaltzen diren esku hartzeko helburu eta irizpideei erantzuten diete, besteak beste.

### 2. *Helburu eta irizpide orokorrak.*

Ordenantza hauen aurreikuspenen multzoak interes orokor nabarmeneko helburuei erantzutea du xede. Helburu horiek, oro har, ingurumena (naturala zein hiritarra) eta ingurune naturala eta hiritarra beharrezkoak diren kalitate-baldintzetan babestearekin lotuta daude, besteak beste.

Hala, oro har, aurreikuspen materialek (urbanizazioa, erai-kuntzak, erabilera eta jardueren ezarpena, zerbitzu-azpiegiturak arautzen dituztenak) zein formalek (dagozkion jardunak alde zurretik dagozkien udal-lizentziak lortzearen baldintzapean jarzea, eta abar) zorrotz erantzuten diote helburu haiek lortzeko eginkizunari.

### 3. *Urbanizazio-arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Hauek bezalako Ordenantza batzuek berezkoa duten esku hartzeko esparruan, funtsean udalerriko espazio publikoak tratatzeko eta urbanizatzeo jarraibideak zehaztea da helburua, halako espaziotzat hartuz bai lehendik eta finkatuta daudenak eta bai etorkizunean hirigintza-plangintzan planteatutako proposamen berriak garatzeko eta gauzatzeko prozesuen ondorioz sortzen direnak.

Horretarako, aipatutako urbanizazioa konfiguratu edota baldintzatzen duten elementuen multzoan jartzen da arreta, eta, horrekin bat etorritik, honako elementu hauek tratatzeko eta ezartzeko irizpideak zehazten dira, besteak beste:

\* Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua.

Sare eta zerbitzu hori proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek ur-horniduraren arloan duten helburua. Horretarako, dagozkion alderdietan osatzearen kalterik gabe, sare eta zerbitzu hori Gipuzkoako Ur Kontsorzioak ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da. Irizpide horien artean, bereziki kontuan hartuko dira kontsorzio horrek sustatutako uraren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen ordenantzan finkatutakoak.

\* Por otro, las previsiones mencionadas en el anterior apartado B.

\* Por último, las previsiones mencionadas en el anterior apartado A en la medida y con el alcance en el que resulten compatibles y congruentes con los objetivos propios de esa clase de suelo.

D. Complementariamente, los criterios generales expuestos en los anteriores apartados A, B y C han de entenderse matizados o reajustados en los términos y con el alcance expuestos en el reiterado documento «2. Ordenanzas».

Así, dichos criterios generales son objeto de las correspondientes salvedades, en las ocasiones y con el alcance expuestos en ese documento.

## V. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE LAS ORDENANZAS

### 1. *Introducción.*

Promovidas en el marco general expuesto en el anterior epígrafe II, estas Ordenanzas tienen el objetivo de determinar las propuestas de intervención en las distintas materias mencionadas, a su vez, en el anterior epígrafe IV.

Esas propuestas responden, en términos generales y entre otros, a los objetivos y criterios de intervención que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

### 2. *Objetivos y criterios generales.*

El conjunto de las previsiones de estas Ordenanzas tiene la finalidad de dar respuesta a objetivos de marcado interés general asociados, en términos generales y entre otros extremos, a la protección del medio ambiente (tanto natural como urbano) y de los entornos natural y urbano en las debidas y necesarias condiciones de calidad.

Así, consideradas en términos generales, el conjunto de las previsiones tanto materiales (reguladoras de la urbanización, las edificaciones, la implantación de usos y actividades, incluidas infraestructuras de servicios), como formales (sometimiento de las correspondientes actuaciones a la previa obtención de la o las correspondientes licencias municipales, etc.) responden, estrictamente, a la consecución de aquellos objetivos.

### 3. *Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de urbanización.*

Su objetivo es el de, en el marco de intervención propio de unas Ordenanzas como éstas, determinar las pautas de tratamiento y urbanización, básicamente, de los espacios públicos del municipio, considerando como tales tanto los preexistentes y consolidados como los que resulten en el futuro de los procesos de desarrollo y ejecución de las nuevas propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico.

Con ese fin, la atención se centra en el conjunto de elementos que configuran y/o condicionan la citada urbanización, y, en consonancia con ello, se determinan los criterios de tratamiento e implantación de, entre otros:

\* La red y el servicio de abastecimiento de agua.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de dichas red y servicio constituye el objetivo de estas Ordenanzas en materia de abastecimiento de agua. Para ello, sin perjuicio de su complementación en los correspondientes extremos, se prevé la adecuación de esas red y servicio a los criterios establecidos por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, incluidos, en particular, los fijados en la Ordenanza reguladora del servicio integral de aguas promovida por dicho Consorcio.

- \* Saneamendu-sarea eta -zerbitzua.

Sare eta zerbitzu hori proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek saneamenduaren arloan duten helburua. Horretarako, dagozkion alderdietan osatzearen kalterik gabe, sare eta zerbitzu hori Gipuzkoako Ur Kontsorzioak ezarritako irizpideetara eta arlo horretan indarrean diren gainerako legezko xedapenetan finkatutakoetara egokitzea aurreikusten da. Horien guztien artean, arreta berezia merezi du proiektatutako garapen berrietan saneamendu-sare bereizleak ezartzeko aurreikuspenarekin lotutako irizpideak, ahal den heinean eta arian-arian hiri-ingurune finkatura hedatzearen kalterik gabe.

- \* Baliabide hidriko alternatiboen sarea eta zerbitzua.

Besteak beste euri-urak, ur gris araztuak eta araztegietatik datozen ur lehengoratuak biltzearekin eta biltegiatzearekin lotuta dauden baliabide hidriko alternatiboen sare eta zerbitzuak proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua. Horretarako, mota horretako instalazioak eskatzeko baldintzak zehazten diren aldi berean (8.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalerako espazio libreak antolatzea ekarriko duten garapen berrien eraginpeko esparruak; eta abar), baliabide mota hori erabiltzeko helburuak zehazten dira (berdegune publikoak eta pribatuak ureztatzea; espazio publiko eta pribatu eraikigabeak edota eraikigarriagarbitzea; eta abar).

- \* Telekomunikazio-sarea.

Sare hori proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek telekomunikazioen arloan duten helburua. Horretarako, dagozkion alderdietan osatzearen kalterik gabe, sare hori arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da.

- \* Gas-banaketako eta -hornidurako sarea.

Sare hori proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek gas-banaketaren eta -horniduraren arloan duten helburua. Horretarako, dagozkion alderdietan osatzearen kalterik gabe, sare hori arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da.

- \* Energia elektriko eta herriko argiz hornitzeko sarea eta zerbitzua.

Sare hori proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek energia elektrikoaren eta herriko argien horniduraren arloan duten helburua. Horretarako, dagozkion alderdietan osatzearen kalterik gabe, sare hori arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da.

- \* Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak eta lurzoruak.

Lurzoru eta espazio horiek proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua. Testuinguru horretan, lurzoru eta espazio horien ahalik eta iragazkortze-maila handiena lortzea da arlo horretan eskuz hartzeko planteatutako irizpide garrantzitsuenetarikoa bat.

- \* Bide publikoak, oinezkoen eta txirrindularien ibilbideak barne.

- \* La red y el servicio de saneamiento.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de dichas red y servicio constituye el objetivo de estas Ordenanzas en materia de saneamiento. Para ello, sin perjuicio de su complementación en los correspondientes extremos, se prevé la adecuación de esas red y servicio a los criterios establecidos por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, así como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia. De todos ellos merece una particular atención el criterio asociado a la previsión e implantación de redes de saneamiento de tipo separativo en los nuevos desarrollos proyectados, sin perjuicio de su progresiva extensión, en lo posible y paulatinamente, al medio urbano consolidado.

- \* La red y el servicio de recursos hídricos alternativos.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de redes y servicios hídricos alternativos, asociados, entre otros extremos, a la captación y almacenamientos de aguas pluviales, de aguas grises depuradas y aguas regeneradas procedentes de estaciones depuradoras, constituye el objetivo de estas Ordenanzas en esta materia. Con ese fin, al tiempo de determinarse las condiciones de exigencia de ese tipo de instalaciones (ámbitos afectados por nuevos desarrollos que denlugar a la ordenación de espacios libres con una superficie superior a 8.000 m<sup>2</sup>; etc.), se determinan los objetivos de utilización de ese tipo de recursos (riego de zonas verdes públicas y privadas; limpieza de espacios públicos y privados no edificables; etc.)

- \* La red de telecomunicaciones.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de dicha red constituye el objetivo de estas Ordenanzas en materia de telecomunicaciones. Para ello, sin perjuicio de su complementación en los correspondientes extremos, se prevé la adecuación de esa red a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- \* La red de distribución y suministro de gas.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de dicha red constituye el objetivo de estas Ordenanzas en materia de distribución y suministro de gas. Para ello, sin perjuicio de su complementación en los correspondientes extremos, se prevé la adecuación de esa red a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- \* La red y el servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de dicha red constituye el objetivo de estas Ordenanzas en materia de suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Para ello, sin perjuicio de su complementación en los correspondientes extremos, se prevé la adecuación de esa red a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- \* Los suelos y espacios no edificables sobre rasante.

La determinación de las condiciones de proyección y tratamiento de esos suelos y espacios constituye el objetivo de estas Ordenanzas en dicha materia. En ese contexto, la consecución del mayor grado de permeabilización posible de esos suelos y espacios constituye uno de los criterios de intervención de mayor relevancia planteados en la materia.

- \* El viario público, incluidos los itinerarios peatonales y ciclistas.



Bide eta ibilbide horiek proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua. Zehazki, alde batetik zuzkiduraren eta zerbitzuaren kalitatea eta erabiltzailearen segurtasuna, eta, bestetik, ingurumen-inpaktuak ezabatzea edota minimizatzea ekarriko duten baldintzetan proiektatzea eta gauzatzea da arlo horretan esku hartzeko planteatutako irizpide garrantzitsuenetariko bat.

\* Landaredia.

Landaredia ezartzeko eta tratatzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua. Zehazki, osagari moduan eta besteak beste, alde batetik udalerriko baldintzetara egokituta dauden edo egokitu daitezkeen landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiltzea, bestetik, eskakizun hidriko txikiko espezieak erabiltzea eta, azkenik, lehendik dagoen landaredian obren, garapen berrien eta abarren ondorio diren eraginak minimizatzea dakarten baldintzetan ezartzea da arlo horretan esku hartzeko planteatutako irizpide garrantzitsuenetariko bat.

\* Hiri-hondakinak.

Hiri-hondakinak biltzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua. Horretarako, sare hori arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da, bereziki Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko 2002-2016ko Plan Orokorra (GHHKPO) kontuan hartuta.

\* Hainbat arlotako instalazio zentralak.

Energia berriztagarriak sortzea eta biltzea, klimatizazioa eta ur bero sanitarioaren hornidura, etxeko hondakinen bilketa eta abar bezalako arloetan udalerrian proiektatutako hirigintza-garapen berriekein lotuta dauden instalazio zentralak proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza hauek arlo horretan duten helburua, betiere haien egokitasuna eta komenigarritasun teknikoa, ekonomikoa eta ingurumenarekiko justifikatzen bada. Horretarako, mota horietako instalazioei dagokien bideragarritasun-azterketa (edo azterketak) egitea aurreikusten da, adierazitako garapenei dagokien urbanizazio-proiektua formulatzean.

\* Finken itxiturak.

Itxitura horiek hala sorraraziko dituzten inpaktuak (ingurumenaren, paisaiaren, ikusmenaren gainekoak) ezabatzea edo minimizatzea nola emaitzaren kalitatea ekarriko duten baldintzetan proiektatzea eta gauzatzea da arlo horretan esku hartzeko planteatutako irizpidea eta helburua.

\* Irisgarritasuna.

Urbanizazio-proposamenak, proiektatzeko zein gauzatzeko fasean, irisgarritasunaren arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea da arlo horretan esku hartzeko helburua.

\* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Alde batetik, indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan ezarritako jarraibideen arabera proiektatzea eta ezartzea proposatzen da. Bestetik, azpiegitura horien tratamendu material koordinatua eta bateratua eta, aldi berean, dagokien zerbitzuak egiteko araubide juridikoa errespetatzen duena ekarriko duten irizpideak planteatzen dira.

La determinación de las condiciones de proyección y tratamiento de los referidos viario e itinerarios constituye el objetivo de estas Ordenanzas en dicha materia. En concreto, su proyección y ejecución en condiciones que impliquen, por un lado, la calidad de la dotación y del servicio al tiempo que la seguridad del usuario, y, por otro, la eliminación y/o minimización de los impactos ambientales, constituyen algunos de los criterios de intervención más relevantes planteados en la materia.

\* La vegetación.

La determinación de las condiciones de implantación y tratamiento de la vegetación constituye el objetivo de estas Ordenanzas en dicha materia. En concreto, su implantación en condiciones que, complementariamente y entre otros extremos, impliquen, por un lado, la utilización de especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas o adaptables a las condiciones del municipio, por otro, la utilización de especies de bajos requerimientos hídricos, y, por último, la minimización de las afecciones derivadas de obras, nuevos desarrollos, etc. en la vegetación preexistente, constituyen algunos de los criterios de intervención de mayor relevancia planteados en la materia.

\* Residuos urbanos.

La determinación de las condiciones de recogida de los residuos urbanos constituye el objetivo de estas Ordenanzas en esa materia. Para ello, se prevé la adecuación de esa red a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Plan Integral de Gestión de Residuos Integrales de Gipuzkoa 2002-2016 (PIGRUG).

\* Instalaciones centrales en diversas materias.

La determinación de las condiciones de proyección e implantación de instalaciones centrales asociadas a los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en el municipio, en materias como la creación y captación de energías renovables, climatización y abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos domésticos, etc., siempre que se justifique su idoneidad al tiempo que conveniencia técnica, económica y ambiental, constituye el objetivo de estas Ordenanzas en esta materia. Para ello, se prevé la realización del o de los correspondientes estudios de viabilidad referidos a ese tipo de instalaciones en el contexto de la formulación del consiguiente proyecto de urbanización referido a los indicados desarrollos.

\* Los cierres de las fincas.

La proyección y ejecución de dichos cierres en condiciones que, complementariamente, impliquen tanto la eliminación y/o minimización de los impactos (ambientales, paisajísticos, visuales) derivados de los mismos, como la calidad del resultado, constituyen los objetivos, al tiempo que los criterios de intervención en la materia.

\* La accesibilidad.

La adecuación de las propuestas de urbanización, tanto en la fase de su proyección como en la de su ejecución, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, constituye el objetivo de intervención en la materia.

\* Las infraestructuras de servicios urbanos.

Se propone su proyección e implantación de conformidad, por un lado, con las pautas establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, y, por otro, unos criterios que impliquen un tratamiento material coordinado y unitario de esas infraestructuras, al tiempo que respetuoso del régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios.

Horri dagokionez, adierazitako irizpideak loturik egongo dira, besteak beste, azpiegitura horiek espazio publikoan (sestra ganean eta sestrapean) zein era askotako beste alderdi batzuetan (paisaia) eragin litzaketan inpaktu kaltegarriak ezaba-tzea edota minimizatzea ekarriko duten baldintzetan ezartze- arekin. Eta helburu hori lortzea loturik egongo da, ahal den hei-nean, ahalik eta azpiegitura kopururik handienarentzat hodi, galeria edo tutu berberak erabiltzearekin, horrela haien erabi- lera optimizatu egingo baita, dagozkien inpaktuak (behin-behi- nekoak zein behin betikoak) minimizatzen diren aldi berean.

\* Urbanizazio-elementu eta hiri-altzarien katalogoa.

Esku hartzeko parametro orokorrak eta, aldi berean, ahal den neurrian objektiba daitezkeenak zehazteko asmoz, katalogobat formulatzea aurreikusten da, urbanizazioari (arlotan erabili beharreko materialak eta mekanismo teknologikoak) zein hiri-altzariei dagozkien esku hartzeko irizpideak zehazteko.

\* Ingurumen-neurriak.

Oro har, orain arte azaldutako arloetan esku hartzeko proposamenak, kasu bakoitzean, ingurumen-arloan esku hartzeko neurriekin osatzen dira, proposamen haien ingurumen-integrazio zuzena eta arrazoitua ahalbidetu eta bermatzearen.

Arlo horiek guztiak arautzeko planteatutako proposamenak, zehazki, proiektu honen «2. Ordenantzak» agirian azaldutakoak dira.

Nolanahi ere, kontuan izan behar da Ordenantza hauek ez direla autarkikoak eta bere baitan bilduak. Aitzitik, hertsiki loturik daude garatzen eta osatzen dituzten beste plan eta proiektu batzuekin, edo, hala badagokio, ordenantzetan eratu- tako esku hartzeko irizpideak behar bezala gauzatzeko baliatzen dituztenekin.

Horrela, udalerraren hirigintza-antolamendua osatzen duten heinean, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspe- nen zerbizura daude, eta antolamendu-aurreikuspen horiek behar bezala gauzatzeko laguntza dute helburu. Xede horrekin, zenbaitetan neurri material konkretu eta zehatzak biltzen dituzte, kasu bakoitzean esparru egokian gauzatzeko. Beste zenbaitetan, dagozkien proiektuen esku uzten dute (urbaniza- zio-obren proiektuak funtsean) kasu bakoitzean esku hartzeko irizpide egokiak zehatz-mehatz finkatzeko eginkizuna.

#### 4. Eraikuntza-arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.

Ordenantza hauek eraikuntza-arloan esku hartzeko dituzten helburu garrantzitsuenetariko batzuk honako arlo hauetan esku hartzeko jarraibideak zehaztearekin lotuta daude, besteak beste:

\* Bizitegi-erabileretara zuzendutako eraikinak eta etxe- bidez berak kalitatea (bizigarritasuna, irisgarritasuna, segur- tasuna, hoshogabetzea, programa) termino generikoetan zein espezifikoen bermatuko duten baldintzetan programatzea, eraikitzea eta gaitzea.

\* Bizitegi-erabileretz bestelakoetara (industrialak, hiruga- rren sektorekoak, ekipamenduak eta abar) zuzendutako eraiki- nak kalitatea (irisgarritasuna, segurtasuna, hoshogabetzea, pro- grama) termino generikoetan zein espezifikoen bermatuko duten baldintzetan programatzea, eraikitzea eta gaitzea.

A ese respecto, los indicados criterios han de entenderse aso- ciados, entre otros extremos, a la implantación de dichas infraes- tructuras en condiciones que impliquen la eliminación y/o mini- mización de los impactos perjudiciales que la misma pudiera conllevar tanto en el espacio público (sobre y bajo rasante), como en otros frentes de naturaleza diversa (paisajística). Y la consecución de ese objetivo ha de entenderse asociado a la utilización, en lo posible, de unos mismos conductos, galerías, tubos, etc. para la mayor cantidad posible de infraestructuras, con las consiguientes optimización de su uso y minimización de sus impactos (tanto provisionales como definitivos).

\* El Catálogo de elementos de urbanización y el mobiliario urbano.

Con la finalidad de determinar unos parámetros de inter- vención generales, al tiempo que, en lo posible, objetivables, se prevé la formulación de un Catálogo con el fin de determinarlos criterios de intervención en lo referente tanto a la urbaniza- ción (materiales y mecanismos tecnológicos a utilizar en dicha materia) como al mobiliario urbano.

\* Medidas ambientales.

Con carácter general, las propuestas de intervención en las distintas materias expuestas hasta el momento se complemen- tan en cada caso con medidas de intervención de carácter ambiental, con el fin de posibilitar y garantizar la correcta y razonada integración ambiental de aquellas propuestas.

Las propuestas planteadas a los efectos de la regulación de todas esas materias son las expuestas en, concretamente, el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

En todo caso, ha de tenerse en cuenta que estas no son unas Ordenanzas autárquicas y ensimismadas, sino que están en estrecha relación con otros planes y proyectos que desarrollan y complementan, o, en su caso, de los que se sirven para lacorrecta materialización de los criterios de intervención plas- mados en las mismas.

Así, en la medida en que complementan la ordenación urba- nística del municipio, están al servicio de las previsiones esta- blecidas en el planeamiento urbanístico, y su finalidad es la de contribuir a la correcta ejecución de dichas previsiones de orde- nación. Con ese fin, en ocasiones, contienen medidas materia- les concretas y precisas a los efectos de su materialización en el marco adecuado en cada caso. En otras, remiten a los corres- pondientes proyectos (básicamente proyectos de obras de urba- nización) la concreta determinación de los criterios de inter- vención oportunos en cada caso.

#### 4. Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de edificación.

Algunos de los objetivos de intervención de mayor relevan- cia de estas Ordenanzas en materia de edificación están asocia- dos a la determinación de las pautas de intervención, entreotras, en las siguientes materias:

\* Programación, construcción y habilitación de las edifi- caciones destinadas a usos residenciales, así como de las propias viviendas, en condiciones que garanticen, en términos tanto genéricos como específicos, su calidad (habitabilidad, accesibilidad, seguridad, insonorización, programa).

\* Programación, construcción y habilitación de las edifica- ciones destinadas a usos no residenciales (industriales, terciarios, equipamientos, etc.) en condiciones que garanticen, en términos tanto genéricos como específicos, su calidad (accesibilidad, segu- ridad, insonorización, programa).

\* Alde batetik, aurretik eta finkatuta dauden eraikinen berezko berezitasunak, eta, bestetik, proiektatutako eraikin berrienak bereiztea, besteak beste batzuk eta besteak proiektatzeko eta eraikitze baldintzak zehazteko.

\* Ahal den neurrian bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak proiektatzeko, eraikitze eta mantentzeko irizpide berak eta bateratuak zehaztea, besteak beste honako hauekin lotutako berezitasunak espresuki kontuan hartzearen kalterik gabe:

— Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak, eta proiektatutako berriak.

— Bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak, aurretik daudenak zein berriak, babes ofizialeko etxebizitzak berezko araubideari (etxebizitza sozialak, araubide orokorreko etxebizitzak eta autonomia-erkidegoko etxebizitza tasatuak barne), udal-etxebizitza tasatuenari edo sustapen libreko etxebizitzarenari loturik dauden kontuan izanda.

\* Aurretik eta finkatuta dauden eraikinetako solairu jakin batzuetan (beheko solairua, behegaina) etxebizitzak baimentzeko edo debekatzeko irizpideak zehaztea.

\* Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko edota ahalbidetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea.

Eta helburu horiek lortzeak, besteak beste, esku hartzeko irizpide eta proposamen hauek zehaztea justifikatzen du:

\* Ordenantza hauek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitzea.

\* Bizitegi-eraikinen eta etxebizitzaren kasuan:

— Besteak beste, ondoren azaltzen diren alderdiak arautzeko parametro teknikoak zehaztea, eraikinen beren eta haietan gaitutako edo proiektatutako etxebizitzaren kalitatea bermatzearren:

— Eraikinen kokapena eta orientazioa.

— Sabaiondoak edo solairuarteak baimentzea.

— Atikoak gaitzea.

— Estalkien eta horien azpian kokatutako espazioen tratamendua.

— Patioak.

— Sartzeko eta zirkulatzeko espazio eta elementu komunak.

— Hosgabetzea eta isolamendua.

— Etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzak: Dimentsioa, konposizioa eta gutxienezko programa; argiztapena eta aireztapena; antolamendu funtzionala; eta abar.

— Segurtasun-baldintzak.

— Aipatutako eraikinen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.

Ahal den neurrian, arlo horietan eta beste batzuetan esku hartzeko parametro berak finkatzea aurreikusten da, proiektatutako etxebizitza berriei dagokienez bederen, eta horien araubide juridiko-ekonomikoa dena dela ere. Horretarako, irizten zaio babes ofizialeko etxebizitzentzat indarrean diren ordenantza teknikoetan ezarritako irizpideak modu bateratuan esku hartzeko premisa arrazoizkoak eta arrazoituak direla, etxebizitza horientzat guztientzat egokiak.

\* Diferenciación de las particularidades propias de, por un lado, las edificaciones preexistentes y consolidadas, y, por otro, las nuevas proyectadas, a los efectos de, entre otros extremos, determinar las correspondientes condiciones de proyección y construcción de unas y otras.

\* Determinación, en lo posible, de unos mismos y unitarios criterios de proyección y construcción y mantenimiento de las edificaciones residenciales y de las viviendas, sin perjuicio de la expresa consideración de las especificidades asociadas a, entre otros extremos:

— Las edificaciones residenciales y las viviendas preexistentes y consolidadas, y las nuevas proyectadas.

— Las edificaciones residenciales y las viviendas tanto preexistentes como nuevas, en atención a su vinculación bien al régimen propio de las viviendas de protección oficial (incluidas las modalidades de vivienda social, vivienda de régimen general, y vivienda tasada autonómica), bien al de las tasadas municipales, bien al de las viviendas de promoción libre.

\* Determinación de los criterios de autorización o prohibición de viviendas en determinadas plantas (planta baja, entre-suelo) de edificaciones preexistentes y consolidadas.

\* Determinación de las medidas necesarias para incentivar y/o posibilitar la accesibilidad a las viviendas emplazadas en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

Y la consecución de esos objetivos justifica la determinación, entre otros, de los siguientes criterios y propuestas de intervención:

\* La adecuación de estas Ordenanzas a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

\* Tratándose de edificaciones residenciales y de viviendas:

— La determinación de los correspondientes parámetros técnicos reguladores, entre otras, de las diversas cuestiones que se exponen a continuación, en aras a garantizar la calidad de las propias edificaciones y de las viviendas habilitadas o proyectadas en ellas:

— El emplazamiento y la orientación de las edificaciones.

— La autorización de altillos o entreplantas.

— La habilitación de áticos.

— El tratamiento de las cubiertas y de los espacios ubicados bajo las mismas.

— Los patios.

— Los espacios y elementos comunes de acceso y circulación.

— La insonorización y el aislamiento.

— Las condiciones de habitabilidad de las viviendas: Dimensión, composición y programa mínimo; iluminación y ventilación; organización funcional; etc.

— Las condiciones de seguridad.

— Las condiciones de tratamiento exterior de las citadas edificaciones.

Se prevé la fijación, en lo posible, de unos mismos parámetros de intervención en esas y otras materias, cuando menos en lo concerniente a las nuevas viviendas proyectadas, con independencia del régimen jurídico-económico de las mismas. Para ello, se considera que los criterios establecidos en las ordenanzas técnicas vigentes para las viviendas de protección oficial constituyen unas razonables y razonadas premisas de intervención unitaria, adecuadas para todas esas viviendas.

Nolanahi ere, alde batetik, aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzekin, eta, bestetik, proiektatutako berriekin lotutako baldintzatzaileak zenbaitetan era askotakoak izaten direnez, justifikatuta dago batzuen eta besteen berezitasunak espresuki kontuan hartzea, bakoitzari dagozkion esku hartzeko neurriak egokitu ahal izateko.

— Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea sustatzera edota ahalbidetzera zuzendutako esku hartzeko neurriak zehaztea.

Testuinguru horretan, zehazki, helburu hori lortzeko desjabetze bidez esku hartzeko baldintzak eta neurriak arautzen dira.

Dagozkion ondorioetarako, kontuan izan behar da desjabetzeko neurri hori aplikatzeko, behar den bezala justifikatu ondoren, pertsona desgaituen edo horien parekoen ohiko bizileku diren aurretik dauden etxebizitzetarako irisgarritasun-neurri arrazoizkoak gauzatzeko planteatu diren ekimen pribatuak bideraezinak direla edota behar adinakok ez direla egiazta beharko dela.

— Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinetako solairu jakin batzuetan (beheko solairua, behegaina) etxebizitza-erabilera baimentzeko edo debekatzeko neurriak zehaztea.

Horri dagokionez, erabilera hori debekatzea justifikatzeko arrazoirik ikusten ez den esparruetan edota horien zatietan baimentzea aurreikusten da. Zehazki, honako kasu hauetan debekatzea aurreikusten da:

— Lehentasunezko zatitza jotzen denean beste erabilera batzuk, merkataritzakoak eta ekipamendukoak batik bat, lehenestea edota bultzatzea.

— Dagozkien eraikinak mugakideak direnean inpaktuak sortzen dituzten (akustikoak) bide- eta trenbide-azpiegitura, jarduera eta abarrek, eta horrek justifikatzen duenean haiekiko muga kokatutako solairuetan etxebizitza-erabilera ez ezartzea.

Horrekin bat etorritik, ondoren adierazten diren esparruetan ezartzea baimentzen da:

— «10. Ollangor» esparru osoa.

— «15. Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko aldapa (bakoitiak)» esparru osoa, salbuespen bakarra aurrealdea Kondeaneko Aldapara, Igaralde kalera, Bizkai kalera eta Iparragirre Auzuneko 2. eta 3. zenbakietara duten bizitegi-eraikinak direla.

«19. San Blas» esparrua.

Nolanahi ere, esparru horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbestekoa izango da proiektu honen «2. Ordenantzak» agirian horri buruz ezarritako baldintza guztiak betetzea.

Gainera, dagokienean araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak berezko araubideari atxiki behar zaizkion kalterik gabe, esparru eta eraikuntza-solairu horietan sortzen diren etxebizitzak araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen araubidera lotuko dira. Horrek justifikatzen du 2008ko urtarrilaren 15eko udal-ebazpenaren bidez behin betiko onartu eta indarrean den Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udalen Ordenantzaren aurreikuspen jakin batzuk proiektu honen «2. Ordenantzak» agirian azaldutako irismenarekin berregokitzea. Berregokitze horiek, besteak beste, adierazitako etxebizitzak esleipendun edo onuradun izan litezkeen zehaztapenean dute eragina.

En todo caso, los, en ocasiones, diversos condicionantes asociados a, por un lado, las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas, y, por otro, las nuevas proyectadas, justifican la expresa consideración de las particularidades de unas y otras, con el fin de adecuar a las mismas las correspondientes medidas de intervención.

— La determinación de las correspondientes medidas de intervención para incentivar y/o posibilitar el acceso a las viviendas emplazadas en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

En ese contexto, se regulan, en concreto, las condiciones y medidas de intervención, con ese fin, mediante expropiación.

A los correspondientes efectos se ha de tener presente que dicha expropiación viene a ser una medida de aplicación en los supuestos en los que, previa la debida justificación, se acredite la inviabilidad y/o insuficiencia de las iniciativas privadas planteadas con el fin de materializar las correspondientes y debidamente razonadas medidas de accesibilidad a viviendas preexistentes que constituyan el domicilio habitual de personas discapacitadas o asimilables a las mismas.

— La determinación de las medidas de autorización o prohibición del uso de vivienda en determinadas plantas (planta baja, entresuelo) de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

A ese respecto, se prevé la autorización de dicho uso en los ámbitos y/o partes de los mismos en los que no se detecten razones que justifiquen su prohibición. En concreto, se prevé su prohibición en los supuestos en los que:

— Se estima prioritario primar y/o potenciar otros usos urbanísticos, básicamente comerciales y equipamentales.

— Las correspondientes edificaciones son colindantes con infraestructuras viarias y ferroviarias, actividades, etc., generadoras de impactos (acústicos) que justifican la no implantación del uso de vivienda en las referidas plantas de ubicación emplazadas en su colindancia.

En consonancia con ello, se autoriza su implantación en los ámbitos que se indican a continuación:

— Ámbito «10. Ollangor» en su integridad.

— Ámbito «15. «Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko aldapa (bakoitiak)» en su integridad, con la sola excepción de las edificaciones residenciales con frente a: Kondeaneko Aldapa, Igaralde kalea, Bizkai Kalea, Iparragirre Auzunea 2 y 3.

— Ámbito «19. San Blas».

En todo caso, la autorización del uso de vivienda en esos ámbitos ha de entenderse condicionada a la cumplimentación del conjunto de las condiciones establecidas a ese respecto en el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

Complementariamente, sin perjuicio de las que, en su caso, deban adscribirse al régimen propio de las viviendas de protección oficial de régimen general, las viviendas resultantes en esos ámbitos y plantas de edificación se vinculan al régimen propio de las viviendas tasadas municipales de régimen especial. Y esto justifica el reajuste de determinadas previsiones de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 15 de enero de 2008, con el alcance expuesto en el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto; ese tipo de reajustes inciden, entre otros extremos, en la determinación de los posibles adjudicatarios o beneficiarios de las referidas viviendas.

Bestalde, plangintzak espresuki baimentzen dituen kasuetan izan ezik, udalerriko gainerako esparruetan, edo debekatuta dago adierazitako solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea, edo bestela sustatu beharreko plangintza xehatuaren esku uzten da solairu horietan erabilera hori baimentzeko edo debekatzeko erabakiak hartzea.

\* Bizitegi-erakineta kokatutako eta trasteleku- eta aparkaleku-erabileretara zuzendutako lokal eta espazioen biziegokitasunari, funtzionaltasunari eta abar dagozkien baldintzak.

\* Etxebizitzaz bestelako erabileretara (industria-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; ekipamenduak; eta abar) zuzendutako eraikin, espazio eta lokalen biziegokitasunari, funtzionaltasunari, segurtasunari, jabariari eta abar dagozkien baldintzak.

Arlo horietan guztietan planteatutako proposamen orokorrek eta berariazkoak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriarren laugarren tituluan azaldukoak dira.

5. *Ostalaritza- eta jolas-jarduerak baimentzeko eta ezartzeko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Ondoren azaltzen direnen gisako era askotako xede eta helburuen arteko oreka lortzea beti izaten da korapilatsua eta zaila, baina horixe da Ordenantza hauek jolas- eta ostalaritza-jarduerak ezartzeko baldintzak arautzeko arloan duten lehentasunezko helburua. Hauek dira horietako batzuk:

\* Herritarrek jolaserako eta aisialdirako jardueren arloan dituzten premiei eta eskariei erantzutea.

\* Jarduera horiek herritarren atsedena eta ongizatea bermatzeko moduan ezartzea.

\* Jarduera horiek lan, irakaskuntza, osasun, eta abarren arloko jarduera eta zerbitzuen garapena, erabilera eta funtzionamendua garatzeko moduan ezartzea, behar diren baldintzak arrazoituta.

\* Jolas- eta ostalaritza-jarduerari lotutako lokalak eta sal-tokiak aurreko helburuak lortzea bermatzen duten baldintzetan gaitzea, ondorioz eta arrazoituta, besteak beste zarata, usain eta orotariko eragozpenei lotutako eraginak ezabatzeko edota murrizteko behar diren neurriak betez.

Eta helburu horiek lortzeko, besteak beste, esku hartzeko irizpide eta proposamen hauek zehaztea justifikatzen du:

\* Ordenantza hauek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitzea.

\* Kontuan hartzea arloan une honetan indarrean diren aurreikuspenek (Ordenantza hauek egitean arloan indarrean diren aurreikuspenak, zehazki, «Ostalaritzako eta jolas-jardueretako establezimenduak instalatzea, irekitzea eta funtzionatzea arautzen duen Arau Subsidiarioen Arau Osagarrian» jasotakoak dira. Arau hori Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2001eko otsailaren 20ko erabakiaren bidez onartu zen behin betiko.), oro har eta dagozkien salbuespenen kalterik gabe, arloan esku hartzeko esparru zuzena eta kontrastatua osatzen dutela, eta hori aldatzeko behar den bezala arrazoi eta justifikatu behar dela.

\* Erreferentziako ostalaritza- eta jolas-jarduerak zuzen eta arrazoituta identifikatzea, eta, horren osagarri, alde batetik, haien modalitateak egoki bereiztea, sortzen dituzten inpaktuek eta eraginak kontuan izanda, eta, bestetik, horietariko bakoitza hainbat taldetan sartzeko.

Por su parte, salvo en los supuestos expresamente autorizados por el planeamiento, en los restantes ámbitos del municipio o bien se prohíbe la implantación del uso de vivienda en las referidas plantas, o bien se remite al planeamiento pormenorizado a promover la adopción de las correspondientes decisiones de autorización o prohibición de dicho uso en esas plantas.

\* Las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, etc., de locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales y destinados a usos de trastero y aparcamiento.

\* Las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, dominio, etc., de las edificaciones, espacios y locales destinados a usos diversos al de la vivienda (usos industriales y terciarios; equipamientos; etc.).

Las propuestas generales y específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

5. *Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de autorización e implantación de actividades hosteleras y recreativas.*

La consecución de un siempre complejo y difícil equilibrio entre fines y objetivos de orden diverso como los que se exponen a continuación, constituye el objetivo prioritario de estas Ordenanzas en materia de regulación de las condiciones de implantación de actividades recreativas y hosteleras. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

\* La respuesta a las necesidades y demandas de la ciudadanía en materia de actividades recreativas y de ocio.

\* La implantación de esas actividades en condiciones que garanticen el descanso y el bienestar de la ciudadanía.

\* La implantación de esas actividades de manera que garanticen el desarrollo, el ejercicio y el funcionamiento de las actividades y de los servicios laborales, docentes, sanitarias, etc. en las debidas y razonadas condiciones.

\* La habilitación de los locales y establecimientos vinculados a las actividades recreativas y hosteleras en condiciones que garanticen la consecución de los objetivos anteriores, con la consiguiente y razonada cumplimentación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar, entre otros, los impactos asociados a ruidos, olores y todo tipo de molestias.

Y la consecución de esos objetivos justifica la determinación, entre otros, de los siguientes criterios y propuestas de intervención:

\* La adecuación de estas Ordenanzas a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

\* La consideración de que las previsiones en estemomento vigentes en la materia (Las previsiones vigentes en la materia en el momento de la elaboración de estas Ordenanzas son, concretamente, las contenidas en la «Norma Complementaria de las Normas Subsidiarias reguladora de la instalación, apertura y funcionamiento de los establecimientos de hostelería y actividades recreativas», aprobada definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 20 de febrero de 2001.) conforman, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, un correcto y contrastado marco de intervención en la materia, cuya modificación ha de ser debidamente razonada y justificada.

\* La correcta y razonada identificación de las actividades hosteleras y recreativas de referencia, complementada con, por un lado, una adecuada diferenciación de las diversas modalidades de las mismas en atención a los impactos y afecciones derivadas de ellas, y, por otro, la integración de cada una de ellas en grupos diversos.

Horrekin bat etorri, 8 jarduera-taldetan sartzea aurreikusten da.

\* Indarrean den hirigintza-plangintzan mugatutako udal-erriko hirigintza-esparruetan 8 jarduera-talde horietariko bakoitzari dagozkion jarduerak baimentzeko edo debekatzeko irizpideak zehaztea.

Irizpide horiek osatzeko, era berean, ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak arautzeko baldintzak finkatzen dira, haien kontzentrazio handiegiak sor ez daitezen, horrekinpaktu negatiboak areagotu besterik ez luke egingo-eta.

Zehazki, distantzia horiek arautzeko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren «108.2.» artikuluan azaldutakoak dira. Eta horren inguruan dagoen kasuistika dela-eta, Memoria honen I. eranskinean hainbat grafiko gehitu dira, kasuistika horren berri eta horren inguruan dauden edo planteatzen diren kasuen berri ematen dutenak. Horrekin bat etorri, horri buruz planteatzen diren egoerei erantzuten dieten konponbideak islatzen dira grafiko horietan, haietariko bakoitzaren baldintzatzaileen arabera.

\* Ostalaritza- eta jolas-jarduerak tratatzeko eta ezartzeko berriazko neurriak zehaztea, bai eraikin berezietan, bai beste jarduera nagusi batzuen osagarri moduan (hotelak, kirol-instalazioak, kulturalak).

\* Jarduera horiei lotutako lokal eta saltokien baldintza teknikoak honakoak bezalako arloetan: Gutxieneko altuera; irisgarritasuna; komunak; argiztapena; zarata eta bibrazioak; suteak; gas-instalazioak; eta abar.

\* Beste arlo batzuetan esku hartzeko baldintzak: Ixteko ordutegiak; sailkapena; zehatzeko araubidea; eta abar.

Arlo horietan guztietan planteatutako berriazko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

*6. Telefonía mugikorrekoko instalazioak, eguzki-energia atzitzeko sistemak eta hiri-zerbitzuen bestelako azpiegiturak ezartzeko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Instalazio eta azpiegitura horien berriazko baldintzatzaileak kontuan harturik, guztiz justifikatuta dago haiek udal-lurraldean proiektatzea eta ezartzea arautzeko hurrenez hurrengo neurri zehatzak finkatzea, osagarri moduan eta besteak beste, honakoen gisako helburuak lortzea ahalbidetzeko eta bermatzeko:

\* Instalazio eta azpiegitura horiekin lotutako zerbitzua behar bezalako kalitateari, segurtasunari eta abar dagozkien baldintzetan egitea.

\* Arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea.

\* Emaizta materialaren kalitatea, besteak beste ikuspegi fisikoetatik eta hirigintzakoetatik kontuan hartuta.

\* Ingurumenaren eta paisaiaren gaineko inpaktuak edo bestelakoak ezabatzea edota minimizatzea.

Eta helburu horiek lortzeko, besteak beste, esku hartzeko irizpide eta proposamen hauek zehaztea justifikatzen du:

\* Telefonía mugikorraren arloan:

— Mota guztietako eraginak eta inpaktuak minimizatzea bermatuko duten mekanismoak, teknologiak, eraikuntza-soluzioak eta abar erabiltzea.

En consonancia con ello, se prevé su integración en 8 grupos de actividades diversos.

\* La determinación de los criterios de autorización o prohibición de las actividades propias de cada uno de esos 8 grupos de actividades en los diversos ámbitos urbanísticos del municipio, delimitados en el planeamiento urbanístico vigente.

Esos criterios se complementan, a su vez, con la fijación de las condiciones reguladoras de las distancias entre unas y otras actividades hosteleras y recreativas, con el fin de no dar lugar a excesivas concentraciones de las mismas, que, de producirse, no harían sino acentuar los correspondientes impactos negativos.

En concreto, las propuestas reguladoras de dichas distancias son las expuestas, en concreto, en el artículo «108.2» del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto. Y dada la casuística existente a ese respecto, en el Anexo I adjunto a esta Memoria se incorporan diversos gráficos que dan cuenta de esa casuística de los diversos supuestos existentes o que pueden plantearse a ese respecto. En consonancia con ello, en esos gráficos se reflejan soluciones de respuesta a las distintas situaciones que pudieran plantearse a ese respecto, acordes con los condicionantes de cada una de ellas.

\* La determinación de las específicas medidas de tratamiento e implantación de actividades hosteleras y recreativas, bien en edificaciones singulares, bien como auxiliares de otras actividades principales (hoteles, instalaciones deportivas, culturales).

\* Las condiciones técnicas de los locales y establecimientos vinculados a las reiteradas actividades en materias como las siguientes: Altura mínima; accesibilidad; aseos; iluminación; ruido y vibraciones; incendios; instalación de gas; etc.

\* Las condiciones de intervención en otras materias: Horarios de cierre; clasificación; régimen sancionador; etc.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

*6. Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de implantación de instalaciones de telefonía móvil, sistemas de captación de energía solar y otras infraestructuras de servicios urbanos.*

Los condicionantes específicos de esas instalaciones e infraestructuras justifican la determinación de las correspondientes y concretas medidas reguladoras de la proyección e implantación de las mismas en el territorio municipal, con el fin de, complementariamente y entre otros extremos, posibilitar y garantizar la consecución de objetivos como los siguientes:

\* La prestación del servicio asociado a dichas instalaciones e infraestructuras en las debidas condiciones de calidad, seguridad, etc.

\* Su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

\* La calidad del resultado material, considerado desde, entre otras, perspectivas físicas y urbanísticas.

\* La eliminación y/o minimización de los impactos ambientales, paisajísticos o de otra naturaleza.

Y la consecución de esos objetivos justifica la determinación, entre otros, de los siguientes criterios y propuestas de intervención:

\* En materia de telefonía móvil:

— La utilización de mecanismos, tecnologías, soluciones constructivas, etc., que garanticen la minimización de todo tipo de afecciones e impactos.

— Instalazio kopurua murriztea. Alde batetik, aurretik eta finkatuta dauden zein berrien erabilera optimizatuko dela eta, bestetik, hainbat operadorek partekatu eta erabiliko dituztela justifikatuko da.

— Instalazio horiek ezartzeko baldintzak zehaztea, lurzoru mota eta kategoria bakoitzaren berezko berezitasunak kontuan izanda.

Zehazki, hiri-lurzoru finkatuak eta eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruak badira, esku hartzeko neurri zehatz batzuk planteatzen dira, besteak beste, aurreko irizpideekin bat etorritz gehienezko instalazio kopurua finkatzen dutenak. Horrela:

— Eraikin edo lur zati bakoitzean: Instalazio edo oinarri-estazio bat.

— Eraikuntza-etxadi bakoitzean: 3 instalazio edo oinarri-estazio.

— 100 metroko eraikuntza-aurrealde lineal (jarraitua edo etena) bakoitzean: 3 instalazio edo oinarri-estazio.

— 100 metroko erradioko zirkulu berean: 3 instalazio edo oinarri-estazio.

Bestalde, urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak badira, debekatuta dago instalazio horiek ezartzea esparru horiek behin betiko onartutako antolamendu xehaturik ez duten artean. Eta antolamendu hori onartu ondoren, bertan ezarritakoa bete beharko da.

Azkenik, lurzoru urbanizaezinak badira, instalazioak baimentzeko edota debekatzeko honako alderdi hauek kontuan hartuko dira, besteak beste:

— Landa-ingurunean ezarri beharra justifikatzea.

— Kasu bakoitzean eraginpean hartzen duten landa-zona globalerako indarrean den hirigintza-plangintza orokorrean ezarritako berariazko hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren ala ez.

— Indarrean den hirigintza-plangintza orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen berariazko hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren ala ez, baldin eta instalazioak ezarri nahi diren lursailak baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen badituzte.

— Telefonía mugikorrek operadoreak edo operadoreek «D.10. Babes bereziko landa-zona», «D.20. Basogintzako landa-zona» eta «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» zona orokorretan sartutako lurzoruetan instalazio guztiak ezartzeko plan orokor bat egitea.

Mota horretako instalazioak beren eragin eta inpaktuen alde aurreko eta gutxieneko proiektzio eta ebaluazio orokorra ekarriko duten baldintzetan proiektatzea eta ezartzea da plan orokor horren helburu garrantzitsuenetariko bat.

— Adierazitako instalazioak urbanistikoki eta juridikoki ezartzeko baldintzak, besteak beste honako alderdiak azpimarratuta:

— Eraikinetan zein lursailtan ezartzearekin lotuta dauden berezitasunak.

— Bai jabetza-araubidean, bai errentamendu-araubidean, bai beste modalitate juridiko egokiren baten arabera ezartzearekin lotuta dauden berezitasunak.

— La reducción del número y cuantía de instalaciones, justificándose, por un lado, la optimización de la utilización tanto de las preexistentes y consolidadas como de las nuevas, y, por otro, su compartición y utilización por parte de diferentes operadores.

— La determinación de las condiciones de implantación de esas instalaciones teniendo en cuenta las particularidades propias de las distintas clases y categorías de suelo.

En concreto, tratándose de suelos urbanos consolidados y suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad, se plantean, entre otras, unas concretas medidas de intervención que, en consonancia con los criterios anteriores fijan un número máximo de instalaciones posible. Así:

— En cada edificación o parcela: 1 instalación o estación base.

— En cada manzana edificatoria: 3 instalaciones o estaciones base.

— En cada frente edificatorio lineal (continuo o discontinuo) de 100 m: 3 instalaciones o estaciones base.

— En un mismo círculo de 100 m de radio: 3 instalaciones o estaciones base.

Por su parte, tratándose de suelos urbanos no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización, y suelos urbanizables, se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones en tanto en cuanto se disponga de la correspondiente ordenación pormenorizada definitivamente aprobada. Y tras la aprobación de ésta se ha de estar a lo que resulte de dicha ordenación.

Por último, tratándose de suelos no urbanizables, su autorización y/o prohibición se condiciona y asocia, entre otros extremos, a:

— La justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.

— Su compatibilidad o no con el régimen urbanístico específico establecido en el planeamiento urbanístico general vigente para la zona global rural afectada en cada caso.

— Su compatibilidad o no con el régimen urbanístico específico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico general vigente, siempre que los terrenos en los que se pretendan implantar las referidas instalaciones resulten afectados por los mismos.

— La elaboración, por parte del o de los operadores de telefonía móvil, de un plan global de implantación del conjunto de las correspondientes instalaciones en suelos integrados en las zonas globales «D.10 Rural de Protección Especial», «D.20 Rural Forestal» y «D.30 Rural agroganadera y de campaña».

La proyección e implantación de ese tipo de instalaciones en condiciones que impliquen una previa y mínima proyección y evaluación global de sus afecciones e impactos constituye uno de los objetivos más relevantes de ese plan global.

— Las condiciones de implantación urbanística y jurídica de las reiteradas instalaciones, incidiendo, entre otras, en cuestiones como las siguientes:

— Las particularidades propias asociadas a su implantación bien en edificaciones bien en terrenos.

— Las particularidades propias asociadas a su implantación en régimen bien de propiedad, bien de arrendamiento, bien de conformidad con alguna otra modalidad jurídica apropiada.

— Telefonía mugikorreko instalazioen udal-erregistroa konfiguratzeko eta etengabe eguneratzea, udalerriko arlo horretan dagoen errealitatea ezagutzeko eta, aldi berean, kontrolatzeko mekanismo baten modura.

\* Eguzki-energia atzitzeko instalazioen arloan:

— Eguzki-panel edo -plaka eta eguzki-atzigailu termiko deritzen modalitateak bereiztea.

— Mota guztietako eraginak eta inpaktuak minimizatzea bermatuko duten mekanismoak, teknologiak, eraikuntza-soluzioak eta abar erabiltzea.

— Instalazioak baimendutako beste erabilera nagusi batzuen instalazio osagarri gisa ezartzeko edo berez erabilera edo jardura nagusi gisa ezartzeko kasuak bereiztea.

— Bai jardura exentua ez-kaltegarritzat, bai jardura exentua kaltegarritzat, bai jardura saikatzat hartzeko baldintzak zehaztea.

— Instalazio horiek ezartzeko baldintzak zehaztea, lursailen gainean, eraikinetan edo bestelako instalazioetan kokatunahi diren kontuan izanda.

— Instalazio horiek ezartzeko baldintzak zehaztea, lurzoru mota eta kategoria bakoitzaren berezko berezitasunak kontuan izanda.

Zehazki, hiri-lurzoru finkatuak eta eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruak badira, instalazioak ezartzeko baldintza materialak zehazten dira.

Bestalde, urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak badira, debekatuta dago instalazio horiek ezartzea esparru horiek behin betiko onartutako antolamendu xehaturik ez duten artean. Eta antolamendu hori onartu ondoren, bertan ezarritakoa bete beharko da.

Azkenik, lurzoru urbanizaezinak badira, instalazioak baimentzeko edota debekatzeko honako alderdi hauek kontuan hartuko dira, besteak beste:

— Landa-ingurunean ezarri beharra justifikatzea.

— Kasu bakoitzean eraginpean hartzen duten landa-zona globalerako indarrean den hirigintza-plangintza orokorrean ezarritako berariazko hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren ala ez.

— Indarrean den hirigintza-plangintza orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen berariazko hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren ala ez, baldin eta instalazioak ezarri nahi diren lursailak baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen badituzte.

— Ordenantza hauetan bertan zehaztutako baldintzatzaile materialak eta hirigintzakoak betetzea, baldin eta landa-ingurunean baimendutako beste erabilera nagusi batzuen instalazio osagarri gisa proiektatzen badira.

— Aldez aurretik plan berezi bat egitea eta onartzea, baldin eta instalazioak landa-ingurunean baimendutako beste erabilera nagusi batzuen osagarriak ez badira.

Arlo horietan guztietan planteatutako berariazko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

— La configuración de un registro municipal de instalaciones de telefonía móvil, permanentemente actualizado, a la manera de un mecanismo de conocimiento al tiempo que de control de la realidad existente a ese respecto en el municipio.

\* En materia de instalaciones de captación de energíasola:

— La diferenciación de las modalidades denominadas paneles o placas solares y colectores solares térmicos.

— La utilización de mecanismos, tecnologías, soluciones constructivas, etc., que garanticen la minimización de todo tipo de afecciones e impactos.

— La diferenciación de los supuestos de implantación de las mismas bien como instalaciones auxiliares de otros usos principales autorizados, bien como usos o actividad en sí misma principal.

— La determinación de las condiciones para su consideración bien como actividad exenta inocua, bien como actividad exenta no inocua, bien como actividad clasificada.

— La determinación de las condiciones de implantación de esas instalaciones según se pretendan colocar sobre terrenos, edificaciones u otro tipo de instalaciones.

— La determinación de las condiciones de implantación de esas instalaciones teniendo en cuenta las particularidades propias de las distintas clases y categorías de suelo.

En concreto, tratándose de suelos urbanos consolidados y suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad, se determinan las condiciones materiales de implantación de las instalaciones.

Por su parte, tratándose de suelos urbanos no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización, y suelos urbanizables, se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones en tanto en cuanto se disponga de la correspondiente ordenación pormenorizada definitivamente aprobada. Y tras la aprobación de ésta se ha de estar a lo que resulte de dicha ordenación.

Por último, tratándose de suelos no urbanizables, su autorización y/o prohibición se condiciona y asocia, entre otros extremos, a:

— La justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.

— Su compatibilidad o no con el régimen urbanístico específico establecido en el planeamiento urbanístico general vigente para la zona global rural afectada en cada caso.

— Su compatibilidad o no con el régimen urbanístico específico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico general vigente, siempre que los terrenos en los que se pretendan implantar las referidas instalaciones resulten afectados por los mismos.

— La cumplimentación de los condicionantes materiales y urbanísticos determinados en estas mismas Ordenanzas, siempre que las mismas se proyecten como instalaciones auxiliares de otros usos principales autorizados en el medio rural.

— La previa elaboración y aprobación de un plan especial, siempre que dichas instalaciones no tengan el indicado carácter auxiliar de otros usos principales autorizados en el medio rural.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.



7. *Lurzoru urbanizaezinean esku hartzeko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Udalerrri osoari buruzko proposamen orokorrak lurzoru urbanizaezinari buruzko berariazko beste proposamen batzuekin osatzen dira. Zehazki, lurzoru mota horren berezko berezitasunei arreta eskaini eta erantzuteak justifikatzen du hori. Tes-tuinguru horretan, berariazko proposamen horiek ondorengoak bezalako alderdietan dute eragina, besteak beste:

- \* Baimendutako eraikinen oinarritzko konfigurazioa, haien formaren eta tipologiaren ikuspegitik kontuan hartuta.
- \* Baimendutako eraikin eta instalazioen kanpoaldeko tratamendua.
- \* Baimendutako eraikin eta instalazioen bizi-gokitasunari, eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari eta abar dagoz-kien baldintzak.
- \* Hondakin-urak ezartzeko eta tratatzeko baldintzak.
- \* Betelanak eta lur-mugimenduak egiteko jardunak proiektatzea eta gauzatzea.
- \* Lursail eta ingurune higagarrietan esku hartzea.
- \* Landaredia ezartzea eta babestea.
- \* Fauna babestea.
- \* Baldintzatzaileak eta paisaiaren balioak zaintzea.

Arlo horietan eta beste batzuetan esku hartzeko aurreikus-penak, modu osagarrian eta besteak beste, lurzoru mota horren berezko balioak zaintzea, nekazaritza-ustiategiekin lotuta dau-den premiei arrazoituki erantzutea, eta Tolosako ingurune natu-ralaren osotasunean dauden ingurumen- eta paisaia-balioak babestea eta zaintzea ekarriko duten baldintzetan zehaztea da Ordenantza hauek lurzoru mota horretan esku hartzeko duten helburua eta,aldi berean, irizpidea.

Arlo horietan guztietan planteatutako berariazko proposa-menak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

8. *Ingurumena, paisaia eta natura babesteko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Ordenantzek udalak proposatutako ingurumena, paisaia eta natura babesteko helburuak gehitzen dituzte, arestian aipatu-tako lege-esparrua gaindituz.

Gisa horretako irizpideak direnez, eta gainerakoei garran-tzirik kentzeko inolako asmorik gabe, honako arlo hauetan planteatutako esku hartzeko neurriek arreta berezia merezi dute:

- \* Neurri babesleak edo prebentziozkoak.

Zehazki, arlo hauetan dute eragina: Geologia eta geomorfo-logia; ura; lurzorua; biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- \* Neurri zuzentzaileak.

Zehazki, arlo hauetan dute eragina: Atmosfera; geologia eta geomorfologia; ura; lurzorua; biodibertsitatea (landare-dia/fauna); paisaia; ingurune sozioekonomikoa; hiri-antola-mendua, hirigintza eta eraikuntza.

- \* Neurri konpentsatzaileak.

Zehazki, arlo hauetan dute eragina: Ura; biodibertsitatea (landaredia/fauna).

7. *Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de intervención en el suelo no urbanizable*

Las propuestas generales referidas al conjunto del munici-pio se complementan con otras específicas referidas al suelo no urbanizable. En concreto, la atención y respuesta a las particu-laridades propias de esa clase de suelo lo justifica. En ese con-texto, dichas propuestas específicas inciden, entre otras, en cuestiones como las siguientes:

- \* La configuración básica de las edificaciones autoriza-das, consideradas desde la perspectiva de su forma y tipología.
- \* El tratamiento exterior de las construcciones e instala-ciones autorizadas.
- \* Las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad, etc. de las construcciones e instalaciones autori-zadas.
- \* La condiciones de implantación y tratamiento de las aguas residuales.
- \* La proyección y ejecución de actuaciones de rellenos y movimientos de tierras.
- \* La intervención en terrenos y entornos erosionables.
- \* La implantación y protección de vegetación.
- \* La protección de la fauna.
- \* La preservación de los condicionantes y de los valores paisajísticos.

La determinación de las previsiones de intervención en esas y otras materias en condiciones que, complementariamente y entre otros extremos, impliquen, la preservación de los valores propios de la citada clase de suelo, la respuesta razonada a las necesidades asociadas a las explotaciones agrarias, y la protec-ción y salvaguarda de los valores ambientales y paisajísticos presentes en el conjunto del medio natural de Tolosa constitu-yen algunos de los objetivos, al tiempo que los criterios, de intervención de estas Ordenanzas en dicha clase de suelo.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas mate-rias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

8. *Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.*

Las Ordenanzas incorporan los objetivos de protección ambiental, paisajística y naturalística propuestos por el Ayun-tamiento, trascendiendo así del marco legal al que se ha hecho referencia.

Tratándose de ese tipo de criterios, sin con ello quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las medidas de intervención planteadas en las diversas materias siguientes:

- \* Medidas de carácter protector o preventivo.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: Geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegetación/fauna).

- \* Medidas correctoras.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: Atmósfera; geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegeta-ción/fauna); paisaje; el medio socio-económico; la ordenación urbana, la urbanización y la edificación.

- \* Medidas compensatorias.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: Agua; bio-diversidad (vegetación/fauna).

Aurreko neurriak osatzeko berariazko beste neurri batzuk planteatzen dira arlo hauetan: Hondakin-uren saneamendua, ibai-ibilguen babesa, abeltzaintza-jardueren ezarpena, faunaren babesa, eta abar.

Neurri horien guztien helburua udalerriko ingurumenaren, paisaiaren eta naturaren kalitatea hobetzea, zaintzea edota indartzea da. Xede horrekin, hirigintzako eta eraikuntzako proposamenak antolatzeko eta gauzatzeko irizpideak eta izaera horretako proiektuak egitekoak zehazten dituzte.

Arlo horietan guztietan planteatutako berariazko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

*9. Hirigintza-planak eta urbanizazio-obren proiektuak egiteko baldintza formalak eta edukia zehazteko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Plan eta proiektu horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea eta alderdi egokietan osatzea aurreikusten da.

Nabarmentzekoa den garrantzi handieneko osatzeetako bat nahitaez paperean zein euskarri digitalean egin eta udalari hala entregatu beharrekin lotuta dago.

Dena den, ez da, inondik ere, xedapen haietan ezarritakoaren aurka doan berrikuntza, han aurreikusitakoarekin guztiz bat datorrena baizik.

Arlo horietan guztietan planteatutako berariazko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

*10. Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko arloko helburu, irizpide eta proposamen orokorrak.*

Berezkoa duten eginkizuna betez, arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarrita dauden esku hartzeko irizpideak garatzea eta osatzea da Ordenantza hauek lizentzien arloan duten helburua.

Horretarako, proposamenek alderdi hauetan dute eragina, besteak beste:

\* Udal-lizentzia behar duten jardunak identifikatzen dira, eta adierazitako xedapenetan horri buruz ezarritako aurreikuspenak garatzen dira.

Testuinguru horretan, beren izaera eta, zehazki, sinpletasun handiagoa edo txikiagoa kontuan harturik, obra eta jardun txikien bi modalitate bereizten dira, hala bataren zein bestearen eskaeren eduki formala (agiriak eta zehaztapenak), nola horiek izapidetzeko prozedura zehazteko. Modalitate horietako bat «obra-jakinazpena» izeneko izapidetaren mendeko obra txiki deritzenei dagokie. Bigarrena obra txiki arruntei. Lehenengoak bereziki sinpleak edota garrantzirik gabeak direnez, justifikatuta dago kasu horietan berez lizentzia esandakoaren ordezkari izatea udalari dagozkion obra edo jardunei ekiteko aurreikuspena jakinaraztea. Horrela, kasu horietan nabarmen sinplifikatzen dira gisa horretako obrak baimentzeko administrazio-prozesuak.

Aurreikuspen horren osagarri, aipatutako «obra-jakinazpena» izeneko izapidetaren mendeko obra eta jardunen aurreikuspena Tolosako Udalari jakinarazteko eskabide-eredua gehitu zaie Ordenantza hauei. Eredu hori Memoria honen II. eranskinean sartu da.

Las medidas anteriores se complementan con otras específicas planteadas en materia de saneamiento de aguas residuales, protección de cauces fluviales, implantación de actividades ganaderas, protección de la fauna, etc.

El objetivo de todas esas medidas es el de mejorar, preservar y/o potenciar la calidad ambiental, paisajística y naturalística del municipio, determinando, con ese fin, los criterios de ordenación y ejecución de las propuestas urbanísticas y edificatorias, así como de elaboración de los correspondientes proyectos de esa naturaleza.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

*9. Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de determinación del contenido y las condiciones formales de elaboración de los planes urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización.*

Se prevé la adecuación de dichos planes y proyectos a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, así como la complementación de los mismos en los extremos adecuados.

Una de las complementaciones de mayor relevancia a destacar está relacionada con la preceptividad de su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento tanto en soporte papel como en soporte digital.

En todo caso, no es, en modo alguno, una novedad contraria a lo establecido en aquellas disposiciones, sino totalmente coincidente con lo previsto en ellas.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

*10. Objetivos, criterios y propuestas generales en materia de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.*

Cumpliendo con el cometido propio de las mismas, el objetivo de estas Ordenanzas en materia de licencias es el de desarrollar y complementar los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en esa materia.

Con ese fin, sus propuestas inciden en, entre otros, extremos como los siguientes:

\* Se identifican las actuaciones sujetas a licencia municipal, desarrollándose las previsiones establecidas a ese respecto en las indicadas disposiciones.

En ese contexto, en atención a su naturaleza, y, en concreto, a su mayor o menor simplicidad, se diferencian dos modalidades diversas de obras y actuaciones menores, con el fin de determinar tanto el contenido formal (documentos y determinaciones) de las solicitudes de una y otra naturaleza, como el procedimiento de tramitación de las mismas. Una de esas modalidades se corresponde con las denominadas obras menores sujetas al trámite de «entradado de obras». La segunda con las obras menores comunes. La particular simplicidad y/o falta de trascendencia de las primeras justifica la sustitución en esos casos de la licencia propiamente dicha por la simple comunicación al Ayuntamiento de la previsión de acometer las correspondientes obras o actuaciones. De esa manera, se simplifican de manera importante en esos casos los procesos administrativos de autorización de dichas obras.

Esa previsión se complementa con la incorporación a estas Ordenanzas de un posible modelo de instancia para la comunicación al Ayuntamiento de Tolosa de la previsión de ejecución de obras y actuaciones sujetas al citado trámite de «entradado de obras». Ese modelo se incluye en el Anexo II adjunto a esta Memoria.

Era berean, jardueren kasuan hiru modalitate hauek bereizten dira: Exentu ez-kaltegarriak; exentu kaltegarriak; sailkatuak.

Bereizketa hori egiteko arrazoiak, oro har, bat datoz obra txikietarako azaldutakoekin. Horregatik hain zuzen, jarduera horien sinpletasun edo konplexutasun handiagoarekin edo txikiagoarekin lotuta daude, baita haien ondoriozko eraginenarekin ere. Eta horrek justifikatu egiten du bai dagozkien proiektu eta eskaeren edukia eta bai horiek izapidetzeko prozedura modalitate haietariko bakoitzaren berezko izaerara eta ezaugarrietara egokitzea.

\* Lizentzia-eskaeren eduki formala zehazten da, baita, testuinguru horretan, horretarako aurkeztu beharreko proiektuena ere.

Horretarako, hala alderdi horiek arautzen dituzten baldintza orokorrak, nola lizentzia-eskaeren modalitate bakoitzaren berarizkoak eta berezkoak zehazten dira, horietariko bakoitzaren berezko berezitasunak kontuan izanda.

Testuinguru horretan, lizentzia-eskaera horiekin batera aurkeztu behar diren zehaztapenak zein agiri orokorrak eta berarizkoak definitzen dira.

Halaber, dagozkien proiektuak (modalitatea dena dela ere): Eraikuntza; bestelako obrak; jarduerak; eta abar) nahitaez papelean zein formatu digitalean aurkeztu beharra aurreikusten da.

\* Indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenak garatuz, adierazitako lizentzia-eskaerak, eta, horien artean, obra txikien zein jardueren modalitate guztiei dagozkie-nak izapidetzeko irizpideak zehazten dira.

\* Eta bestelako arloetan esku hartzeko irizpideak definitzen dira, hala nola: Lizentzien titulartasuna eta horiek eskualdatzea; lizentzien eraginkortasunerako berarizko baldintza orokorrak eta bermeak; zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea; abalak eskatzea; zuinketa; obra-zuzendaritzako aldaketak; lizentzien edukia aldatzea; lizentzien luzapena eta iraungipena; obrak bertan behera uztea; obrei amaiera ematea eta eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea, eta jarduerari hasiera ematea; obrak eta erabilerak ikuskatzea; eta abar.

Arlo horietan guztietan planteatutako berarizko proposamenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluan azaldutakoak dira.

## VI. BESTE ALDERDI BATZUK. ORDENANTZA HAUEN APLIKAZIOA ETA INDARRALDIA

Aurreko epigrafeetan azaldutakoaren osagarri moduan, badira arreta merezi duten beste hiru alderdi.

Lehena Ordenantza hauen erreferentziako lege-esparruarekin, hori aldatzeko aukerarekin eta horrek haietan izango lituzkeen eraginekin erlazionatuta dago.

Horrela, azaldutakoari jarraituz, Ordenantza hauek eta bere proposamenak agiri honen aurreko II. epigrafean aipatutako lege-esparru orokorrean planteatzen dira.

Areago, zenbaitetan, proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriari jasotako proposamenek II. epigrafe horretan aipatutako legezko xedapenetariko batzuetan dute jatorria.

A su vez, tratándose de actividades, se diferencian las tres modalidades siguientes: Exentas inocuas; exentas no inocuas; clasificadas.

Las razones de esa diferenciación son, en términos generales, coincidentes con las expuestas para las obras menores. Precisamente por ello, están asociadas a la mayor o menor simplicidad o complejidad de dichas actividades y de las afecciones resultantes de las mismas. Y eso justifica la adecuación tanto del contenido de los correspondientes proyectos y solicitudes, como del procedimiento de tramitación de las mismas ala naturaleza y a las características propias de cada una de esas modalidades.

\* Se determina el contenido formal de las correspondientes solicitudes de licencia, y, en ese contexto, de los proyectos a presentar con ese fin.

Para ello, se determinan tanto las condiciones generales reguladoras de dichas cuestiones, como las específicas y propias de las diversas modalidades de solicitudes de licencia, en atención a las particularidades propias de cada una de ellas.

En ese contexto, se definen tanto las determinaciones como los documentos generales y específicos que han de incorporar esas solicitudes de licencia.

Asimismo, se prevé la preceptividad de la presentación de los correspondientes proyectos (cualquiera que sea su modalidad: Edificación; otro tipo de obras; actividades; etc.) tanto en soporte papel como en formato digital.

\* Se determinan, en desarrollo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, los criterios de tramitación de las indicadas solicitudes de licencia, y, entre ellas, de las diversas modalidades tanto de obras menores como de actividades.

\* Se definen los criterios de intervención en otras materias como las siguientes: Titularidad de las licencias y transmisión de la mismas; condiciones generales específicas y garantías para la efectividad de las licencias; abono de impuestos, tasas y derechos; exigencia de avales; replanteo; cambios en la dirección de obra; modificación del contenido de las licencias; prórroga y caducidad de las licencias; abandono de las obras; finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad; inspección de las obras y de los usos; etc.

Las propuestas específicas planteadas en todas esas materias son las expuestas en el Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto.

## VI. OTRAS CUESTIONES. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTAS ORDENANZAS

Complementariamente a lo expuesto en los epígrafes anteriores, otras tres cuestiones diversas justifican una mínima atención.

La primera de ellas está relacionada con el marco legal de referencia de estas Ordenanzas, su posible alteración, y las afecciones de ésta en aquellas.

Así, de conformidad con lo expuesto, estas Ordenanzas y sus propuestas se plantean en el marco legal general mencionado en el anterior epígrafe II de este mismo documento.

Es más, en distintas ocasiones, las propuestas contenidas en el documento «2. Ordenanzas» de este proyecto tienen su origen en algunas de las disposiciones legales mencionadas en ese epígrafe II.

Hori da, esate baterako, indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzetan jasotako aurreikuspenen kasua. 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartu ziren ordenantza horiek Ordenantza hauei gehitzen zaizkie orain.

Jakina, adierazitako lege-esparruak Ordenantza hauek egiteko unean indarrean den erreferentziako esparrua osatzen du. Eta denboraren poderioz, gaur egun lege-esparru horretan sartuta dauden xedapen gutxi-asko aldatu, indargabetu, ordeztu egin daitezke. Hori Ordenantza hauek behin betiko onartu bainolehen ere gerta daiteke.

Halakorik gertatuz gero, bertan izandako aldaketen ondoriozko terminoetan eta irismenarekin aldatuko da erreferentziako lege-esparru hori.

Eta testuinguru horretan, adierazitakoak bezalako berariazko aurreikuspenak (bai 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartutako Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzetan bai beste xedapen batzuetan jatorria dutenak) zuzenean eta espresuki aldatu eta ordeztuko dira, kasu bakoitzean jatorri dituzten xedapenen aldaketen neurrian eta horien ondoriozko irismenarekin.

Bigarren alderdia, bestalde, indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotako aurreikuspenak proiektu honen «2. Ordenantzak» agiriaren laugarren tituluko zehaztapenek eragintzean hartzen dituzten ostalaritza- eta jolas-jarduerekin lotuta dauden lokal eta saltoki guztietan aplikatzearekin erlazioan dago, haiek kokatuta dauden lur zatiaren eta eraikinaren hirigintza-kalifikazioa eta izaera dena dela ere (bizitegia, industria, hirugarren sektorea).

Horrekin bat etorritik, adierazitako tituluan aipatzen diren kode horren aurreikuspenak (segurtasunarekin, ebakuazioarekin, suteen prebentzioarekin, argiztapenarekin, zarata eta bibrazioekin eta antzekoekin zerikusia duten arloetan aplikatzeak) lokal eta saltoki horietan guztietan aplikatzeakotzat joko dira.

Adierazitako alderdietan hirugarrena, eta azkena, Ordenantza hauek onartzearekin eta indarrean jartzearekin lotuta dauden eragin jakin batzuekin erlazioan dago. Horrek, zehazki, Ordenantza hauek arautzen diren arloetan aurretik indarrean diren aurreikuspen guztiak indargabetzea ekarriko du.

Horrela, indarrean den Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoari jarraituz, adierazitako indargabetzeak honako aurreikuspen hauek hartuko ditu bere baitan, besteak beste: Tolosako Plangintza Arau Subsidiarioetan (1989an onartuak) eta horien ondorengo aldaketetan eta hori garatzeko sustatutako plangintzan jasotako aurreikuspenak, Plan horren bidez modu iragankorrean finkatu zirenak, Ordenantza hauen promulgazioa gauzatzen zen artean.

Osagarri moduan, Ordenantza hauek onartu eta indarrean jarri ondoren, bertan araututako arloak eta jardunak bertan ezarritako baldintzak betetzearen mende egongo dira.

Ese es, por ejemplo, el supuesto de las previsiones contenidas en las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009, y que ahora se incorporan a estas Ordenanzas.

Obviamente, el indicado marco legal conforma el correspondiente marco de referencia vigente en el momento de elaboración de estas Ordenanzas. Y con el paso del tiempo, una mayor o menor cantidad de disposiciones hoy día integradas en ese marco legal pueden verse modificadas, derogadas, sustituidas. Esto puede producirse, incluso, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Ordenanzas.

En ese supuesto, dicho marco legal de referencia ha de entenderse alterado en los términos y con el alcance resultantes de las correspondientes modificaciones del mismo.

Y en ese contexto, previsiones específicas como las citadas (con origen, bien en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009, bien en otras disposiciones) han de entenderse directa y expresamente modificadas y sustituidas en la medida y con el alcance resultantes de las modificaciones de las disposiciones en las que, en cada caso, tienen su origen aquellas previsiones.

La segunda de las citadas cuestiones está relacionada con la aplicación de las previsiones contenidas, en concreto, en el vigente Código Técnico de Edificación en el conjunto de los locales y establecimientos vinculados a las actividades hosteleras y recreativas afectadas por las determinaciones del Título Cuarto del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto, cualquiera que sea la calificación urbanística y la naturaleza de la parcela y de la edificación (residencial, industrial, terciaria) en las que estén emplazadas aquellos.

En consonancia con ello, las previsiones de ese Código a las que se hace referencia en el citado Título (de aplicación en materias relacionadas con la seguridad, la evacuación, la prevención de incendios, la iluminación, el ruido y las vibraciones, etc.) han de considerarse de aplicación en el conjunto de los citados locales y establecimientos.

La tercera y última de las indicadas cuestiones está relacionada con determinadas afecciones asociadas a la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas. Eso implicará, en concreto, la derogación del conjunto de las previsiones vigentes con anterioridad en las distintas materias reguladas en estas Ordenanzas.

Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, la referida derogación ha de entenderse extendida, entre otras, a las previsiones que, estando contenidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa, aprobadas el año 1989 y en las posteriores modificaciones de las mismas, como en el planeamiento promovido en su desarrollo, fueron consolidadas transitoriamente por el referido Plan, en tanto se procediese a la promulgación de estas Ordenanzas.

Complementariamente, a partir de la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas las distintas materias y actuaciones reguladas en las mismas han de entenderse sujetas a la cumplimiento de las condiciones establecidas en aquellas.

*Proiektu honen «2. Ordenantzak» Agiriaren «108.2.» artikuluan planteatutako Ostalaritza eta Jolas Jardueren arteko distantziak arautzen dituzten aurreikuspenak aplikatzeko grafiko argigarriak.*

1. Saltoki baten fatxadako muga-puntuak kontuan hartzeko eta zehazteko grafiko argigarriak («2. Ordenantzak» agiriaren «109.2.A» artikulua):

1.1. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekintuen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

1.2. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekintuen proiektzioen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

2. Ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarriak («2. Ordenantzak» agiriaren «109.2.B» artikulua):

2.1. Fatxada edo fatxada-lerro berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.2. Etxadi edo horren antzeko eraikin berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.3. Eraikin isolatu berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.4. Kale berean eta fatxada-lerro desberdinean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.5. Kale edo fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.6. Plaza edo horren antzeko espazio batean, hori zeharkatu behar izateko baldintzetan, kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.7. Etxadi edo eraikin alakatuetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

1. Saltoki baten fatxadako muga-puntuak kontuan hartzeko eta zehazteko grafiko argigarriak («2. Ordenantzak» agiriaren «109.2.A» artikulua):

1.1. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekintuen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

*Gráficos ilustrativos a los efectos de la aplicación de las previsiones reguladoras de las distancias entre actividades hosteleras y recreativas planteadas en el Artículo «108.2» del Documento «2. Ordenanzas» de este Proyecto.*

1. Gráficos ilustrativos a los efectos de la consideración y determinación de los puntos límites en fachada de un establecimiento (artículo «109.2.A» del documento «2. Ordenanzas»):

1.1. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección del perímetro del local con la fachada de la edificación.

1.2. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección de las proyecciones del perímetro del local con la fachada de la edificación.

2. Gráficos ilustrativos de los criterios de medición de las distancias entre las actividades hosteleras y recreativas (artículo «109.2.B» del documento «2. Ordenanzas»):

2.1. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma fachada o línea de fachada.

2.2. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma manzana o edificación asimilable a la misma.

2.3. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma edificación aislada.

2.4. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma calle y en distinta línea de fachada.

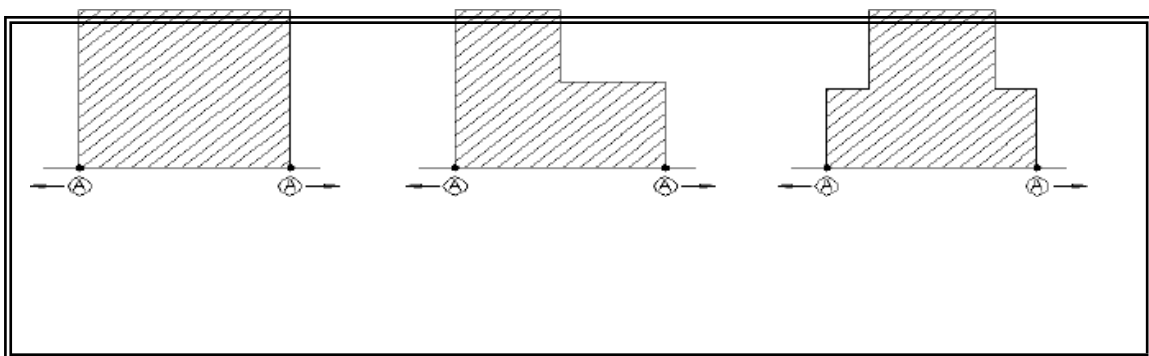
2.5. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en distintas calle y línea de fachada.

2.6. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una plaza o espacio asimilable a la misma, en condiciones que requieran atravesar la misma.

2.7. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en manzanas o edificaciones achaflanadas.

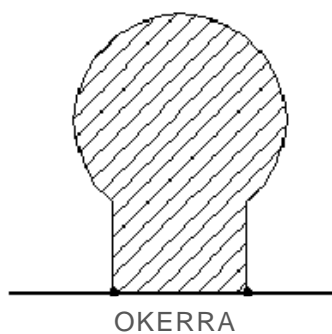
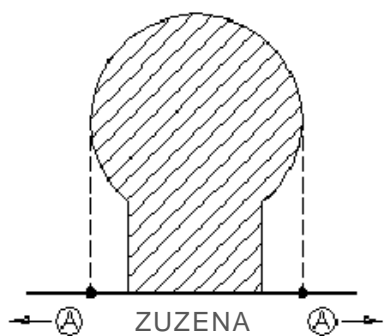
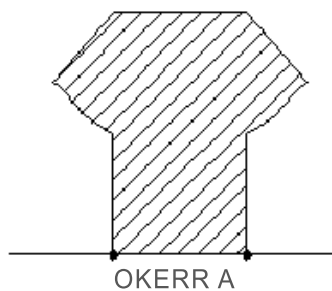
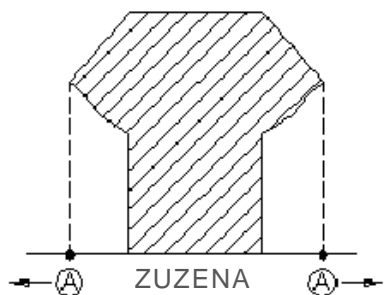
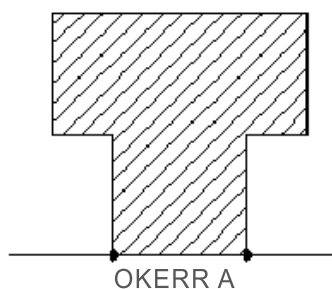
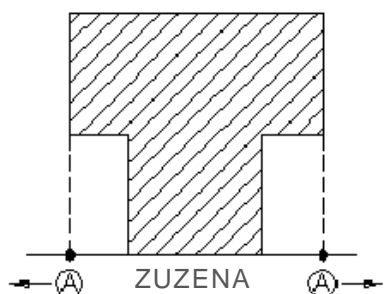
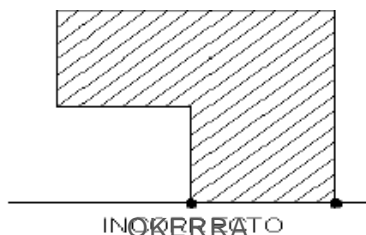
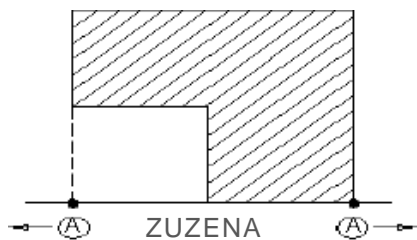
1. Gráficos ilustrativos a los efectos de la consideración y determinación de los puntos límites en fachada de un establecimiento (artículo «109.2.A» del documento «2. Ordenanzas»):

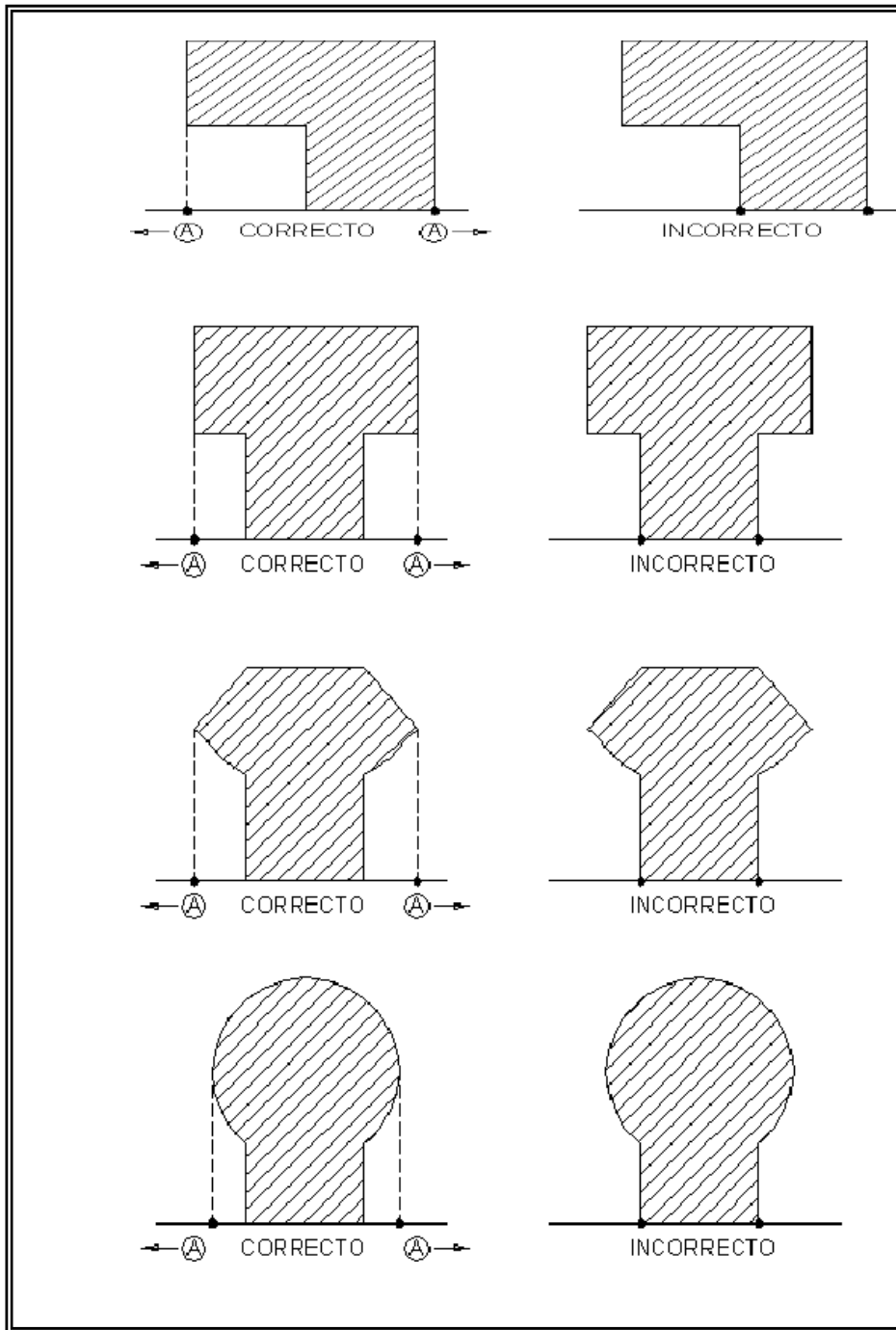
1.1. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección del perímetro del local con la fachada de la edificación.



1.2. Lokalaren perimetroak eraikinen fatxadarekintuen proiektzioen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

1.2. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección de las proyecciones del perímetro del local con la fachada de la edificación.



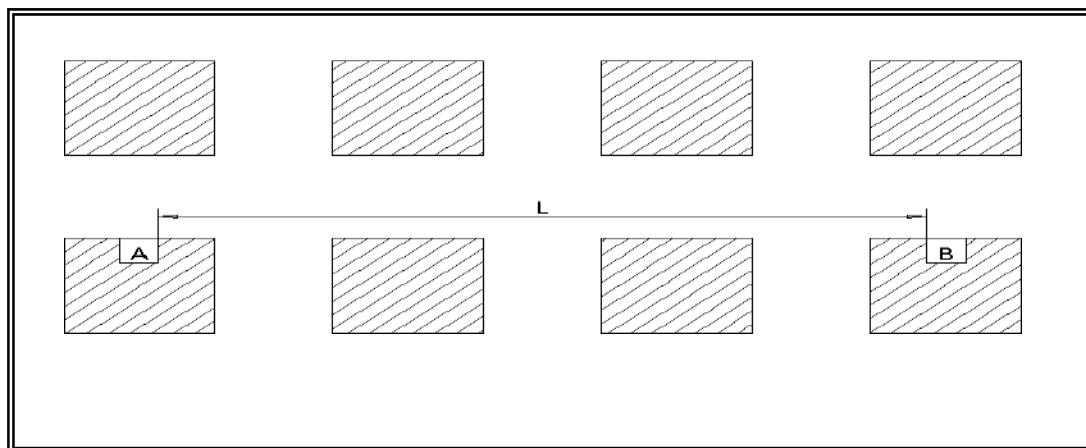


2. Ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarriak («2. Ordenantzak» agiria-ren «109.2.B» artikulua):

2.1. Fatxada edo fatxada-lerro berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2. Gráficos ilustrativos de los criterios de medición de las distancias entre las actividades hosteleras y recreativas (artículo «109.2.B» del documento «2. Ordenanzas»).

2.1. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma fachada o línea de fachada.

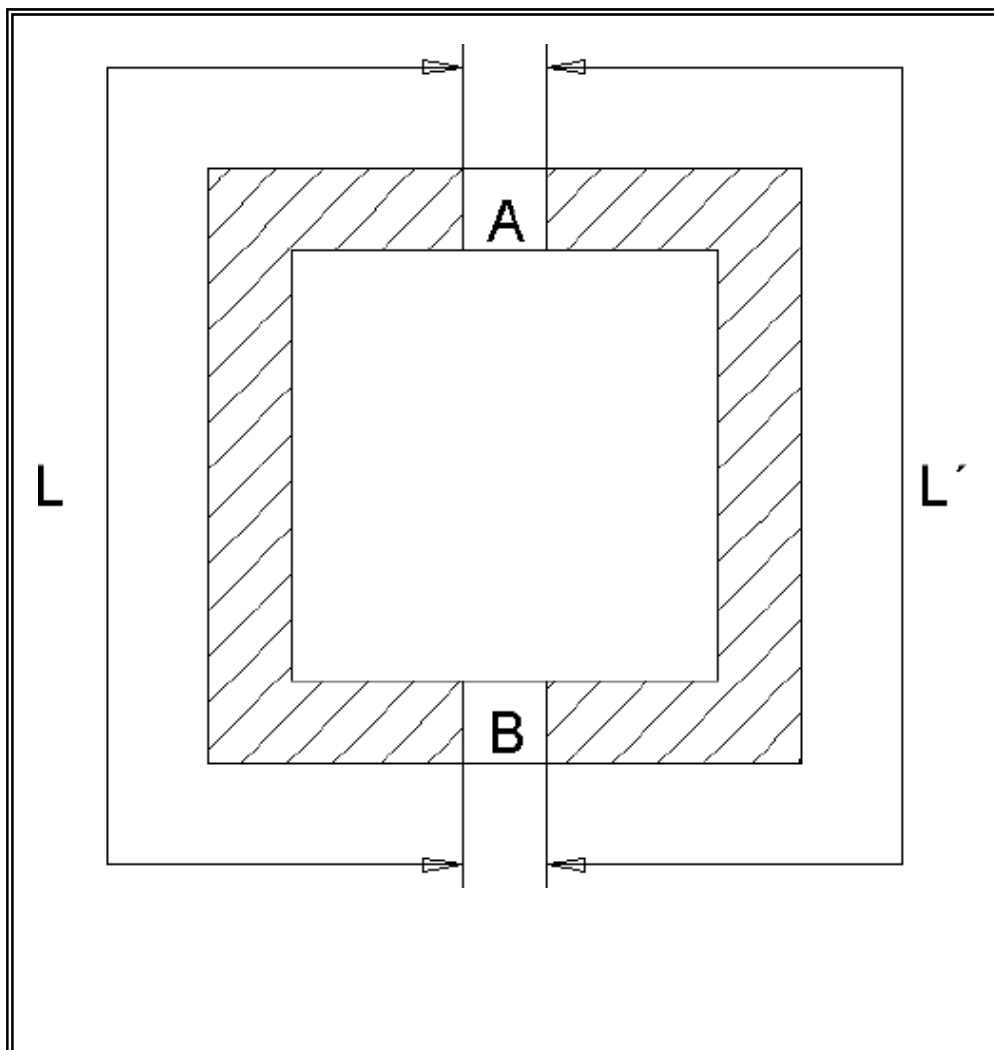


2.2. Etxadi edo horren antzeko eraikin berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

L eta L' berdinak ez badira, bi distantzietan txikiena kontuan hartu behar da.

2.2. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma manzana o edificación asimilable a la misma.

Si L no es igual a L' se ha de considerar la distancia menor de las dos.



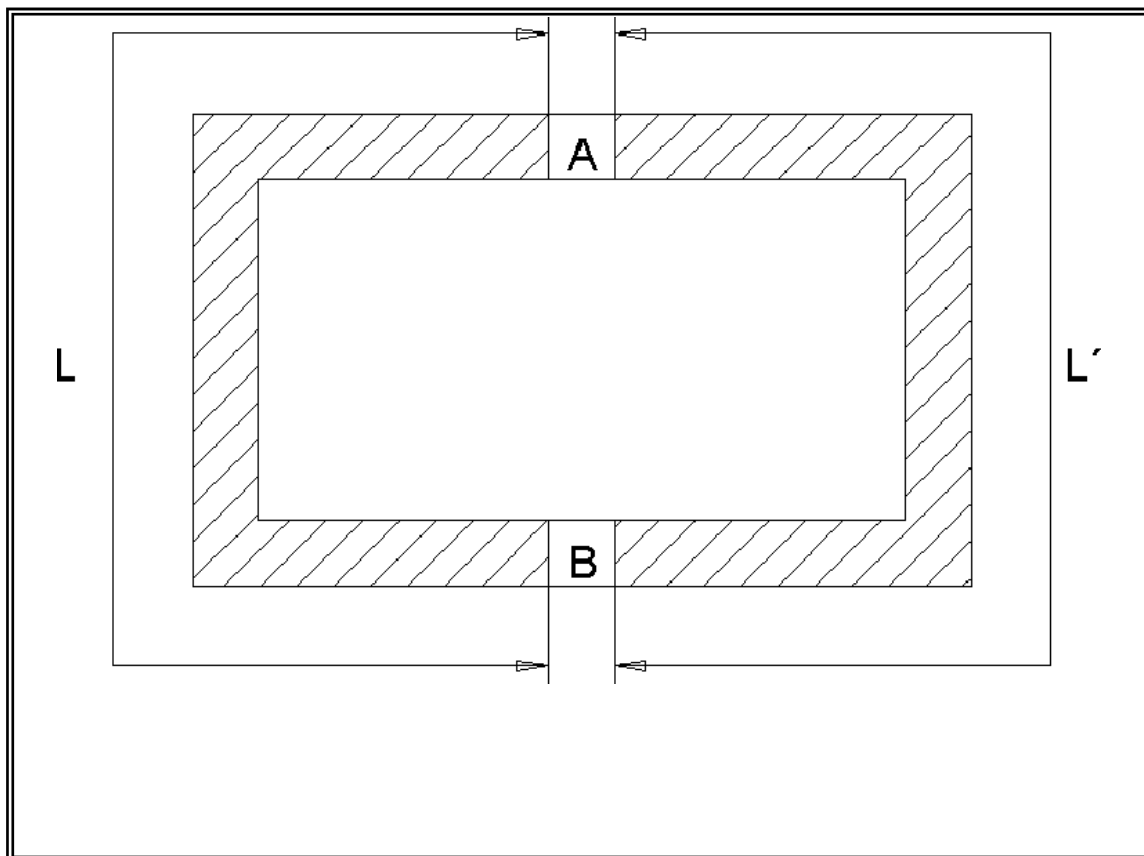


2.3. Eraikin isolatu berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

L eta L' berdinak ez badira, bi distantzietan txikiena kontuan hartu behar da.

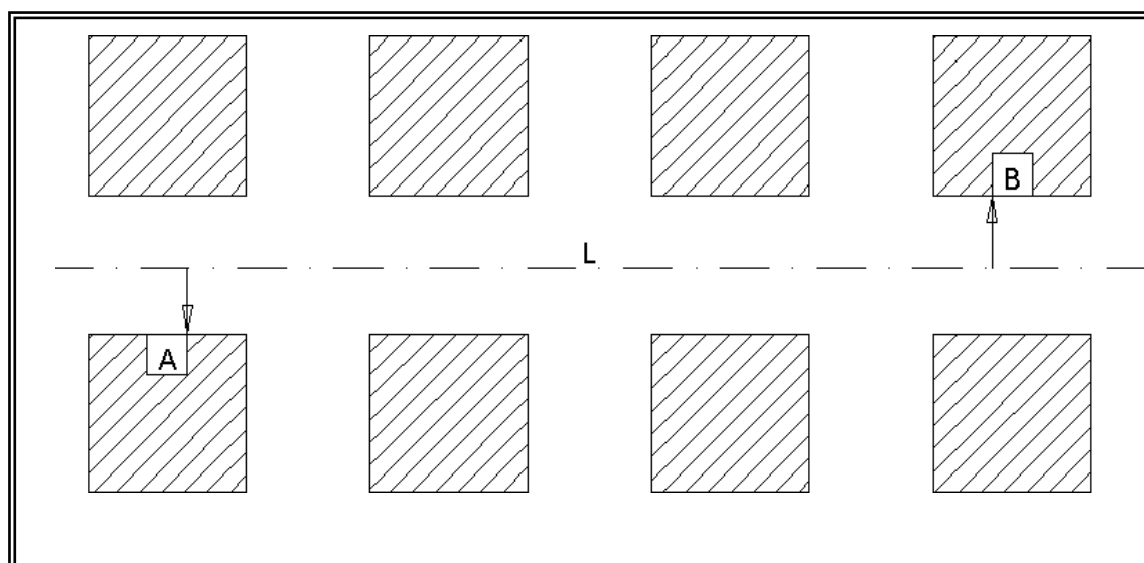
2.3. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma edificación aislada.

Si L no es igual a L' se ha de considerar la distancia menor de las dos.



2.4. Kale berean eta fatxada-lerro desberdinean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.4. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma calle y en distinta línea de fachada.



Kasu honetan, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak lotzen dituen lerro bat erreferentziatuz hartuta finka daiteke distantzia, lerroa honako irizpide hauen arabera marrazuz: Lerroa puntu horietako batetik abiatzen da (lehen jarduera); perpendikularki jarraitzen du puntu horrek aurrealdean duen kale edo espazioaren ardatzeraino; ardatz horretatik jarraitzen du bigarren puntuarekiko perpendikularrekin ebaki arte, eta ebaki-puntu horretatik, puntu horretan amaitzen da (bigarren jarduera).

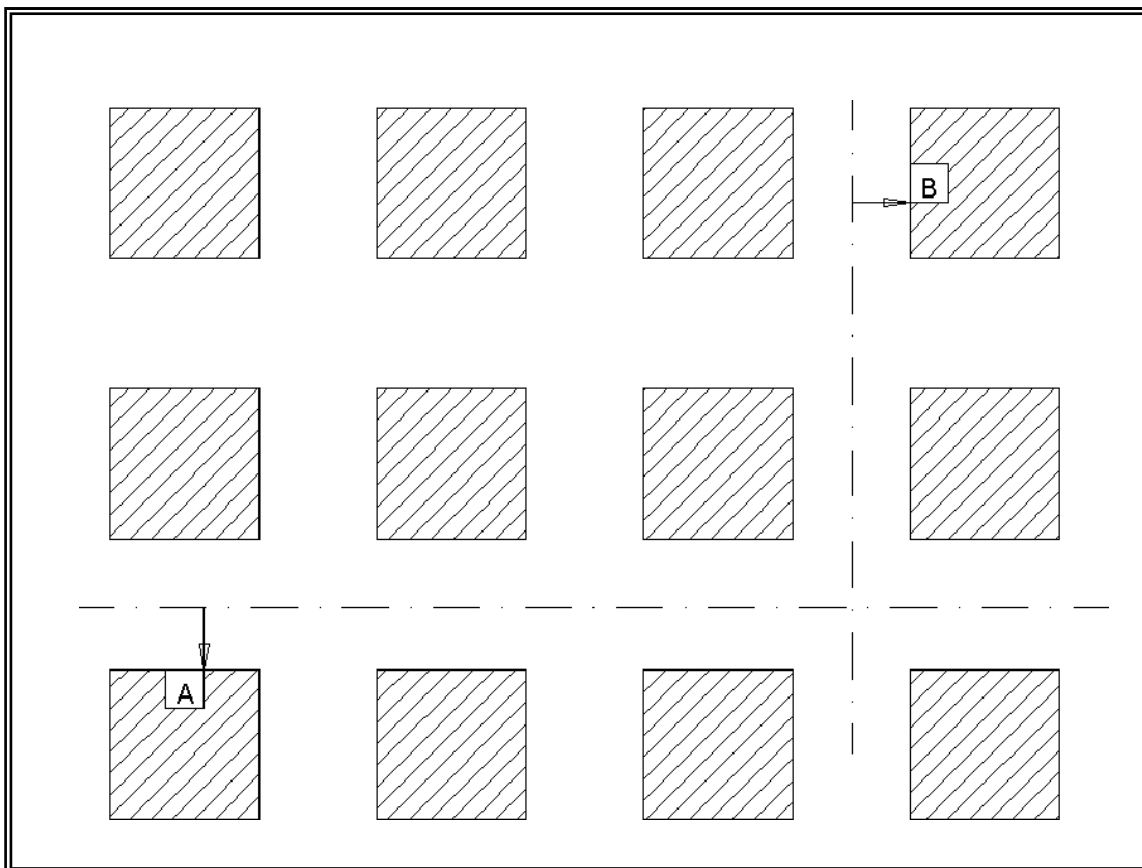
2.5. Kale edo fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

Kasu honetan, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak lotzen dituen lerro bat erreferentziatuz hartuta finka daiteke distantzia. Une oro eraginpeko kale edo espazioen ardatzak hartuko dira kontuan, eta ibilbide laburrenari jarraituko zaio beti.

En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, trazada de conformidad con los siguientes criterios: La línea parte de uno de esos puntos (primera actividad); continúa perpendicularmente hasta el eje de la calle o espacio al que de frente dicho punto; sigue por ese eje hasta su intersección con su perpendicular con el segundo punto, para, desde esa intersección, acabar en este punto (segunda actividad).

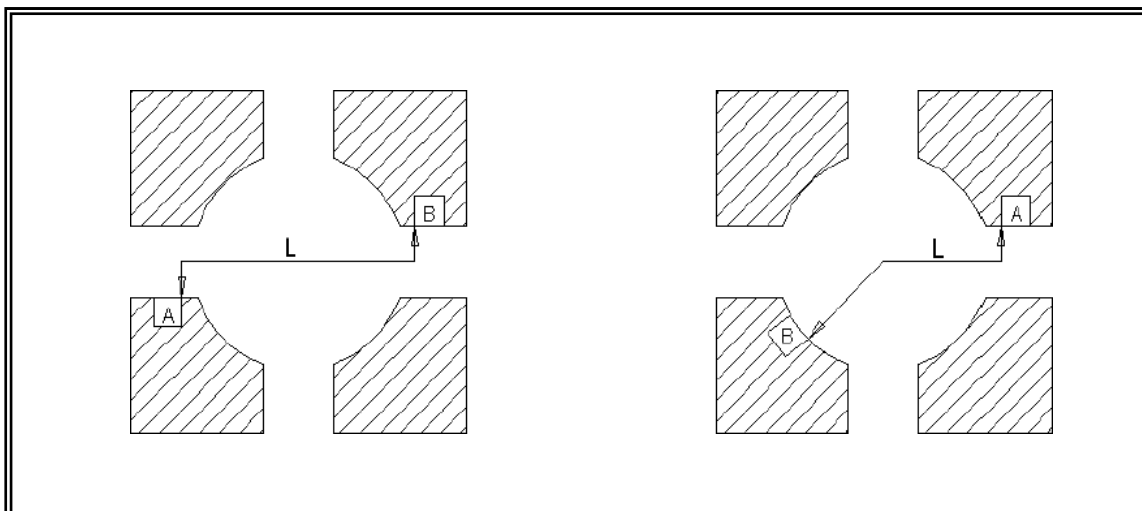
2.5. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en distintas calle y línea de fachada.

En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, a partir de la consideración, en todo momento, de los ejes de las calles o espacios afectados, siguiendo a este respecto el trayecto más corto.



2.6. Plaza edo horren antzeko espazio batean, hori zeharkatu behar izateko baldintzetan, kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.6. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una plaza o espacio asimilable a la misma, en condiciones que requieran atravesar la misma.

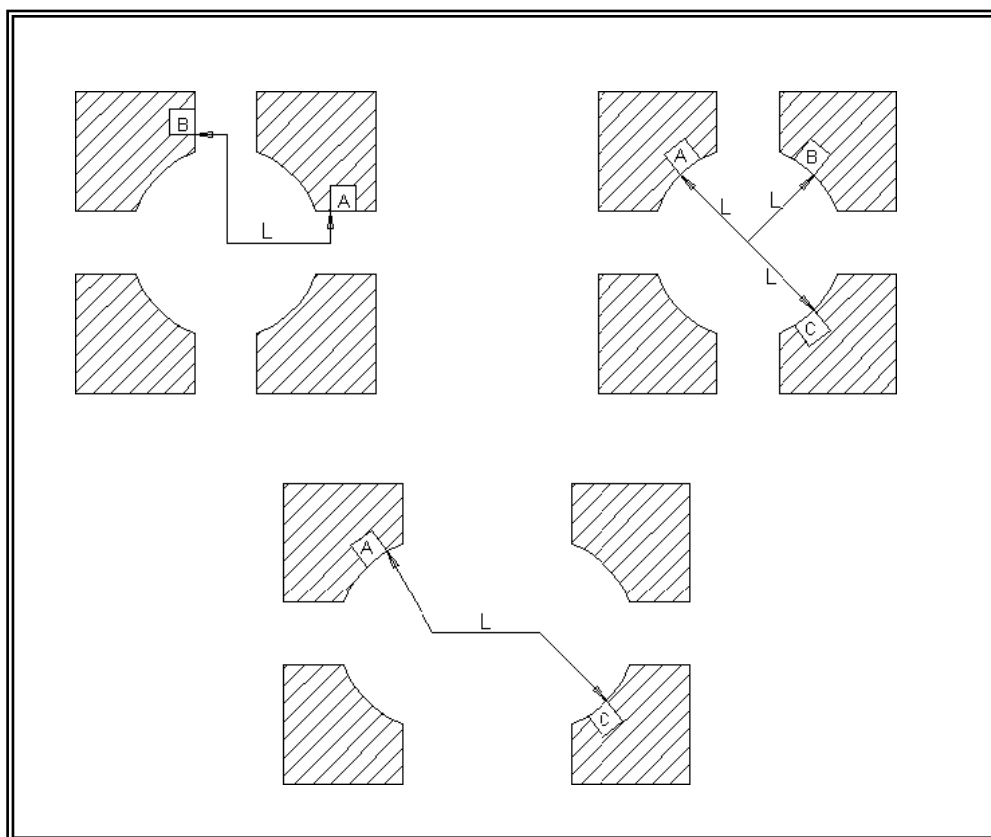


Kasu honetan, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak lotzen dituen lerro bat erreferentziatuz hartuta finka daiteke distantzia. Horretarako, alde batetik, zeharkatu beharreko plazaren edo espazioaren ardatza kontuan hartuko da, eta, bestetik, dagozkion perpendikularrak edo erradioak, plaza edo espazioa angeluzuzena, karratua edo zirkularra den.

En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, a partir de la consideración de, por un lado, el eje de la plaza o espacio a atravesar, y, por otro, las correspondientes perpendiculares o radios según se trate de una plaza o espacio rectangular, cuadrado o circular.

2.7. Etxadi edo eraikin alakatuetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.7. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en manzanas o edificaciones achaflanadas.



*Ordenantza hauetan araututako «Obra Jakinarazpena» izeneko izapidearen mendeko obra eta jarduren aurreikuspena Tolosako Udalari jakinarazteko eskabide eredia.*

## TOLOSAKO UDALA

1. Espedienteari dagozkion datuak:
  - \* Obra-jakinarazpena: .....
  - \* Espediente zk.: .....
  - \* Jakinarazpenaren data: .....
2. Eskatzaileari dagozkion datuak:
  - \* Eskatzailearen izen-deiturak:
    - \* NAN: .....
    - \* Helbidea: .....
    - \* Udalerria: .....
    - \* Telefonoa: .....
    - \* Faxe: .....
    - \* Helbide elektronikoa: .....
3. Eskatzaileak nola diharduen identifikatzeari eta beste alderdi batzuei dagozkien datuak:
  - \* Eskatzaileak nola diharduen (bere izenean, inoren ordezkari gisa, eta abar): .....
  - \* Hala badagokio, eskatzaileak ordezkatzeko duen erakundea edo enpresa: .....
  - \* Eskatzailearen eta, hala badagokio, ordezkatzeko duen erakundearen edo enpresaren, eta proiektutako obrek eraginpean hartzen duten eraikin, lokal eta abarren artean dagoen erlazioa (jabea; errentaria, kontratista; eta abar): .....
4. Eraginpeko eraikin, lokal eta abarri eta egin beharreko obrei dagozkien datuak:
  - \* Obrek eraginpean hartzen duten eraikin, lokal eta abarren kokapena: .....
  - \* Egin beharreko obrak: .....
  - \* Obren aurrekontua: .....
  - \* Obrak hasteko data: .....
  - \* Obrak gauzatzeko eta amaitzeko epea: .....

Urbanizatzeko, eraikitzeko eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko Tolosako udal-ordenantzetan xedatutakoari jarraituz, agiri hau jaulki dugu. Agiria hirugarrenen kalterik gabe ematen da, ematen zaion pertsonaren eta, hala badagokio, ordezkatzeko duen erakundearen edo pertsonaren erantzukizunpean besterik ez, adierazitako obrak gauzatzeko.

Agiri hau ematen zaion pertsonak Ordenantza hauetan zein indarrean den hirigintza-plangintzan jasotako aurreikuspen eta betebeharrak guzti-guztiak bete beharko ditu.

Obra edo instalazioen dimentsioak ez dira adierazitakoak baino handiagoak izango. Muga horiek gainditzea zeha daitekeen hirigintzako arau-haustetza joko da. Obrak gauzatzeko diren bitartean egin nahi den edozein aldaketa jakinarazi egin beharko da.

*Modelo de instancia para la comunicación al Ayuntamiento de Tolosa de la Previsión de Ejecución de Obras y Actuaciones sujetas al trámite de «enterrado de obras» regulado en estas Ordenanzas.*

## AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

1. Datos referidos al expediente:
    - \* Enterado de obra: .....
    - \* Expediente n.º: .....
    - \* Fecha de la comunicación: .....
  2. Datos referidos a la persona solicitante:
    - \* Nombre y apellidos de la persona solicitante: .....
    - \* D.N.I.: .....
    - \* Dirección: .....
    - \* Municipio: .....
    - \* Teléfono: .....
    - \* Fax: .....
    - \* Dirección de correo electrónico: .....
  3. Datos referidos a la identificación de la condición en la que actúa la persona solicitante y a otras cuestiones:
    - \* Condición en la que actúa la persona solicitante (en nombre propio; en representación de, etc.): .....
    - \* Entidad o empresa a la que, en su caso, representa la persona solicitante: .....
    - \* Relación existente entre la persona solicitante y, en su caso, la entidad o empresa a la que representa, y la edificación, local, etc. afectado por las obras proyectadas (propietaria; arrendataria; contratista; etc.): .....
  4. Datos referidos a la edificación, local, etc. afectados, y a las obras a realizar:
    - \* Ubicación de la edificación, vivienda, local, etc. afectados por las obras: .....
    - \* Obras a realizar: .....
    - \* Presupuesto de las obras: .....
    - \* Fecha de inicio de las obras: .....
- \* Plazo para la ejecución y finalización de las obras: .....

De acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, Edificación, Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística de Tolosa, se expide este documento, que se otorga sin perjuicio de terceros, bajo la sola responsabilidad de la persona a la que se otorga, así como de la entidad o persona a la que, en su caso, representa, a los efectos de ejecutar las obras señaladas.

La persona a la que se otorga este documento está obligada a cumplir todas y cada una de las previsiones y obligaciones recogidas tanto en las citadas Ordenanzas, como en el planeamiento urbanístico vigente.

Las dimensiones de las obras o instalaciones no excederán de las relacionadas, considerándose como infracción urbanística sancionable cualquier extralimitación de las mismas y obligándose a comunicar cualquier modificación que se pretenda introducir durante su ejecución.

Obrak egiterakoan eraikuntzako jardunbide egokiak aholkuzten dituen arreta-neurriak eta eraikuntzaren sektoreko laneko arriskuen prebentzioari buruzko arauetan aurreikusitakoak hartuko dira.

Obrak gauzatzen diren bitartean erabilitako bitarteko osagarriek bide publikoa hartzen dutenean, era egokian seinaleztatu beharko dira, istripurik gerta ez dadin. Eskatzaileak segurtasun- eta apaindura-egoera egokian eduki beharko ditu seinaleztatze elementuak.

Eskatzaileak istripu-kasuetarako erantzukizun zibileko aseguruia izan beharko du, edo obrak egiteko kontratatutako pertsonari eskatuko dio.

Eskatzaileak, edo etorkizunean agiri hau bere eskuetan duenak, nahitaez erakutsi beharko die agiria obrak ikuskatzeaz arduratzen diren langile teknikoek edo agenteek eskatzen diotenean. Eskatutako hori betetzen ez badu, agintaritzako agenteei desobeditzearen ondoriozko erantzukizunei aurre egin beharko die.

Nolanahi ere, agiri hau ematen zaion pertsona beste batek ordeztzen badu, aldeztu aurretik inguruabar hori udalari jakinarazi beharko dio. Jakinarazpen horretan, ordezkoa behar bezala identifikatzeko beharrezkoak diren datuen berri emango dio erakunde horri.

## «2. ORDENANTZAK» AGIRIA

### AURKIBIDEA

### ZIOEN AZALPENA

### LEHEN TITULUA

#### XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzen helburua.
2. artikulua. Ordenantzen aplikazio-esparrua.
3. artikulua. Ordenantzen indarraldi- eta aplikazio-baldintzak.
4. artikulua. Ordenantzen agiriak. Agiri horien eta horien zehaztapenen maila eta lotura arau- mailea.
5. artikulua. Ordenantzak aldatzea.

### BIGARREN TITULUA

#### URBANIZATZEKO ORDENANTZAK

#### ESPazio PUBLIKOAK ETA, HALA BADAGOKIO, PRIBATUAK URBANIZATZEKO ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILARI BURUZKO GUTXIENEO ARAUAK

6. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.
7. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak.
8. artikulua. Saneamendu-sarea eta -zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak.
9. artikulua. Baliabide hidriko alternatiboko sarea eta zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak. Horien tratamendua.

En la realización de las obras se adoptarán las precauciones que aconseje la buena práctica de la construcción, así como las previstas en las normas sobre prevención de riesgos laborales en el sector de la construcción.

Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a la vía pública, deberán quedar señalizados convenientemente en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad y ornato.

El solicitante deberá disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil para casos de accidente o bien lo exigirá a aquella persona contratada para la ejecución de las obras.

El/la solicitante, o quien en el futuro le sucediere en la tenencia de este documento vendrá obligado/a a exhibirlo siempre que le sea reclamado por el personal técnico o agentes encargados de la inspección de obras, incurriendo en caso de incumplimiento de este requerimiento en las responsabilidades consiguientes por desobediencia a los agentes de la autoridad

En todo caso, la sustitución de la persona a la que se otorga este documento por otra diversa requerirá la previa notificación de dicha circunstancia al Ayuntamiento, en la que se le dará cuenta a esta entidad de los datos necesarios a los efectos de la precisa identificación de la nueva persona sustitutoria.

## DOCUMENTO «2. ORDENANZAS»

### ÍNDICE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TITULO PRIMERO

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Objetivo de las Ordenanzas.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.
- Artículo 3. Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas.
- Artículo 4. Documentos de las Ordenanzas. Rango y vinculación normativa de los mismos y desus determinaciones.
- Artículo 5. Modificación de las Ordenanzas.

#### TITULO SEGUNDO

##### ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

##### NORMAS MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y, EN SU CASO, PRIVADOS

- Artículo 6. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Título.
- Artículo 7. Condiciones generales reguladoras de la redy del servicio de abastecimiento de agua.
- Artículo 8. Condiciones generales reguladoras de la redy del servicio de saneamiento.
- Artículo 9. Condiciones específicas reguladoras de la red y del servicio de recursos hídricos alternativos. Tratamiento de los mismos.

10. artikulua. Telekomunikazio-sarea arautzeko baldintza orokorrak.
11. artikulua. Gas-banaketako eta -hornidurako sarea arautzeko baldintza orokorrak.
12. artikulua. Energia elektriko eta herriko argiz hornitzeko sarea eta zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak.
13. artikulua. Sestra ganean eraikiezinak diren hiri-proposamenen eraginpeko udalerriko lurzorua eta espazioak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horiek iragazkortzea.
14. artikulua. Espazio libre publikoak eta pribatuak tratatzeko baldintzak.
15. artikulua. Oinezkoen eta txirrindularien hiri-bideak eta -ibilbideak diseinatze eta eraikitze baldintzak.
16. artikulua. Landaredia ezartzeko eta tratatzeko baldintzak.
17. artikulua. Hiri-hondakinak biltzeko baldintza orokorrak.
18. artikulua. Hainbat arlotako instalazio zentralak ezartzeko berariazko baldintzak.
19. artikulua. Landa-errepideak eta -bideak eta horien bazterrak tratatzeko baldintzak, hiri-zerbitzuko sareak ezartzeari dagokionez.
20. artikulua. Finken itxiturak arautzeko baldintza orokorrak.
21. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.
22. artikulua. Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.
23. artikulua. Hiri-altzariak.
24. artikulua. Urbanizazio-elementu eta hiri-altzarien katalogoa.

## HIRUGARREN TITULUA

### LURSAIL EDO ESPAZIO PRIBATUAK ERAIKITZEKO ETA TRATATZEKO ORDENANTZAK (HIRI-LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA)

#### 1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

25. artikulua. Eraikuntzak eta horiei lotutako lursailak proiektatzeko, gauatzeko eta mantentzeko baldintza orokorrak.

#### 2. KAPITULUA. LEHENTASUNEZ BIZITEGI ERABILERETARA ZUZENDUTAKO LUR ZATIAK ETA ERAIKUNTZAK («A» LUR ZATIAK)

Lehen atala. Aplikazio-baldintzak.

- Artículo 10. Condiciones generales reguladoras de la red de telecomunicaciones.
- Artículo 11. Condiciones generales reguladoras de la red de distribución y suministro de gas.
- Artículo 12. Condiciones generales reguladoras de la red del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Artículo 13. Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobrerasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.
- Artículo 14. Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.
- Artículo 15. Condiciones de diseño y de construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.
- Artículo 16. Condiciones de implantación y tratamiento de la vegetación.
- Artículo 17. Condiciones generales de recogida de los residuos urbanos.
- Artículo 18. Condiciones específicas reguladoras de la implantación de instalaciones centrales en diversas materias.
- Artículo 19. Condiciones de tratamiento de las carreteras y caminos rurales, así como de las márgenes de los mismos, en lo referente a la implantación de redes de servicios urbanos.
- Artículo 20. Condiciones generales reguladoras de los cierres de las fincas.
- Artículo 21. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 22. Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.
- Artículo 23. El mobiliario urbano.
- Artículo 24. El Catálogo de elementos de urbanización y del mobiliario urbano.

## TITULO TERCERO

### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS O ESPACIOS PRIVADOS (SUELOS URBANO Y URBANIZABLE)

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 25. Condiciones generales de proyección, ejecución y mantenimiento de las edificaciones, así como de los terrenos vinculados a las mismas.

#### CAPÍTULO 2. PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES (PARCELAS «A»)

Sección Primera. Condiciones de aplicación.

- Artículo 26. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Capítulo.

Bigarren atala. Bizitegi-eraikuntzak arautzeko baldintzak.

- 27. artikulua. Eraikuntzak kokatzeko eta orientatzeko baldintza orokorrak.
- 28. artikulua. Sabaiondoak edo solairuarreak baimen-tzeko baldintzak.
- 29. artikulua. Atikoak eta horien konfigurazioa.
- 30. artikulua. Estalkipeko espazioak eta horien helburua.
- 31. artikulua. Eraikinen estalkiak eta horien tratamendua.
- 32. artikulua. Patioak eta horien baldintzatzaileak.
- 33. artikulua. Erabilera komuneko espazioak eta elementuak, bizitegi-eraikinetan eta horien zati guztietan sartzeko edota zirkulatzeko direnak.
- 34. artikulua. Hosgabetzeko eta isolamendu akustikoko baldintzak.
- 35. artikulua. Azalera erabilgarria. Hori zehazteko eta neurtzeko baldintza orokorrak.

Hirugarren atala. Etxebizitza-erabilerara zuzendutako lokal eta espazioen biziegokitasun-baldintzak.

- 36. artikulua. Etxebizitzen azalera erabilgarria. Hori zehazteko eta neurtzeko berariazko baldintzak.
- 37. artikulua. Etxebizitzaren dimentsioa, konposizioa eta gutxienerako programa.
- 38. artikulua. Etxebizitzako gelak eta aretoak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak.
- 39. artikulua. Etxebizitzen antolamendu funtzionala.
- 40. artikulua. Etxebizitzen barne-eskailerak.

Laugarren atala. Bizitegi kolektiboko erabilerarako lokalak eta espazioak.

- 41. artikulua. Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokal eta espazioen biziegokitasun-baldintzak.

Bosgarren atala. Bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta bizitegiz bestelako erabilera nagusietarako baimendutako lokalak eta espazioak.

- 42. artikulua. Atal honen aurreikuspenen aplikazio-esparru materiala. Horiek aplikatzeko baldintza orokorrak.
- 43. artikulua. Atal honetan araututako erabilera nagusietarako lokal eta espazioen biziegokitasun-eta funtzionaltasun-baldintzak.

Seigarren atala. Lur zati eta bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta trasteleku-erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak

- 44. artikulua. Trastelekuen biziegokitasun- eta funtzionaltasun-baldintzak.

Sección Segunda. Condiciones reguladoras de las edificaciones residenciales.

Artículo 27. Condiciones generales de emplazamiento y orientación de las edificaciones.

Artículo 28. Condiciones de autorización de altillos o entreplantas.

Artículo 29. Los áticos y su configuración.

Artículo 30. Los espacios situados bajo cubierta y su destino.

Artículo 31. Las cubiertas de las edificaciones y su tratamiento.

Artículo 32. Los patios y sus condicionantes.

Artículo 33. Espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de las mismas.

Artículo 34. Condiciones de insonorización y aislamiento acústico.

Artículo 35. Superficie útil. Condiciones generales de determinación y medición de la misma.

Sección Tercera. Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a vivienda.

Artículo 36. Superficie útil de las viviendas. Condiciones específicas de determinación y medición de la misma.

Artículo 37. Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda.

Artículo 38. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda.

Artículo 39. Organización funcional de las viviendas.

Artículo 40. Escaleras interiores de las viviendas.

Sección Cuarta. Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Artículo 41. Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Sección Quinta. Locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales y destinados a usos principales autorizados de carácter no residencial.

Artículo 42. Ámbito material de aplicación de las previsiones de esta Sección. Condiciones generales de aplicación de las mismas.

Artículo 43. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad de los locales y espacios destinados a los usos principales regulados en esta Sección.

Sección Sexta. Locales y espacios ubicados en parcelas y edificaciones residenciales y destinados a uso de trastero

Artículo 44. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad de los trasteros.

- Zazpigarren atala. Lur zati eta bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta aparkaleku-erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak
45. artikulua. Aparkalekuen azalera erabilgarria.
46. artikulua. Bizitegi-eraikuntza berrietan aparkaleku-erabilerara zuzendutako eraikuntza-aurrekaririk gabeko lokal eta espazioen baldintzak.
47. artikulua. Irismen handiko edo txikiko birgaitzeko jardunen edo aurretik dauden beste batzuk ordeztzeko jardunen eraginpean dauden bizitegi-eraikuntzetan aparkaleku-erabilerara zuzendutako lokalen eta espazioen baldintzak.
- Zortzigarren atala. Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak
48. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.
49. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautze-ko baldintzak.
50. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.
51. artikulua. Eraginkortasun hidrikoko gailuen erabilera.
52. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.
53. artikulua. Instalazio zentralizatuak proiektatzea eta gaitzea.
- Bederatzigarren atala. Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak
54. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.
55. artikulua. Baoak, leihoak, desnibelak eta terraza-irteerak babestea.
56. artikulua. Behatxuloak.
57. artikulua. Estalkirako irteera.
58. artikulua. Babes- edota segurtasun-hesiak.
- Hamargarren atala. Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen kanpoaldea tratatzeko baldintzak
59. artikulua. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.
60. artikulua. Estalkien tratamendua.
61. artikulua. Mehelinen tratamendua.
62. artikulua. Esekilekuen tratamendua.
63. artikulua. Euri-uren zorrotzenak.
64. artikulua. Beheko solairuko edo horrekin lotutako beste batzuetako fatxaden tratamendua.
65. artikulua. Beheko solairuan edo horrekin lotutako beste batzuetan markesinak, olanak eta antzeko elementuak jartzea.
66. artikulua. Finken bereizketa eta itxierak.
67. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

- Sección Séptima. Locales y espacios edificados ubicados en parcelas y edificaciones residenciales y destinados a uso de aparcamiento
- Artículo 45. Superficie útil de los aparcamientos. Artículo
46. Condiciones de los locales y espacios destinados a uso de aparcamiento en nuevas edificaciones residenciales, carentes de antecedente edificatorio alguno.
- Artículo 47. Condiciones de los locales y espacios destinados a uso de aparcamiento en edificaciones residenciales afectadas por actuaciones de rehabilitación de mayor o menor alcance, e incluso de sustitución de otras preexistentes.
- Sección Octava. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial
- Artículo 48. Condiciones generales de las instalaciones.
- Artículo 49. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.
- Artículo 50. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.
- Artículo 51. Utilización de dispositivos de eficiencia hídrica.
- Artículo 52. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.
- Artículo 53. Proyección y habilitación de instalaciones centralizadas.
- Sección Novena. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos
- Artículo 54. Condiciones generales de seguridad.
- Artículo 55. Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a terrazas.
- Artículo 56. Mirillas.
- Artículo 57. Salida a la cubierta.
- Artículo 58. Vallas de protección y/o precaución.
- Sección Décima. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales y de sus elementos
- Artículo 59. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.
- Artículo 60. Tratamiento de las cubiertas.
- Artículo 61. Tratamiento de los muros medianeros.
- Artículo 62. Tratamiento de los tendedores.
- Artículo 63. Las bajantes de pluviales.
- Artículo 64. Tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a la misma.
- Artículo 65. Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a la misma.
- Artículo 66. Separaciones y cierres de fincas.
- Artículo 67. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.



Hamaikagarren atala. Jabari-baldintza orokorrak

- 68. artikulua. Oinarrizko jabari-araubidea.
- 69. artikulua. Jabari publikorako lagapenak eta zortasun publikoak formalizatzea.
- 70. artikulua. Erabilera publikoko zortasunak baliatzeari buruzko baldintzak.
- 71. artikulua. Fatxadetan zerbitzuko eta seinaleztapeneko elementuak jartzea.
- 72. artikulua. Lur zatien arteko zortasunak.

Hamabigarren atala. Irisgarritasun-baldintzak. Oztopo arkitektonikoak. Desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen

- 73. artikulua. Irisgarritasun-baldintza orokorrak.
- 74. artikulua. Aurretik dauden bizitegi-eraikuntzetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen desjabetze bidezko esku hartzearen justifikazioa. Irizpide orokorrak.
- 75. artikulua. Desjabetze bidezko esku hartzearen aplikazio-esparru materiala.
- 76. artikulua. Desgaitasuna duen pertsona izatearen baldintza desjabetze bidez esku hartzeko.
- 77. artikulua. Desjabetzeko eskaera.
- 78. artikulua. Desjabetzeko eskaeraren balorazioa. Espedientea izapidetzea.
- 79. artikulua. Desjabetzea arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideetara lotzea.

Hamahirugarren atala. Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikin batzuetako lokal edota solairu batzuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak

- 80. artikulua. Atal honen aurreikuspenen xedea.
- 81. artikulua. Atal honen aurreikuspenen aplikazio-esparru materiala.
- 82. artikulua. Erdisotoa, behegaina eta beheko solairua atal honen aurreikuspenen ondorioetarako. Definizioa.
- 83. artikulua. Atal honen xede diren erdisotoan, behegainean eta beheko solairuan etxebizitza-erabilera ezartzearen murrizketak.
- 84. artikulua. Aipatutako eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza material orokorrak.
- 85. artikulua. Ondoriozko etxebizitzaren araubide tekniko, juridiko eta ekonomikoa.
- 86. artikulua. Eraginpeko jabeen betebeharrak.
- 87. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazko baldintzak.
- 88. artikulua. Atal honen aurreikuspenak udalerriko hiriondarearen katalogoan integratutako bizitegi-eraikinetan aplikatzeko baldintzak.

Sección Undécima. Condiciones generales de dominio

- Artículo 68. Régimen básico de dominio.
- Artículo 69. La formalización de las cesiones a dominio público y de las servidumbres públicas.
- Artículo 70. Condiciones referidas al ejercicio de las servidumbres de uso público.
- Artículo 71. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.
- Artículo 72. Servidumbres entre parcelas.

Sección Duodécima. Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas. Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente

- Artículo 73. Condiciones generales de accesibilidad.
- Artículo 74. Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones residenciales preexistentes. Criterios generales.
- Artículo 75. Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria.
- Artículo 76. La condición de persona con discapacidad la efectos de la intervención mediante expropiación.
- Artículo 77. Solicitud de expropiación.
- Artículo 78. Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.
- Artículo 79. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Sección Decimotercera. Condiciones de implantación del uso de vivienda en determinados locales y/o plantas de determinadas edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas

- Artículo 80. Objeto de las previsiones de esta Sección.
- Artículo 81. Ámbito material de aplicación de las previsiones de esta Sección.
- Artículo 82. Las plantas semisótano, entresuelo y baja a los efectos de las previsiones de esta Sección. Definición.
- Artículo 83. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja objeto de esta Sección.
- Artículo 84. Condiciones materiales generales de autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación.
- Artículo 85. Régimen técnico-jurídico-económico de las viviendas resultantes.
- Artículo 86. Deberes de los propietarios afectados.
- Artículo 87. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.
- Artículo 88. Condiciones de aplicación de las previsiones de esta Sección en las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.

### 3. KAPITULUA. LEHENTASUNEZ BIZITEGI ERABILERETARAKO EZ DIREN LUR ZATIAK ETA ERAIKUNTZAK

- 89. artikulua. Baldintza orokorrak.
- 90. artikulua. Sabaiondoak edo solairuarreak baimen-tzeko baldintzak.
- 91. artikulua. Zamalanetarako espazioak.
- 92. artikulua. Garajeak eta aparkalekuak antolatzea eta gaitzea.
- 93. artikulua. Biziegokitasuneko, argiztapeneko eta airez-tapeneko baldintza orokorrak.
- 94. artikulua. Segurtasun-baldintzak.
- 95. artikulua. Higiene-baldintzak.
- 96. artikulua. Jabari-baldintzak.
- 97. artikulua. Tratamendu estetikoaren baldintza oroko-rrak.

### 4. KAPITULUA. APARKALEKU ZUZKIDURA

- 98. artikulua. Ibilgailuetarako aparkaleku-plazen zuzki-dura.
- 99. artikulua. Bizikletetarako aparkaleku-plazen zuzki-dura.

### LAUGARREN TITULUA

### OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUERAK BAIMENTZEA ETA EZARTZEA ARAUTZEKO BALDINTZAK

#### 1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

- 100. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen helburua.
- 101. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen lurraldeko aplikazio-esparrua eta aplikazio-esparru materiala.
- 102. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jarduerak eta -saltokiak instalatzeko, irekitzeko eta jarduteko baldintza orokorrak.
- 103. artikulua. Hainbat parametro eta definizio orokor.

#### 2. KAPITULUA. OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUEREN TALDEAK

- 104. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jardueren taldeak.
- 105. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jarduerak jarduera berrien multzoan edo lehendik zeuden eta martxan dauden jardueren multzoan integratzeko baldintza formalak

### CAPITULO 3. PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE NO RESIDENCIALES

- Artículo 89. Condiciones generales.
- Artículo 90. Condiciones de autorización de altillos o entreplantas.
- Artículo 91. Los espacios de carga y descarga.
- Artículo 92. Ordenación y habilitación de garajes y aparcamientos.
- Artículo 93. Condiciones generales de habitabilidad, iluminación y ventilación.
- Artículo 94. Condiciones de seguridad.
- Artículo 95. Condiciones higiénicas.
- Artículo 96. Condiciones de dominio.
- Artículo 97. Condiciones de tratamiento estético.

### CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

- Artículo 98. Dotación de plazas de aparcamiento para automóviles.
- Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas.

### TÍTULO CUARTO

### CONDICIONES REGULADORAS DE LA AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 100. Objetivo de las previsiones de este Título.
- Artículo 101. Ámbito de aplicación territorial y material de las previsiones de este Título.
- Artículo 102. Condiciones generales de instalación, apertura y funcionamiento de actividades y establecimientos de hostelería y de carácter recreativo.
- Artículo 103. Diversos parámetros y definiciones generales.

#### CAPÍTULO 2. GRUPOS DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

- Artículo 104. Grupos de actividades hosteleras y recreativas.
- Artículo 105. Condiciones formales de integración de las actividades hosteleras y recreativas en los referidos grupos para nuevas actividades o actividades preexistentes y en funcionamiento.

3. KAPITULUA. UDALERRIKO HIRIGINTZA  
ESPARRUETAN OSTALARITZA ETA  
JOLAS JARDUERAK BAIMENTZEKO  
EDO DEBEKATZEKO BALDINTZAK

106. artikulua. Baldintza orokorrak.
107. artikulua. Udalerriko hirigintza esparruetan ostalaritza- eta jolas-jarduerak ezartzeko bera- riazko baldintzak
108. artikulua.. Jardueren arteko distantziaren berariazko baldintzak
109. artikulua. Eraikin berezietan ostalaritza- eta jolas-jarduera osagarriak ezartzea arautzeko baldintzak.
110. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jardueretara lotutako lokalak eta saltokiak zabaltzea arautzeko baldintzak.

4. KAPITULUA. OSTALARITZA ETA JOLAS  
JARDUERETARA ZUZENDUTAKO  
LOKAL ETA SALTOKIEN  
BALDINTZA TEKNIKOAK

- 111.artikulua. Baldintza orokorrak.
- 112.artikulua. Baldintza teknikoak..
113. artikulua. Erabilera eta funtzionalitate baldintzak.
114. artikulua. Ingurumen baldintzak.
- 115.artikulua. Baldintza akustikoak..
- 116.artikulua. Higiene eta osasun baldintzak.
117. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.
- 118.artikulua. Segurtasun baldintzak.
119. artikulua. Jarduera martxan jartzeko baldintzak.

5. KAPITULUA. BESTE AURREIKUSPEN  
OSAGARRI BATZUK

120. artikulua. Ordu-tegiak.
121. artikulua. Jarduera uztea eta jardueraren etenaldi jarraitua.
122. artikulua. Zaintza-, kontrol- eta ikuskapen-araubidea, eta zehatzeko araubidea.

I. ERANSKINA. UDALERRIKO HIRIGINTZA  
ESPARRUETAN OSTALARITZA ETA JOLAS  
JARDUERAK EZARTZEAREN LABURPEN TAULA

II. ERANSKINA. OSTALARITZA ETA JOLAS  
JARDUEREN ARTEKO DISTANTZIAK ARAUTZEKO  
108. ARTIKULUAN PLANTEATUTAKO  
AURREIKUSPENAK APLIKATZEKO GRAFIKO  
ARGIGARRIAK

I. CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE  
AUTORIZACIÓN O PROHIBICIÓN DE  
ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS  
EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL

- Artículo 106. Condiciones generales.
- Artículo 107. Condiciones específicas de implantación de actividades hosteleras y recreativas en los diversos ámbitos urbanísticos del municipio.
- Artículo 108. Condiciones específicas de la distancia entre actividades.
- Artículo 109. Condiciones reguladoras de la implantación de actividades hosteleras y recreativas de carácter auxiliar y/o en edificaciones singulares.
- Artículo 110. Condiciones reguladoras de la ampliación de locales y establecimientos vinculados a actividades hosteleras y recreativas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS  
LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS  
DESTINADOS A ACTIVIDADES  
HOSTELERAS Y RECREATIVAS

- Artículo 111. Condiciones generales.
- Artículo 112. Condiciones técnicas.
- Artículo 113. Condiciones de uso y funcionalidad.
- Artículo 114. Condiciones ambientales.
- Artículo 115. Condiciones acústicas.
- Artículo 116. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Artículo 117. Requisitos de las instalaciones en general.
- Artículo 118. Condiciones de seguridad.
- Artículo 119. Requisitos para la puesta en funcionamiento de la actividad.

CAPÍTULO 5. OTRAS PREVISIONES  
COMPLEMENTARIAS

- Artículo 120. Horarios.
- Artículo 121. Cese de actividad e interrupción continuada de la actividad.
- Artículo 122. Régimen de vigilancia, control e inspección y régimen sancionador.

ANEXO I. TABLA RESUMEN DE IMPLANTACIÓN DE  
ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS EN ÁMBITOS  
URBANÍSTICOS DEL MUNICIPIO

ANEXO II. GRÁFICOS ILUSTRATIVOS A LOS EFECTOS DE  
LA APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES REGULADORAS DE  
LAS DISTANCIAS ENTRE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y  
RECREATIVAS PLANTEADAS EN EL ARTÍCULO 108

## BOSGARREN TITULUA

### TELEFONIA MUGIKORREKO INSTALAZIOAK, EGUZKI ENERGIA ATZITZEKO SISTEMAK ETA BESTELAKO ZERBITZU AZPIEGITURAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

#### 1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

126. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen aplikazio-esparrua.

#### 2. KAPITULUA. TELEFONIA MUGIKORREKO INSTALAZIOAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK.

127. artikulua. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua. Horien aplikazio-esparrua.

128. artikulua. Telefonía mugikorrekó instalazioak ezartzeko irizpide teknikoak edota ingurumen-irizpideak.

129. artikulua. Telefonía mugikorrekó instalazioak kokatzeko irizpideak.

130. artikulua. Bestelako baldintza juridikoak eta hirigintza-baldintzak.

131. artikulua. Telefonía mugikorrekó instalazioen udalerregistroa.

#### 3. KAPITULUA. EGUZKI ENERGIA ATZITZEKO SISTEMAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

132. artikulua. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua.

133. artikulua. Eguzki-energia atzitzeko instalazioen, eta horiei lotutako edota ondoriozko jardueren modalitateak.

134. artikulua. Eguzki-energia atzitzeko instalazioak kokatzeko eta ezartzeko baldintzak.

#### 4. KAPITULUA. BESTELAKO ZERBITZU AZPIEGITURAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

135. artikulua. Bestelako zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintzak.

## SEIGARREN TITULUA

### LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK

136. artikulua. Eraikinen oinarrizko konfigurazioa arautzeko baldintzak.

137. artikulua. Eraikin eta instalazioen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.

138. artikulua. Instalazioen biziegokitasuneko, eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.

139. artikulua. Hondakin-uren saneamendua. Horiek tratatzeko baldintzak.

## TÍTULO QUINTO

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACION DE INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL, SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR, Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 126. Ámbito de aplicación de las previsiones de este Título.

#### CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL

Artículo 127. Objetivo de las previsiones de este Capítulo. Ámbito de aplicación de las mismas.

Artículo 128. Criterios técnicos y/o ambientales de implantación de las instalaciones de telefonía móvil.

Artículo 129. Criterios de emplazamiento de las instalaciones de telefonía móvil.

Artículo 130. Otras condiciones jurídico-urbanísticas.

Artículo 131. Registro municipal de instalaciones de telefonía móvil

#### CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR

Artículo 132. Objetivo de las previsiones de este Capítulo.

Artículo 133. Modalidades de instalaciones de captación de energía solar, así como de actividades asociadas y/o resultantes de las mismas.

Artículo 134. Condiciones de emplazamiento e implantación de las instalaciones de captación de energía solar.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 135. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de servicios.

## TÍTULO SEXTO

### ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 136. Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.

Artículo 137. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 138. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.

Artículo 139. Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.

140. artikulua. Betelanak eta lur-egokitzeak, lur-mugimenduak, zaborteziak eta obra-hondakin-degiak.
141. artikulua. Ingurune eta lursail higagarrietan esku hartzeko irizpideak.
142. artikulua. Landaredi-arloan esku hartzeko irizpideak.
143. artikulua. Fauna babesteko irizpideak.
144. artikulua. Paisaian esku hartzeko irizpideak.

#### ZAZPIGARREN TITULUA

##### INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ORDENANTZAK

145. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintza orokorrak. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintzak.
146. artikulua. Ingurumena babesteko eta integratzeko baldintza orokorrak.
147. artikulua. Neurri babesleak edo prebentziozkoak.
148. artikulua. Neurri zuzentzaileak.
149. artikulua. Neurri konpentsatzaileak.
150. artikulua. Ordenantza hauetan indarrean den hirigintza-plangintzan proposatutako prebentziozko neurriak, neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak zuzen gauzatzeko kontrola.
151. artikulua. Hondakin-uren saneamendua.
152. artikulua. Ibai-ibilguak.
153. artikulua. Abeltzaintza-jarduerak ezartzea.

#### ZORTZIGARREN TITULUA

##### HIRIGINTZA PLANEN ETA HIRIGINTZA GAUZATZEKO PROIEKTUEN EDUKIA ETA BALDINTZA FORMALAK

154. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.
155. artikulua. Hirigintza-planen eduki formala.
156. artikulua. Hirigintza-obren proiektuen eduki formala.
157. artikulua. Hirigintza-planak eta hirigintza gauzatzeko proiektuak (hirigintzan esku hartzeko programak; hirigintza-obren proiektuak; lurak birzatzeko eta desjabetzeko proiektuak, etab.) aurkezteko eta entregatzeko baldintzak.

#### BEDERATZIGARREN TITULUA

##### OBRAK ETA INSTALAZIOAK EGITEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO BAIMENAK GAUZATZEKO ESKAERA, IZAPIDETZEA ETA KONTROLA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

158. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.

- Artículo 140. Rellenos y acondicionamientos de terrenos, movimientos de tierras, vertederos y escombreras.
- Artículo 141. Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.
- Artículo 142. Criterios de intervención en materia de vegetación.
- Artículo 143. Criterios de protección de la fauna. Artículo 144. Criterios de intervención de carácter paisajístico.

#### TÍTULO SÉPTIMO

##### ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

- Artículo 145. Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y naturalística. Condiciones de aplicación de las previsiones de este Título.
- Artículo 146. Criterios generales de protección e integración ambiental.
- Artículo 147. Medidas de carácter protector o preventivo.
- Artículo 148. Medidas correctoras.
- Artículo 149. Medidas compensatorias.
- Artículo 150. Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.
- Artículo 151. Saneamiento de aguas residuales.
- Artículo 152. Cauces fluviales.
- Artículo 153. Implantación de actividades ganaderas.

#### TÍTULO OCTAVO

##### CONTENIDO Y CONDICIONES FORMALES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS Y DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 154. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Título.
- Artículo 155. Contenido formal de los planes urbanísticos.
- Artículo 156. Contenido formal de los proyectos de obras de urbanización.
- Artículo 157. Condiciones de presentación y entrega de los planes urbanísticos y de los proyectos de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de obras de urbanización; proyectos de reparcelación y expropiación; etc.).

#### TÍTULO NOVENO

##### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

- Artículo 158. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Título.

159. artikulua. Lizentziaren mende dauden egintzak.
160. artikulua. Lizentzien sailkapena.
161. artikulua. Obra txikien modalitateak.
162. artikulua. Jarduerarako dagokion udal-lizentzia lortzeko baldintzaren mende dauden jarduera-modalitateak.
163. artikulua. Lizentzia-eskaeren eduki orokorra.
164. artikulua. Lizentzia mota batzuen eskaerari, edota horien titulartasunaren eskualdatzeari lotutako agiriak edota berariazko baldintzak.
165. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta horien eskualdatzea.
166. artikulua. Lizentziak bideratzea.
167. artikulua. Lizentziak eraginkor egiteko baldintza eta berme orokorrak.
168. artikulua. Zenbait lizentzia mota eraginkor egiteko berariazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.
169. artikulua. Udal-lizentziaren xede diren obrak gauzatzeko ordutegirako baldintzak.
170. artikulua. Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea. Abalak eskatzea eta gordailatzea.
171. artikulua. Erregistro-bermeak.
172. artikulua. Zuinketa.
173. artikulua. Obra-zuzendaritzako aldaketak.
174. artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.
175. artikulua. Lizentzien luzapena.
176. artikulua. Lizentzien iraugipena.
177. artikulua. Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.
178. artikulua. Obrak bertan behera uztea.
179. artikulua. Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabiltzea, eta jarduerari hasiera ematea.
180. artikulua. Obren eta erabileren ikuskapena.
181. artikulua. Obra-hondakinak erauztea, uztea eta garraiatzea.
182. artikulua. Eraikitzeko, obrak gauzatzeko eta jardue-  
ezartzeko proiektuak Udalari aurkez- teko eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA

*Lehenengoa.* Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabearen baldintzen mendeko lursailei lotutako lokal eta espazioen jabeen hirigintza-betebeharrak. Horiek betetzeko irizpideak.

*Bigarrena.* Sabaiondoaren edo solairuaratearen definizio teorikoa - orokorra.

*Hirugarrena.* Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikigarritasuna.

- Artículo 159. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 160. Clasificación de las licencias.
- Artículo 161. Modalidades de obras menores.
- Artículo 162. Modalidades de actividades sujetas al requisito de la obtención de la correspondiente licencia municipal de actividad.
- Artículo 163. Contenido general de las solicitudes de licencia.
- Artículo 164. Documentación y/o condiciones específicas asociadas a la solicitud de determinado tipo de licencias, y/o a la transmisión de su titularidad.
- Artículo 165. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.
- Artículo 166. Tramitación de las licencias.
- Artículo 167. Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.
- Artículo 168. Condiciones, requisitos y garantías específicos para la efectividad de diversas clases de licencias.
- Artículo 169. Condiciones de ejecución horaria de las obras objeto de licencia municipal.
- Artículo 170. Abono de impuestos, tasas y derechos. Exigencia y depósito de avales.
- Artículo 171. Garantías registrales.
- Artículo 172. Replanteo.
- Artículo 173. Cambios en la dirección de la obra.
- Artículo 174. Modificación del contenido de las licencias.
- Artículo 175. Prórroga de las licencias.
- Artículo 176. Caducidad de las licencias.
- Artículo 177. Deber de reparación y limpieza.
- Artículo 178. Abandono de las obras.
- Artículo 179. Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.
- Artículo 180. Inspección de las obras y de los usos. Artículo 181. Extracción, depósito y transporte de escombros.
- Artículo 182. Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

*Primera.* Los deberes urbanísticos de los propietarios de locales y espacios vinculados a terrenos sujetos a las condiciones propias del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. Criterios de cumplimiento de los mismos.

*Segunda.* Definición teórico - genérica de altillo o entreplanta.

*Tercera.* La edificabilidad autorizada en el suelo no urbanizable.

## XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

*Lehenengoa.* Ordenantza hauek onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean diren aurreikuspenak indargabetzea.

### ZIOEN AZALPENA

2009ko martxoaren 3ko ebazpen bidez, Tolosako Udalak udalerrri horretan indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zuen.

Plan horrek «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 5. artikuluan aurreikusten du, garatu bitartean, urbanizatzeko eta eraikitze dagozkion udal-ordenantzak prestatzea eta onartzea, agiri horretan aipatutako arloak arautzearen.

Testuinguru horretan, Ordenantza hauek, ikuspegi formal batetik, besteak beste, indarrean den hirigintza-plangintzan, eta bereziki, aipatutako Tolosako Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenak garatzeko oinarritzeko helburua dute, Ordenantza hauek jorratzen dituzten arlo guztietan plan horren tresna osagarri gisa jokatu.

Aldi berean, Ordenantza hauek, ikuspegi material batetik ikusita, bertan araututako gaietan esku hartzeko irizpideak zehazteko helburua dute, eta garrantzi handia dutenez, eta gainerakoei garrantzirik kendu gabe, ondorengoak nabarmendu behar lirateke:

\* Udalerriko hiri-ingurunean, indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutakoan, obrak eta urbanizazio-jardunak proiektatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Xede horrekin arautzen dira, besteak beste, espazio publikoan urbanizazioaren eraikuntza-kalitateko gutxieneko arauak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak barne.

\* Udalerriko hiri-ingurunean, indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutakoan, eraikitze-obrak proiektatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Xede horrekin arautzen dira, besteak beste, aurretik eta proiektatuta dauden eraikinak gauzatzeko, mantentzeko, eta abarrerako baldintza orokorrak, eta baita titulartasun pribatuko espazioak tratatzeko baldintzak ere, eta besteren artean, ondorengoei dagokienez esku hartzeko irizpideak ere zehazten ditu: Bizitegi-erabilerako eraikinetan kokatutako edota proiektatutako lokal mota desberdinen biziegokitasuna; bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza- eta funtzionaltasun-kalitatea; bizitegi-eraikinen eta horien elementuen segurtasuna; bizitegi-eraikinen eta horien elementuen tratamendua; aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinetako solairu batzuetan (beheko solairua, behegaina) etxebizitza-erabilera ezartzea; desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen; lehentasunez bizitegi-erabileretarako ez diren eraikinak eraikitzea eta tratatzea; etab.

\* Udalerriko landa-ingurunean, indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko lurzoru urbanizaezinek osatutakoan, obrak eta jardunak proiektatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Lurzoru mota horren berezitasunak kontuan izanda, obra eta jardun horiek arautzeko baldintza orokorrek berregokitzeak eta osatzeak behar dituzte, neurri eta maila egokietan, berezita- sun horiei erantzuteko.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

*Primera.* Derogación de previsiones vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante resolución de 3 de marzo de 2009, el Ayuntamiento de Tolosa aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana vigente en este municipio.

Ese Plan prevé, concretamente en el artículo 5 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», la elaboración y aprobación, en su desarrollo, de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con el fin de regular las distintas materias mencionadas en él.

En ese contexto, consideradas desde una perspectiva formal, estas Ordenanzas tienen, entre otros, el objetivo básico de desarrollar las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, y, en particular, en el citado Plan General de Tolosa, actuando como instrumento complementario del mismo en todas las materias en las que inciden estas Ordenanzas.

A su vez, consideradas desde una perspectiva material, estas Ordenanzas tienen el fin de determinar los criterios de intervención en las distintas cuestiones reguladas en ellas, de las que, dada su relevancia y sin con ello quitar relevancia a las restantes, merecen ser destacada las siguientes:

\* Condiciones de proyección y ejecución de obras y actuaciones de urbanización en el medio urbano del municipio, conformado por los suelos urbano y urbanizable resultantes del planeamiento urbanístico vigente.

Con ese fin se regulan, entre otras, las normas mínimas de calidad constructiva de la urbanización de los espacios públicos, incluidas las infraestructuras de servicios urbanos.

\* Condiciones de proyección y ejecución de obras de edificación en el medio urbano del municipio, conformado por los suelos urbano y urbanizable resultantes del planeamiento urbanístico vigente.

Con ese fin se regulan, entre otras, las condiciones generales de ejecución, mantenimiento, etc. de las edificaciones proyectadas y preexistentes, así como del tratamiento de los espacios de titularidad privada, incidiendo, entre otros extremos, en la determinación de los criterios de intervención en lo referente a: La habitabilidad de los distintos tipos de locales ubicados y/o proyectados en edificios de uso residencial; la calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial; la seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos; el tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos; la implantación del uso de vivienda en determinadas plantas (planta baja, entresuelo) de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas; la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente; la construcción y el tratamiento de edificaciones destinadas a usos preferentemente no residenciales; etc.

\* Condiciones de proyección y ejecución de obras y actuaciones en el medio rural del municipio, conformado por los suelos no urbanizables resultantes del planeamiento urbanístico vigente.

Dadas las especificidades propias de esa clase de suelo, las condiciones generales reguladoras de las citadas obras y actuaciones son objeto de distintos reajustes y complementaciones, en la medida y con el alcance adecuados para dar respuesta a las citadas especificidades.

\* Ostalaritza- eta jolas-jarduerak ezartzeko baldintzak.

Ordenantza hauetan jarduera mota horiek ezartzeari dago-kionez proposatutako aurreikuspenen helburu nagusia maila desberdinetako xede eta helburuen arteko oreka konplexu eta zaila lortzea eta bermatzea da, hala nola: Herritarrek jolaserako eta aisialdirako jardueren arloan dituzten premiei eta eskariei erantzutea; jarduera horiek herritarren atsedena eta ongizatea bermatzeko moduan ezartzea; jarduera horiek lan, irakaskuntza, osasun, eta abarren arloko jarduera eta zerbitzuen garapena, erabilera eta funtzionamendua garatzeko moduan ezartzea, behar diren baldintzak arrazoituta; jolas- eta ostalaritza-jardue- rei lotutako lokalak eta saltokiak aurreko helburuak lortzea bermatzen duten baldintzetan gaitzea, ondorioz eta arrazoituta, besteak beste zarata, usain eta orotariko eragozpenei lotutako eraginak ezabatzeko edota murrizteko behar diren neurriak betez.

\* Telefonía mugikorrek instalazioak, eguzki-energia atzitzeko sistemak eta bestelako zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintzak.

Kasu honetan, Ordenantza hauetan proposatutako aurrei- kuspenen helburu nagusia, modu osagarrian eta besteak beste, ondorengo xedeak lortzea ahalbidetzea eta bermatzea da: Instalazio eta azpiegitura horiei lotutako zerbitzua ematea, kalitate, segurtasun eta abarren baldintza egokietan; horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea; emaitza materialaren kalitatea, besteak beste ikus- pegi fisikoak eta hirigintza-ikuspegiak kontuan izanda; inguru- menaren, paisaiaren edo bestelako en gainerako eraginak ezaba- tzea edota murriztea.

\* Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintzak.

Gainera, izaera bereko aurreikuspenen eraginpeko gaine- rako arloei lotutakoez gain, Ordenantza hauek esku hartzeko neurriak dituzte barne, eta horiek jarraian adierazten diren gaie- tan dute eragina:

— Neurri babesleak edo prebentziozkoak, arlo hauetan era- gina dutenak: Geologia eta geomorfologia; ura; lurzorua; biodibertsitatea (landaredia/fauna).

— Neurri zuzentzaileak, arlo hauetan eragina dutenak: Atmosfera; geologia eta geomorfologia; ura; lurzorua; biodi- bertsitatea (landaredia/fauna); paisaia; ingurune sozioekonomi- koa; hiri-antolamendua, hirigintza eta eraikuntza.

— Neurri konpentsatzaileak, arlo hauetan eragina dutenak: Ura; biodibertsitatea (landaredia/fauna).

\* Hirigintza-proiektuen eduki formala, izaera horretako planak barne, arautzeko baldintzak.

Oro har, planak eta hirigintza-proiektuak arloan indarrean diren legezko xedapenetan horretarako ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da, eta horiek zenbait alderditan osatzea; alderdi horien artean, azpimarratzekoa da horiek prestatzea eta Udalaren aurrean paperean zein euskarri digitalean aurkeztea aginduzkoa izango dela.

\* Udal-lizentziak eskatzea eta izapidetzea, eta horiek gau- zatzeko prozesuaren kontrola.

Ordenantza hauek, euren egitekoa betez, ondorengo egiten dute: Udal-lizentziaren mendeko jardunak definitzen dituzte, arloan indarrean diren legezko xedapenetan horretarako ezarri-

\* Condiciones de implantación de actividades de activi- dades hosteleras y recreativas.

Las previsiones planteadas en estas Ordenanzas en lo refe- rente a la implantación de ese tipo de actividades tienen el obje- tivo general de lograr y garantizar el siempre complejo y difícil equilibrio entre fines y objetivos de orden diverso como los siguientes: La respuesta a las necesidades y demandas de la ciu- dadanía en materia de actividades recreativas y de ocio; la implantación de esas actividades en condiciones que garanticen el descanso y el bienestar de la ciudadanía; la implantación de esas actividades de manera que garanticen el desarrollo, el ejer- cicio y el funcionamiento de las actividades y de los servicios laborales, docentes, sanitarias, etc. en las debidas y razonadas condiciones; la habilitación de los locales y establecimientos vinculados a las actividades recreativas y hosteleras en condi- ciones que garanticen la consecución de los objetivos anterio- res, con el consiguiente y razonado cumplimiento de las medi- das necesarias para eliminar y/o minimizar, entre otros, los impactos asociados a ruidos, olores y todo tipo de molestias.

\* Condiciones de implantación de instalaciones de telefo- nía móvil, sistemas de captación de energía solar y otras in- fraestructuras de servicios.

En este caso, las previsiones planteadas en estas Ordenan- zas persiguen el objetivo general de, complementariamente y entre otros extremos, posibilitar y garantizar la consecución de fines como los siguientes: La prestación del servicio asociado a dichas instalaciones e infraestructuras en las debidas condicio- nes de calidad, seguridad, etc.; su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia; la calidad del resultado material, considerado desde, entre otras, perspectivas físicas y urbanísticas; la eliminación y/o minimi- zación de los impactos ambientales, paisajísticos o de otra natu- raleza.

\* Condiciones de protección ambiental, paisajística y naturalística.

Complementariamente a las previsiones de esa misma natu- raleza asociadas a las restantes materias afectadas por las mis- mas, estas Ordenanzas incorporan medidas de intervención como las que se exponen a continuación, con incidencia en las cuestiones que asimismo se indican:

— Medidas de carácter protector o preventivo, con inciden- cia en las siguientes materias: Geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegetación/fauna).

— Medidas correctoras, con incidencia en las siguientes materias: Atmósfera; geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegetación/fauna); paisaje; el medio socio-eco- nómico; la ordenación urbana, la urbanización y la edificación.

— Medidas compensatorias, con incidencia en las siguien- tes materias: Agua; biodiversidad (vegetación/fauna).

\* Condiciones reguladoras del contenido formal de los proyectos urbanísticos, incluidos los planes de esa naturaleza.

Se prevé, con carácter general, la adecuación de los planes y proyectos urbanísticos a los criterios establecidos a ese res- pecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, así como la complementación de los mismos en distintos extremos, de los que merece una particular atención el relacionado con la preceptividad de su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento tanto en soporte papel como en soporte digital.

\* Solicitud y tramitación de licencias municipales, y con- trol del proceso de ejecución de las mismas.

Cumpliendo con el cometido propio de las mismas, estas Ordenanzas: Identifican las actuaciones sujetas a licencia muni- cipal, desarrollando las previsiones establecidas a ese respecto



tako irizpideak garatuz; dagozkien udal-lizentzien eskaeren eduki formala zehazten dute, eta testuinguru horretan, xede hori duten proiektuen edukia; indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenak garatuz, udal-lizentzia horiek izapidetzeko irizpideak zehazten dituzte, eta horien artean, bai obra txikien, bai jardueren modalitateak.

Gainera, bestelako arloetan esku hartzeko irizpideak definituzte, hala nola: Lizentzien titulartasuna eta horiek eskualdatzea; lizentzien eraginkortasunerako berariazko baldintza orokorrak eta bermeak; zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea; abalak eskatzea; zuinketa; obra-zuzendaritzako aldaketak; lizentzien edukia aldatzea; lizentzien luzapena eta iraungipena; obrak bertan behera uztea; obrei amaiera ematea eta eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea, eta jarduerari hasiera ematea; obrak eta erabilerak ikuskatzea, etab.

## LEHEN TITULUA

### XEDAPEN OROKORRAK

#### 1. artikulua. Ordenantzen helburua.

Bai indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenak (dela hirigintza-arloan, dela eraginpeko gaiak azpimarratzen dituzten bestelakoetan), bai Tolosan indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritakoak garatuz (Indarrean den plangintza hori ondorengoek osatzen dute: Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2009ko martxoaren 3an behin betiko onartua; Plan horrek finkatutako plangintza; Plan Orokor hori garatzeko sustatzen den plangintza.), aurreikuspen horietan araututako arloetan esku hartzeko irizpideak zehaztea da Ordenantza hauen helburua.

#### 2. artikulua. Ordenantzen aplikazio-esparrua.

1. Oro har, Ordenantza hauek eta horien aurreikuspenak udalerrri osoan aplikatzekoak izango dira, bertan eta indarrean jartzen direnetik ezarritako baldintzekin.

2. Zehazkiago, Ordenantza hauek eta horien aurreikuspenak horien eraginpeko arloetan aplikatzekoak izango dira, eta udalerriko esparru edota zatietan, bertan azaldutako baldintzekin, hurrengo 3. artikulua barne.

#### 3. artikulua. Ordenantzen indarraldi- eta aplikazio-baldintzak.

1. Oro har, eta bertan azaldutako salbuespenekin, Ordenantza hauek eta horien aurreikuspenek horien eraginpeko arloetan esku hartzeko irizpideak arautzeko aurreikuspenak indargabetzen eta ordezten dituzte. Arlo horiek indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jarri aurretik indarrean zen hirigintza-plangintzan jasota daude, eta Plan horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren bigarren xedapen iragankorraren «1» idatz-zatian aipatutakoak barne hartzen dituzte.

2. Nolanahi ere, Plan Orokor horrek finkatutako hirigintza-plangintzaren eraginpeko esparruetan, Ordenantza hauetan jasotako aurreikuspenen indarraldia eta aplikazioa plangintza hori finkatzeko baldintzekin bateragarria izan beharko da. Bateraezinak badira, plangintza horretan jasotako aurreikuspenak indarrean izango dira, horien finkapenari lotutako neurriak eta horien irismenarekin.

en las disposiciones legales vigentes en la materia; determinan el contenido formal de las correspondientes solicitudes de licencia, y, en ese contexto, de los proyectos a presentar con ese fin; determinan, en desarrollo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, los criterios de tramitación de las indicadas solicitudes de licencia, y, entre ellas, de las diversas modalidades tanto de obras menores como de actividades.

Complementariamente, definen los criterios de intervención en otras materias como las siguientes: Titularidad de las licencias y transmisión de la mismas; condiciones generales específicas y garantías para la efectividad de las licencias; abono de impuestos, tasas y derechos; exigencia de avales; replanteo; cambios en la dirección de obra; modificación del contenido de las licencias; prórroga y caducidad de las licencias; abandono de las obras; finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad; inspección de las obras y de los usos; etc.

## TITULO PRIMERO

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1. Objetivo de las Ordenanzas.

La determinación, en desarrollo de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes (bien en materia urbanística, bien en otras con incidencia en las diversas cuestiones afectadas), como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente en Tolosa (Dicho planeamiento vigente ha de entenderse conformado por: El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 3 de marzo de 2009; el planeamiento consolidado por dicho Plan; el planeamiento que se promueva en desarrollo de ese mismo Plan General.), de los criterios de intervención en las distintas materias reguladas en las mismas constituye el objetivo de estas Ordenanzas.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.

1. Con carácter general, estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, en los términos establecidos en las mismas y desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal.

2. Más en concreto, estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación en las distintas materias afectadas por las mismas, y en los diversos ámbitos y/o partes del término municipal, en los términos expuestos en ellas, incluido el siguiente artículo 3.

#### Artículo 3. Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas.

1. Con carácter general, y con las salvedades expuestas en las mismas, estas Ordenanzas y sus determinaciones derogan y sustituyen a las previsiones reguladoras de los criterios de intervención en las materias afectadas por las mismas, contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana, incluidas las mencionadas en el apartado «1» de la Disposición Transitoria Segunda del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de ese Plan.

2. En todo caso, en los ámbitos afectados por el planeamiento urbanístico consolidado por dicho Plan General, la vigencia y aplicación de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá condicionada a su compatibilidad con las propias condiciones de consolidación de aquél planeamiento. En caso de incompatibilidad, deberán entenderse vigentes las previsiones contenidas en dicho planeamiento en la medida y con el alcance asociados a su consolidación.

3. Oro har, bere egitekoa kontuan hartuta eta hurrengo idatz-zatian aipatutako salbuespenei kalterik egin gabe, indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatuz sustatzen den plangintzak Ordenantza hauetan ezarritakora egokitu beharko ditu bere edukia eta proposamenak, eta ezingo ditu aldatu.

4. Aurreko 3. artikuluan aipatzen diren salbuespenak, hain zuzen, ondoren aipatuko diren esparruekin eta aurreikuspenekin lotuta daude:

A. Hurrengo «D» idatz-zatian, indarreko Plan Orokorrean mugatutako «7. Hirigune historikoa» esparruan eta «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan, eta aurreko planetan aurreikusitako birgaitze integraleko antzeko helburuei heltzeko xedearekin muga daitezkeen beste batzuetan azaldutakoari kalterik egin gabe, Ordenantza hauetan araututako arloetan aplikatzeak izango dira beroriek arautzeko aurreikuspenak, kasuan kasu sustatutako eta indarreko plangintza xehatuan ezarritakoak, eta ez Ordenantza hauetakoak.

B. Aurrez justifikatuta Ordenantza hauen aurreikuspenak indarreko Plan Orokorra garatuz sustatutako gainerako garapen-plangintzaren eragin-esparruko ezaugarri eta baldintzetarako egokitzapentzat edota moldaeratzat jo daitezkeen kasuetan eta arloetan, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenak izango dira aplikatzeakoak, eta ez Ordenantza hauetakoak.

C. Ordenantza hauek dagokien arloetan esku hartzeko irizpideak zehaztea edota osatzea, neurri eta irismen handiagoan edo txikiagoan, garapen-plangintza horren esku uzten duten kasuetan, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenak izango dira lehenasunez aplikatzeakoak, Ordenantza hauetakoan aurretik.

D. Horietan aipatutako plangintza xehatuak edota garapen-plangintzak maila desberdinetako irizpideak ezartzen ez baditu, aurreko A, B eta C idatz-zatietan aipatutako kasuetan agiri honen laugarren, zortzigarren eta bederatzigarren tituluetan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, horietan araututako arlo guztietan.

Bestetik, bigarren, hirugarren, bosgarren eta zazpigarren tituluetan azaldutako aurreikuspenak ez dira aplikatuko aurreko A idatz-zatian aipatutako esparru eta azpiesparruetan, horien berariazko plangintza xehatuak horiek aplikatzea espresuki aurreikusten ez badu. Kasu horretan, plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta irismenarekin aplikatuko dira aurreikuspen horiek.

5. Oro har, Ordenantza hauetako aurreikuspenen baliozotasuna eta indarraldia indarreko arau-maila handiagoko legezko xedapenetan (bai egungoetan, bai gero sustatzen direnetan) ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira horietan araututako arloetan.

Testuinguru horretan, beste xedapen horien irizpideekin bat etorritik aplikatuko dira aurreikuspen horiek, eta Ordenantza hauetan bertan, hala badagokio eta kasu batzuetan, horretarako zehazten diren parametroei jarraituz.

3. Con carácter general, en atención a su cometido, y sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia en el apartado siguiente, el planeamiento que se promueva en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana deberá adecuarse su contenido y sus propuestas a lo establecido en estas Ordenanzas sin que pueda modificarlas.

4. Las salvedades a las que se hace referencia en el anterior apartado 3 están relacionadas, concretamente, con los ámbitos y previsiones a los que se hace referencia a continuación:

A. Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado «D», en el ámbito «7. Casco Histórico» y en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», delimitados en el vigente Plan General, así como en otros que pudieran delimitarse en el futuro con el fin de acometer objetivos de rehabilitación integral similares a los previstos en los anteriores, en las materias reguladas en estas Ordenanzas serán de aplicación las previsiones reguladoras de las mismas establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido y vigente en cada caso, y no las incluidas en estas Ordenanzas.

B. En los supuestos y materias en los que, previa la debida justificación, pudieran considerarse como una adecuación, y/o adaptación de las previsiones de estas Ordenanzas a las características y condiciones propias del ámbito de incidencia del planeamiento de desarrollo restante, promovido en desarrollo del vigente Plan General, serán de aplicación las previsiones establecidas en ese planeamiento y no en estas Ordenanzas.

C. En los supuestos en los que estas mismas Ordenanzas remiten al referido planeamiento de desarrollo la determinación y/o complementación, con mayor o menor medida y alcance, de los criterios de intervención en las correspondientes materias, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en ese planeamiento, frente a las incluidas en estas Ordenanzas.

D. Salvo que el planeamiento pormenorizado y/o de desarrollo al que se hace referencia en los mismos establezca criterios de orden diverso, en los supuestos mencionados en los anteriores apartados A, B y C serán de aplicación las previsiones establecidas en los Títulos Cuarto, Octavo y Noveno de este documento, en las diversas y correspondientes materias reguladas en los mismos.

Por su parte, las previsiones expuestas en los Títulos Segundo, Tercero, Quinto y Séptimo de este documento no serán de aplicación en los ámbitos y subámbitos mencionados en el anterior apartado A, salvo que el planeamiento pormenorizado específico de los mismos prevea expresamente su aplicación. En este caso, dichas previsiones serán de aplicación en los términos y con el alcance establecidos en dicho planeamiento.

5. Con carácter general, la validez y vigencia de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá supeditada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales de rango normativo superior vigentes (tanto en la actualidad como que se promuevan en el futuro) en las materias reguladas en las mismas.

En ese contexto, aquellas previsiones serán aplicadas en las debidas condiciones de coherencia con los criterios de esas otras disposiciones, así como de conformidad con los parámetros que, en su caso y en determinados supuestos, se determinana ese respecto en estas mismas Ordenanzas.

4. artikulua. Ordenantzen agiriak. Agiri horien eta horien zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.

1. Ordenantza hauek agiri hauek dituzte barne:
  - \* «1. Memoria» agiria.
  - \* «2. Ordenantzak» agiria.
2. Adiera hertsian, «2. Ordenantzak» agiri horretan barne hartutako zehaztapenak arau-mailakoak dira.
3. Bestetik, «1. Memoria» agiria eta horren aurreikuspenak gainerako agirietan jasotako proposamenen berri emateko dira, eta aldi berean, horiek justifikatzeko eta interpretatzeko.
4. Ordenantza hauek eta, zehazki, «2. Ordenantzak» agiriaren aurreikuspenek arau-maila dute ezarrita indarreko hirigintza-arloko legerian (Arau-maila hori, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60. eta 75. artikuluetan ezarritakoa da).

5. artikulua. Ordenantzak aldatzea.

1. Ordenantza hauen aldaketak indarreko legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.
2. Testuinguru horretan, aldaketa horiek interes orokorreko arrazoietan oinarrituko dira, eta horien edukiaren eta irismenaren deskribapen xehatua egin beharko da, eta espreski justifikatu beharko dira.
3. Aldaketa guztiek horiek justifikatzen dituen arrazoiarekin izango dute zerikusia, eta espedientean ezingo dira sartu arrazoi horrekin lotuta ez dauden edo egindako deskribapenetan eta justifikazioetan espreski aipatzen ez diren aldaketak.
4. Aurreko 3. idatz-zatian azaldutakoarekin bat etorritik, proposatutako aldaketa guztiak aztertu eta justifikatu ahal izango dira, horiek udalerrri osoan edota kasu bakoitzeko eraginpeko arloan edo arloetan dituzten eraginaren ikuspegi orokorrekoak.

## BIGARREN TITULUA

URBANIZATZEKO ORDENANTZAK. ESPAZIO PUBLIKOAK ETA, HALA BADAGOKIO, PRIBATUAK URBANIZATZEKO ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILARI BURUZKO GUTXIENEO ARAUAK

6. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.

1. Oro har, eta artikulua honen hurrengo 3. idatz-zatian aipatutako salbuespenei kalterik egin gabe, udalerrian sustatzen diren mota guztietako hirigintza-obren antolamendu xehatueta proiektuak zehazten dituen hirigintza-plangintzak titulu honetan ezarritako hirigintza-azpiegituren elementu eta sareen kalitatea eta zerbitzu-maila arautzen dituzten aurreikuspenetara egokitu beharko ditu bere proposamenak.
2. Hirigintza-obren proiektuek, halaber, hurrengo 24. artikuluan aipatzen den urbanizazio-elementu eta hiri-aldizarien katalogoan finkatutako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dituzte beren proposamenak.
3. Udalerrian sustatzen diren mota guztietako hirigintza-obren antolamendu xehatua eta proiektuak zehazten dituen hirigintza-plangintzak bai Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenak, bai aipatutako katalogoak berregokitu ahal izango ditu, kasuan kasu komenigarri ikusten den baldintzekin

Artículo 4. Documentos de las Ordenanzas. Rango y vinculación normativa de los mismos y de sus determinaciones.

1. Estas Ordenanzas contienen los siguientes documentos:
  - \* Documento «1. Memoria».
  - \* Documento «2. Ordenanzas».
2. En sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en el citado documento «2. Ordenanzas».
3. Por su parte, el documento «1. Memoria» y sus previsiones tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los dos restantes documentos.
4. Estas Ordenanzas y, en particular, las previsiones del documento «2. Ordenanzas», tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente (Dicho rango normativo es el establecido, entre otros, en los artículos 60 y 75 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Artículo 5. Modificación de las Ordenanzas.

1. Las modificaciones de estas Ordenanzas se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación vigente.
2. En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.
3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. En consonancia con lo expuesto en el anterior apartado 3, la totalidad de las modificaciones planteadas deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva global de sus afecciones en el conjunto del término municipal y/o en la materia o materias afectadas en cada caso.

## TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.NORMAS MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y, EN SU CASO, PRIVADOS

Artículo 6. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de éste Título.

1. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades mencionadas en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, el planeamiento urbanístico que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de obras de urbanización de todo tipo que se promuevan en el municipio deberán adecuar sus propuestas a las previsiones reguladoras de la calidad y del nivel de servicio de los elementos y redes de las infraestructuras de urbanización establecidas en este Título.
2. Los proyectos de obras de urbanización adecuarán sus propuestas, asimismo, a los criterios de intervención fijados en el Catálogo de elementos de urbanización y mobiliario urbano al que se hace referencia en el siguiente artículo 24.
3. El planeamiento urbanístico que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el municipio podrán reajustar las previsiones establecidas tanto en estas Ordenanzas como en el citado Catálogo en los términos y con el alcance que se estime conve-

eta irismenarekin, betiere, aurrez horren premia justifikatuta, berregokitze hori komenigarritzat jotzen bada bai urbanizazioa eraginpeko esparru edota ingurunearen berariazko baldintza-tzailetara egokitze, bai kasu bakoitzean proposatutako berariazko helburuak, ahal den modu zentzuzkoenean, lortzen direla bermatzeko.

4. Titulu honetako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira, printzipioz, hiri-lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu eta kategorizatutako lursailetan, agiri honen aurreko 3. tituluaz azaldutako baldintzetan.

Gainera, udalerrian lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetan ere aplikatzekoak izango dira, bai espreski horrela adierazten den baldintzetan, bai lurzoru mota horretan proposatutako helburuekin bateragarriak eta ados diren baldintzetan.

*7. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arau-tzeko baldintza orokorrak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

A. Oro har, baldintza horiek Gipuzkoako Ur Kontsorzioaren uraren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen ordenantzaz, 2007ko abenduaren 3ko erabaki bidez behin betiko onartuan, zein arloan indarrean diren gainerako legezko xedapenetan ezarritakoak dira, erakunde horrek sustatutako «Erregelamendu teknikoa - Baxuko sarea» barne.

Testuinguru horretan, Ordenantza hauek prestatzeko eta onartzeko unean indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzak, aipatutako erregelamendu teknikoa eta ordenantza barne, zuzenean eta automatikoki ordeztuko dituzte sustatzen eta onartzen diren aldaketen ondoriozko baldintzek, hala badagokio.

B. Gainera, aplikatzekoak izango dira artikuluko honen hurrengo idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenak, aurreko xedapenetan arautu ez diren arloetan eragiten duten neurrian.

#### 2. Kalkulu-zuzkidurak.

A. Bizitegi-zonetan, Gipuzkoako Ur Kontsorzioak kasu eta une bakoitzean egoki ikusten duen zuzkidura eman dezake ten baldintzetan proiektatutako da sarea.

B. Jarduera ekonomikoetarako (industriakoak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamenduzko zonetan, zuzkidura-emariaren berariazko azterketa bat egin beharko da. Nolanahi ere, horri dagokionez, aipatutako Gipuzkoako Ur Kontsorzioak kasu bakoitzean erabakitzen duenari helduko zaio.

C. Sare orokorra diseinatzerakoan, kontuan izango da suteetako ur-hartuneen eragina, hau da, gerta daitekeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-hartuneak martxan jarritz gero, horietako bakoitzak bi ordur gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m-ko ur-zutabeko presioarekin.

D. Nolanahi ere, oro har horri dagokionez, aurreko «1.A» idatz-zatian aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoa beteko da.

#### 3. Sarea lursailen ezartzea.

Sare hori ezartzeko baldintzak aurreko «1.A» idatz-zatian aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira.

niente en cada caso, siempre que, previa justificación de su necesidad, dicho reajuste se estime conveniente bien para adaptar la urbanización a los condicionantes específicos del ámbito y/o entorno afectado, bien para garantizar la consecución, del modo más razonable posible, de los objetivos específicos planteados en cada caso.

4. Las previsiones incluidas a lo largo de este Título serán de aplicación, en principio, en los terrenos del municipio clasificados y categorizados como suelo urbano y urbanizable sectorizado, en los términos expuestos en el anterior artículo 3 de este documento.

Complementariamente, también serán de aplicación en los terrenos del municipio clasificados como suelo no urbanizable, tanto en los extremos en los que así se indique expresamente, como en aquellos otros que se estimen compatibles y congruentes con los objetivos planteados en esa clase de suelo

*Artículo 7. Condiciones generales reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.*

#### 1. Condiciones generales.

A. Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el «Reglamento Técnico – Red de Baja» promovido por la citada entidad.

En ese contexto, las condiciones establecidas en las disposiciones legales, incluidos los referidos Reglamento Técnico y Ordenanza, vigentes en el momento de la elaboración y aprobación de estas Ordenanzas se entenderán directa y automáticamente sustituidas por aquellas otras que resulten de las modificaciones de las mismas que, en su caso, se promuevan y aprueben.

B. Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones expuestas en los siguientes apartados de este mismo artículo, en la medida en que incidan en materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

#### 2. Dotaciones de cálculo.

A. En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

B. En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamentales, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

C. En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.

D. En todo caso, con carácter general se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales mencionadas en el anterior apartado «1.A».

#### 3. Implantación de la red en el terreno.

Las condiciones de implantación de dicha red serán las establecidas en las disposiciones legales mencionadas en el anterior apartado «1.A».

Nolanahi ere, sare hori eta horren elementuak (ura hornitzeko eta banatzeko hodiak, etab.) espaloien azpian edo jabari publikoko espazioetan eta estolderia-sarearen mailaren gainetik jarriko dira oro har eta lehentasunez.

#### 4. Ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur-hartuneak.

A. Oro har, elementu eta instalazio horiek kokatzeko, ezartzeko, mantentze-lanak egiteko, eta abarretarako baldintzak aurreko «1.A» idatz-zatian aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, eta suteen arloan indarrean diren ezarritakoak.

B. Sute-arrisku handia duten industriek gutxienez 2orduko autonomia duen hornidura-andel propioa izango dute sute-kasuetarako, euren ezaugarri propioen arabera.

#### 5. Sarearen bestelako elementuak.

A. Kutxetak hormigoi armatuzkoak izango dira, burdinur-tuzko estalkiak dituztenak, bideetan indartu egingo dira eta dagokion zerbitzuaren inskripzio elebiduna eta Udaleko zerbitzuek ezarritako anagrama izango dituzte. Behar den kasuetan, polipropilenoazko edo dentsitate handiko polietilenoazko pate metalikoak izango dituzte.

B. Aldapan dauden ukondo eta tarteetan euskarriak izango dituzte, eta 200 mm-tik gorako diametrotik gora dimen-tzionatu egin beharko dira, lurraren bultzada pasiboa kontuan izan gabe.

C. Eraikin berrietan, horretarako lokal baten barruan batera bateratu batean jarriko dira kontagailuak, beheko solairuan edo sotoan kokatuta, uren udal-zerbitzua erraz sartzeko moduan.

D. Nolanahi ere, oro har horri dagokionez, aurreko «1.A» idatz-zatian aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoa betekoa da.

#### 6. Ingurumen-arloko neurriak.

A. Kasu bakoitzean eta azaldukoen gain, ura aurreztea sustatzeko eta bermatzeko egoki ikusten diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira.

B. Oro har, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren materialek.

C. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek aurreko idatz-zatietan azalduko aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon edota sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, proposatutako ordezkotako neurriak.

#### 7. Ezarritako baldintzekiko aldaerak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatuta, artikuluko honen aurreko idatz-zatietan ezarritako baldintzetan aldaera onartu ahal izango dira, aurrez udal-zerbitzu teknikoek aldaera horiek justifikatzen dituzten aginduzko txostena eginda.

### 8. artikulua. Saneamendu-sarea eta -zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak.

#### 1. Baldintza orokorrak.

Oro har, baldintza horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak dira.

En todo caso, dicha red y los diversos elementos de lamisma (tuberías de abastecimiento y distribución de agua, etc.) se colocarán con carácter general y preferentemente bajo las aceras o espacios de dominio público y por encima del nivel de la red de alcantarillado.

#### 4. Bocas de riego e hidrantes de incendio.

A. Con carácter general, las condiciones de ubicación, implantación, mantenimiento, etc. de dichos elementos e instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales mencionadas en el anterior apartado «1.A», así como en las vigentes en materia de incendios.

B. Las industrias con especial riesgo de incendio dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio con una autonomía mínima de 2 horas, en función de sus características propias.

#### 5. Otros elementos de la red.

A. Las arquetas serán de hormigón armado, con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. En los casos en que sean necesarios, llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad.

B. Se dispondrán anclajes en codos y tramos en pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de un diámetro superior a 200 mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

C. En las nuevas edificaciones se dispondrán los contadores en una batería unificada dentro de un local al efecto, situado en planta baja o sótano y fácilmente accesible para el servicio municipal de aguas.

D. En todo caso, con carácter general se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales mencionadas en el anterior apartado «1.A».

#### 6. Medidas de carácter ambiental.

A. Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso y complementariamente a las expuestas, se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.

B. Con carácter general, se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

C. Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

#### 7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo, previo y preceptivo informe de los servicios técnicos municipales justificativos de las correspondientes variaciones.

### Artículo 8. Condiciones generales reguladoras de la red y del servicio de saneamiento.

#### 1. Condiciones generales.

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Gainera, aplikatzekoak izango dira artikuluko honen hurrengo idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenak, aurreko xedapenetan arautu ez diren arloetan eragiten duten neurrian.

Nolanahi ere, artikuluko honetan ezarritako baldintzak baliabide hidriko alternatiboen sarea eta zerbitzua arautzeko den hurrengo 9. artikuluan jasotakoekin osatu behar dira.

## 2. Sarearen tipologia.

A. Oro har, urbanizazio berriaren eta berrurbanizazioaren esparru guztietan, saneamendu-sarea bereizlea izango da. Nolanahi ere, berrurbanizazio-jardunetan hondakin-urak banaka husteko soluzio puntualak onartu ahal izango dira salbuespen gisa, baina ur beltzen sarera ur garbien emari handiak gehitzea saihestuz.

Sare bereizle horien kutxetak espazio publikoetan jarriko dira, eta ez lur zati pribatuaren barruan.

B. Saneamendu-sare orokorrera ezin lotu den kasu guztietan, obra eta jardun horiek gauzatzeko, ura arazteko sistema autonomo egokiak ezarriko behar dira.

## 3. Kalkulu-zuzkidurak.

Kanalizazio bateratuak eta sare bereizleak euri-urenak formula arrazionala edo egoki ikusten den beste bat erabiliz dimentsionatu behar dira, Gipuzkoako Ur Kontsultazioak kasu eta une bakoitzean egokitzen dituen ur-zuzkiduren arabera.

## 4. Efluentearen abiadura.

Gehienezko abiadura ere justifikatuko da proiektuan, eta sakonera/diametro erlazioa 0,75 izango da euri-uren puntako emarirako, eta sakonera/diametro erlazioa 0,50 ur beltzen emarirako. Abiadura minimoa autogarbitzeko izango da.

## 5. Sarearen ezaugarriak eta lursailen ezartzea.

A. Sare orokorreko eroanbide guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez, eta horien materialaren hautaketa justifikatu behar da proiektuan. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak PVCzkoak izan daitezke UNE EN 1401 - 1 arauaren arabera, edo masa-hormigoizkoak 400 mm-tik beherako diametroetarako, gomazko juntura estankoa duen hormigoizko armatu zentrifugatuzkoak 400 mm-tik gorako diametroetarako, eta ASTM arauak beteko dituzte hormigoizko hodian kasuan.

B. Gehienezko abiadura 4 m/s-koa izango da hormigoizko hodian kasuan, eta 5 m/s-koa PVCzko hodian kasuan.

C. Sarea ur-hornidurako eroanbidearen mailaren azpitik joango da, orokorrean galtzadaren azpian kokatuta, gutxienez 1,00 m-ko estaldura izango du, eta beharrezko hormigoizko indargarria, kasuan kasuko egoera kontuan izanda. Sekzio- eta lerroaldaketa, adarretako hartuneetan, kutxetak edo erregistro-putzuak egongo dira, eta gehienez 50 metroko tartetan.

D. Kutxetak eta erregistro-putzuak hormigoizko armatuzkoak edo «in situ» aurrefabrikatuak izango dira, burdinurtuzko estalkiak dituztenak, bideetan indartu egingo dira eta dagokion zerbitzuaren inskripzio elebiduna eta Udaleko zerbitzuek ezarritako anagrama izango dituzte. Polipropilenoazko edo dentsitate handiko polietilenoazko pate metalikoak izango dituzte. Ur beltzen sarean eta mistoetan estankoa izango dira, eta beharrezko proben bidez egiaztatuko da hori.

Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones expuestas en los siguientes apartados de este mismo artículo, en la medida en que incidan en materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

En todo caso, las condiciones establecidas en este artículo han de entenderse complementadas con las contenidas en el siguiente artículo 9, reguladoras de la red y del servicio de recursos hídricos alternativos.

## 2. Tipología de la red.

A. Con carácter general, en todos los ámbitos de nueva urbanización, así como de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo. En todo caso, en las actuaciones de reurbanización podrán admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

B. En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.

## 3. Dotaciones de cálculo.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

## 4. Velocidad del efluente.

La velocidad máxima será asimismo justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta de las aguas pluviales y con una relación calado/diámetro igual a 0,50 para el caudal punta de las aguas fecales. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

## 5. Características de la red e implantación en el terreno.

A. Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm., debiéndose justificar en el proyecto la elección del material de las mismas, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 - 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.

B. Las velocidades máximas serán de 4 m/sg en tuberías de hormigón y de 5 m/sg en tuberías de PVC.

C. La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.

D. Las arquetas y pozos de registro serán de hormigón armado prefabricados o «in situ», con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. Llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad. Y en las redes de fecales y mixtas serán estancas, lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias.

E. Besteak beste, horien sekzioa egiaztatu ahal izateko xedez, mikrokamerak jarri eta erabili ahal izateko moduan ezarri eta gauzatuko dira sareak.

Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

#### 6. Ingurumen-arloko neurriak.

A. Hurrengo 9. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, espazio publiko eta pribatu eraiki gabeak edota eraikigarriak ura berrerabiltzeko sistemen bidez ureztatzeko, garbitzeko, etab. beharrezkoak ikusten diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira, eta xede horrekin, izaera horretako sare orokor bat sortzea sustatuko da.

B. Ahal dela eta proposatutako helburuak lortzeko bateragarria dela, eta horien eraginkortasun-maila orokorra beste batzuen bano handiagoa dela ikusten denean, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira, bai euri-urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta biltegitratzeko eta horiek berrerabiltzea sustatzearen, bai bestelako edozein xede-ekin.

C. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren urbanizazio-materialek.

D. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon edota sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, proposatutako ordezkotzko neurriak.

#### 7. Ezarritako baldintzekiko aldaerak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatuta, artikulua honen aurreko idatz-zatietan ezarritako baldintzetan aldaerak onartu ahal izango dira. Nolanahi ere, horrelako aldaerak baimentzeko, batetik, horiek komeni direla eta egiteko aukera dagoela justifikatuko da modu zehatz eta zorrotzean, eta bestetik, aurrez udal-zerbitzu teknikoek aldaera horiek justifikatzen dituen aginduzko txostena egingo dute.

*9. artikulua. Baliabide hidriko alternatiboko sarea eta zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak. Horien tratamendua.*

1. Baliabide hidriko alternatiboak izango dira, besteak beste, hauek:

- \* Euri-urak bildu eta biltegitratu ondorengoak.
- \* Ur gris birziklatuak bildu eta biltegitratu ondorengoak.
- \* Leheneratuak, saneamendu-sistemako araztegitakoak.

2. Baliabide horiek biltzeari, tratatzeari, biltegitratzeari eta abarri lotutako baliabide hidriko alternatiboen sareak izangodira.

3. Baliabide horiek erabilera hauek guztiak edo batzuk izan ditzakete:

- \* Berdeguneak, bai publikoak, bai pribatuak ureztatzea.

E. Las redes se implantarán y ejecutarán en condiciones que permitan la colocación y utilización de microcámaras con, entre otras, la finalidad de poder comprobar su sección.

Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

#### 6. Medidas de carácter ambiental.

A. En consonancia con lo indicado en el siguiente artículo 9, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificados y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.

B. En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras de incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.

C. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

D. Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

#### 7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo. En todo caso, la autorización de ese tipo de variaciones se entenderá condicionada a, por un lado, la precisa y rigurosa justificación de su conveniencia y oportunidad, y, por otro, la previa y preceptiva emisión de informe favorable de los servicios técnicos municipales.

*Artículo 9. Condiciones específicas reguladoras de la red y del servicio de recursos hídricos alternativos. Tratamiento de los mismos.*

1. Tendrán la condición de recursos hídricos alternativos, entre otros, los siguientes:

- \* Los procedentes de la captación y almacenamiento de aguas pluviales.
- \* Los procedentes de la captación y almacenamiento de aguas grises recicladas.
- \* Los regenerados, procedentes de las estaciones depuradoras del sistema de saneamiento.

2. Tendrán la condición de redes de recursos hídricos alternativos los asociados a la captación, tratamiento, almacenamiento, etc. de esos recursos.

3. Dichos recursos podrán tener todos o algunos de los siguientes usos:

- \* Riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas.

\* Espazio publiko eta pribatu eraiki gabe edota eraikigarrien garbiketa (bideak, tratamendu «gogorra» behar duten espazio libreak, kirolguneak).

\* Espazio publiko zein pribatuen apaindura-erabilera.

\* Industria-erabilerak.

\* Ibai-ibilguetarako ekarpena.

\* Egokitzar jotzen den eta indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorren beste edozein erabilera.

4. Oro har, orain aipatuko diren indarreko hirigintza-plangintzan mugatutako esparru edota azpiesparruetan eragina duten urbanizazio-obren proiektuek barne izango dute euri-urak biltzeko, berrerabiltzeko edota baliatzeko komunitate-sare baten bideragarritasun-azterketa bat, euri-ur horiek bai berdeguneetara, bai espazio publiko eta pribatu eraiki gabe edota eraikigarrien garbiketara, bai aurreko 3. idatz-zatian azaldutako xedeetara zuzentzeko, eta xede horietarako kalitate egokia izango dute.

Eskakizun horrek, zehazki, eragina du hiri-lurzoru zein lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru edota azpiesparruetan, eta hirigintza-garapen berri hauen xede direnetan:

\* Oro har, indarreko legerian ezarritako estandarra betetzeko, 8.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten berdeguneak eta espazio libreak antolatzeke dituztenak.

\* Gainera, baldintzatzaileak eta ezaugarriak kontuan izanda, Udalaren ustetan bideragarritasun-azterketa hori behar dutenak, lehen aipatutako baldintza betetzen ez badute ere.

Espazio libre eta berdegune horiek lorategiak eta ureztatzea, garbiketa edo bestelako xedeak behar dituzten lorategiak izango dira.

Azterketa horretan instalazioen, talde teknikoen eta erabiliko diren materialen deskribapen xehatu bat egingo da, eta baita ur horiek biltzeko, biltegitratzeko eta banatzeko prozesu osoan zehar uraren kalitatea bermatzeko proposatutako tratamendu-eta kontrol-neurriena, eta azken batean, xede horretarako proiektatzen den sare osoarena ere. Sare hori ez da edatekouraren sarekoa izango, eta bata eta bestea argi bereiziko dira (koloreak, identifikatzeko materialak).

Deskribapen horretan, proposatutako helburuak lortzeko sare horren egokitasuna justifikatuko da, eta hori gauzatzeko eta mantentzeko kostu ekonomikoak zehaztuko dira. Nolanahi ere, sarearen egokitasuna Udalak ebaluatuko du dagokion urbanizazio-obren proiektua baloratzean eta izapidetzean.

Urbanizazio-obren proiektuaren helburuak lortzeko ez beharrezkoa edo neurrigabea dela ikusten bada, Udalak, aurrez udal-zerbitzu teknikoen txostena eginda, azterlan hori ez egitea erabaki ahal izango du.

5. Aurreko idatz-zatian azaldutako aurreikuspenak etxeko ur grisei ere aplikatu ahal izango zaizkie, horien tratamendu berezia egiteko sareak eta instalazioak baldin badaude.

\* Limpieza de espacios públicos y privados no edificados y/o edificables (viario, espacios libres objeto de tratamiento «duro», áreas deportivas).

\* Uso ornamental en espacios tanto públicos como privados.

\* Usos industriales.

\* Aportación a cauces fluviales.

\* Cualesquiera otros usos que se estimen adecuados y sean acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

4. Con carácter general, los proyectos de obras de urbanización que incidan en los ámbitos y/o subámbitos delimitados en el planeamiento urbanístico vigente a los que se hace referencia a continuación incluirán un estudio de viabilidad de una red comunitaria de captación, reutilización y/o aprovechamiento de aguas pluviales para su destino bien a riego de zonas verdes, bien a limpieza de espacios públicos y privados no edificados y/o edificables, bien a otros fines expuestos en el anterior apartado 3, debiendo tener los mismos la calidad adecuada para esos fines.

Dicha exigencia incide, en concreto, en los ámbitos y/o subámbitos, clasificados bien como suelo urbano bien como suelo urbanizable y objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, siguientes:

\* Con carácter general, aquellos en los que, a los efectos del cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente, deban ordenarse zonas verdes y espacios libres con una superficie superior a 8.000 m<sup>2</sup>.

\* Complementariamente, aquellos otros en los que, en atención a sus condicionantes y características, el Ayuntamiento estime conveniente la realización del indicado estudio de viabilidad, aún cuando no cumplan el requisito antes mencionado.

Como tales espacios libres y zonas verdes se han de considerar tanto los ajardinados como ajardinados que requieran la utilización de agua bien para su riego, bien para su limpieza, bien para otros fines.

Dicho estudio incluirá una descripción detallada y justificada de las instalaciones, de los equipos técnicos y de los materiales que se prevean utilizar, así como de las medidas de tratamiento y control planteadas para garantizar la calidad del agua a lo largo de todo el proceso de captación, almacenamiento y distribución de las citadas aguas, y, en definitiva, del conjunto de la red proyectada con esa finalidad (incluidos depósitos de recogida y/o de almacenamiento para su reutilización, instalaciones de depuración, en su caso, etc.). Esa red será independiente de la de agua potable, debiendo estar una y otra claramente diferenciadas (color, materiales identificativos).

Esa descripción se complementará con la justificación de la idoneidad de dicha red para la consecución de los objetivos planteados, así como con la determinación de los costes económicos de ejecución y mantenimiento de la misma. En todo caso, su idoneidad será evaluada por el Ayuntamiento en el contexto de la valoración y tramitación del correspondiente proyecto de obras de urbanización.

En la medida en que se estime innecesario y/o desproporcionado en el contexto de los objetivos del correspondiente proyecto de obras de urbanización, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá acordar la innecesidad de dicho estudio.

5. Las previsiones expuestas en el anterior apartado podrán ser extendidas a las aguas grises domésticas en la medida en que se disponga de redes e instalaciones que permitan el tratamiento diferenciado de las mismas.



6. Baliabide hidriko alternatiboen sare publiko bat badago edota hori garatzen eta osatzen bada, urbanizazio-obren proiektuek eta, hala badagokio eraikitze-proiektuek, sare horretara konektatzeko dagozkion neurriak zehaztuko dituzte.

#### *10. artikulua. Telekomunikazio-sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

1. Egitekoa kontuan izanda azalean ezarri behar diren instalazioak (antenas edo antzekoak) salbuespen bakarra direla, telekomunikazio-sarea lurpekoa izango da urbanizazio berriko gune guztietan, eta soluzio hori sustatu beharko da gainera gaur egun aireko eroanbideak dituzten guneen berrurbanizazioan.

2. Lurpeko sarearen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunei erantzungo die, bai hodie, bai kuxxetei eta erregistro-ganberei dagokienez.

3. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren urbanizazio-materialek.

4. Oro har, sare hori arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.

Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

5. Aurrerago (22. artikuluan) horri buruz proposatzen denarekin bat etorriz, azpiegiturak sustatzen dituzten erakundeak zeinahi direla ere, lurpeko telekomunikazio-azpiegitura guztiak dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan horretarako proiektatutako galeria, kolektore edo hodi unitarioetan ezarriko dira, eta gutxienez bi kanalizazio aurreikusi beharko dituzte.

6. Salbuespen gisa, dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzekin, espazio publikoen azalean ezarri ahal izango dira telekomunikazio-antenas, aurrez horien interes orokorra kontuan izanda justifikatuta egoki ikusten bada.

7. Telefonía mugikorren instalazioak ezartzea bosgarren tituluan (127. artikulutik 131.era, biak barne) ezarritako irizpideetara egokituko da.

#### *11. artikulua. Gas-banaketakoa eta hornidurako sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

1. Gas-banaketakoa sarea lurpekoa izango da udalerrira osoan, eta dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren espazioetan eta bertako baldintzekin ezarriko da.

2. Sare horren eta horri lotutako instalazioen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunei erantzungo diete, eta arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituta ezarriko dira.

3. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute sare hori ezartzeko erabiliko diren materialek.

6. En la medida en que exista y/o se vaya desarrollando y completando una red pública de recursos hídricos alternativos, los proyectos de obras de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de edificación, determinarán las correspondientes medidas de conexión e incorporación a la misma.

#### *Artículo 10. Condiciones generales reguladoras de la redde telecomunicaciones.*

1. Con la sola excepción de las instalaciones que, dado su cometido, deban implantarse en superficie (antenas o similares), la red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, debiendo promoverse, asimismo, esa solución en la reurbanización de aquellas áreas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.

2. Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

4. Con carácter general, dicha red se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

5. En consonancia con lo que más adelante se propone al respecto (artículo 22), cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, la totalidad de las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas serán implantadas en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.

6. Con carácter excepcional, se autoriza la implantación, en las condiciones establecidas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, de antenas de telecomunicaciones en la superficie de los espacios públicos siempre que, previa la debida justificación y en atención al interés general de las mismas, se estime adecuado.

7. La implantación de las instalaciones de telefonía móvil se adecuará a los criterios establecidos en el Título Quinto (artículos 127 a 131, ambos incluidos) de estas Ordenanzas.

#### *Artículo 11. Condiciones generales reguladoras de la redde distribución y suministro de gas.*

1. La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

12. artikulua. Energia elektriko eta herriko argiz hornitzeko sarea eta zerbitzua arautzeko baldintza orokorrak.

1. Eroanbideen tipologia.

A. Bai bizitegi, bai jarduera ekonomiko, bai garapen berriko ekipamenduen garapen berrietara edo mistoetara zuzendutako erremuetan, energia elektriko banatzeko erdi-tentsioko (>1 eta < 36 kV) eta behe-tentsioko sareak lurpekoak izango dira.

B. Era berean, berrurbanizazioko jardunak dituzten esparruetan dauden aireko eroanbideak lurperatu egingo dira, xede horretarako obren irismen tekniko eta ekonomiko horien parekoa edota orekatua bada. Kasu horietan, kasu bakoitzean erabaki egokia hartzeko, jardun batzuen zein besteen ebaluazioa egingo dute udal-zerbitzu teknikoek, horretarako egoki ikusten den txostena edo txostenak eginez.

C. Aurreko paragrafoetan aipatutakoak ez diren egoeretan, eta behar bezala justifikatuta, linea elektrikoak airekoak izango badira, baldintza hauetara egokitu beharko dira:

\* Errepidea gurutzatzen duen kablea errepidearen sestraren gaineko 6,50 metroko garaieran egongo da gutxienez.

\* Gainera, oro har, linea horiek arloan eskudunak diren erakundeek ezarritako irizpide teknikoetara egokituko dira.

\* Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

Jarraian adierazitako salbuespenarekin, aireko lineak ezartzeko aukera hori ezingo da zabaldu udalerrian hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruetan. Salbuespen horrek lurzoru urbanizaezinen mugakide diren hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietan soilik izango du eragina, eta lurzoru urbanizaezin horretan jarraipena duten aireko lineak eusteko zutoinak jarri ahal izango dira, arrazoituta, lurzoru urbanizaezinen mugaren inguruan.

2. Aireko lineak bereizteko gutxienezko distantziak 30 eta 13,2 kV-ekoak izango dira.

A. Linea elektrikoaren eroanbideen eta eraikinen edo eraikuntzen puntu irisgarrien artean gutxienez 5 metroko distantziak egongo dira egoera okerrenetan.

B. Eroanbideen gehieneko garaiera bertikalaren eta lur-saileko puntuen (bideak, balizko betelanak,) arteko gutxienezko distantzia 6 metrokoa izango da.

3. 13,2 kV-eko eta behe-tentsioko lurpeko eroanbideen ezaugarriak.

A. Kanalizazioa 0,80 m-ko sakoneran egongo da goialdetik, eta 160 mm-ko diametroko horma bikoitzeko polietileno-zko hodi batez osatuko da.

B. Hodiak hormigoizko ohantze batean egongo dira eta goiko hodiaren gainetik 20 cm inguru hormigoiz estaliko dira.

C. Trazadura ahalik eta zuzenena izango da, eta kurbak zabalak izango dira jartzea errazteko. Kanalizazioan segidako erregistroen artean ez da hodian posizioa aldatu beharko.

Artículo 12. Condiciones generales reguladoras de la red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

1. Tipologías de las conducciones.

A. En las zonas destinadas de manera exclusiva o mixta a nuevos desarrollos bien residenciales, bien de actividades económicas, bien de equipamientos de nuevo desarrollo, la red de distribución de energía eléctrica en media tensión (>1 y < 36 kV) y las redes de baja tensión deberán ser subterráneas.

B. Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquél fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas. En esos casos, a los efectos de adoptar la decisión que en cada supuesto se estime oportuna unas y otras actuaciones serán objeto de la debida y precisa evaluación por los servicios técnicos municipales mediante la emisión de los informes que para ello se estimen adecuados.

C. En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las mencionadas en los párrafos anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:

\* El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.

\* Además, con carácter general, dichos tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.

\* Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos o urbanizables. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos o urbanizables colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

2. Distancias mínimas de separación de las líneas aéreas de 30 y 13,2 kV.

A. Las distancias mínimas que deberán existir, en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los puntos accesibles de los edificios o construcciones serán de 5 metros.

B. La distancia mínima de los conductores en su máxima flecha vertical a los distintos puntos del terreno (viales, posibles relleños,) será de 6 metros.

3. Características de las conducciones subterráneas de 13,2 kV. y baja tensión.

A. La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m en su parte superior y estará compuesta por tubería de polietileno de doble pared de 160 mm de diámetro.

B. Los tubos descansarán en una cama de hormigón y se recubrirán de la misma hasta unos 20 cm por encima del tubo superior.

C. El trazado será lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar el tendido. No deberá alterarse la posición de los tubos en la canalización entre registros consecutivos.

D. Erregistroak in situ hormigoizkoak edo aurrefabrika-  
tuak izango dira, eta kutxetak jarriko dira gehienez 40 metroko  
tarteetan. Kutxeten estalkiek dagokien enpresa banatzailearen  
anagrama izango dute.

E. Erregistroetatik ez da igaroko energia elektrikoaren  
hornidurakoa ez den inolako zerbitzurik.

F. Baldintza horiez gain, kanalizazioek eta besteekiko  
kokapenak aplikatzeko den araudi sektorialak, erakunde esku-  
dunek, eta konpainia hornitzaileek ezarritako baldintzak bete  
beharko dituzte, eta zehazki, behe-tentsioko erregelamendu  
elektroteknikoaren ITC BT 07 jarraibide osagarrian, eta  
otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuaren «Kable isola-  
tuak dituzten lurpeko lineak» ITC-LAT-06 jarraibide osagarrian  
adierazitakoa. Dekretu horren bidez, lineen baldintza tekniko  
erregelamendua eta segurtasun-bermeak onartu ziren. Xedapen  
horiek eta bertan ezarritako irizpideak berregokitzen edo  
indargabetzen badira, berregokitze edo indargabetze horren  
ondoriozko xedapen berrietan jasotakoak aplikatuko dira.

#### 4. Transformazio-zentroak (TZ).

A. Transformazio-zentro berrien premiak irizpide hauen  
arabera balioetsiko dira:

\* Bizitegi-eremuetan transformazio-zentro bat egongo da  
225 harpidedun berriko edo 600 biztanle berriko.

\* Jarduera ekonomikoaren eremuetan transformazio-zentro  
bat egongo da 9.000 m<sup>2</sup> (s)-ko.

B. Era berean, 1955/2000 Errege Dekretuan ezarritakoari  
jarraiki, orubeak diren hiri-lurzoruetak hornidurak badira,  
herriko argiena barne, eta eskatutako potentzia (bai hornidura  
berri gisa, bai aurretik dagoena zabaltzeko) 100 kW-etik gora-  
koa bada, eskatzaileak lokal bat erreserbatu beharko du gero  
enpresa banatzaileak erabiltzeko, erregelamenduzko baldintza  
teknikoei eta enpresa banatzaileak ezarri eta Administrazio  
eskudunak onartutako arau teknikoei jarraituz. Lokala itxia eta  
egokitua izango da, eta bide publikotik sarbide erraza izango  
du. Lokala transformazio-zentro bat kokatzeko baino ez da  
izango, eta horren kokapena aireko edo lurpeko hornidura-sare-  
ari dagokiona izango da. Legezko xedapen horiek berregoki-  
tzen edo indargabetzen badira, berregokitze edo indargabetze  
horren ondoriozko xedapen berriak aplikatuko dira.

#### 5. Herriko argiak.

Oro har, herriko argien instalazioek arloan indarrean diren  
legezko xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dituzte, bes-  
teak beste azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua, kan-  
poko argien instalazioen energia-eraginkortasunari buruzko  
erregelamendua onartzeko dena, eta horren EA-01 eta EA-07  
arteko jarraibide teknikoak, kanpoko argien instalazioek bete  
beharko dituzten diseinuko, gauzatzeko eta mantentzeko baldintza  
teknikoak zehazten dituztenak.

\* Energia-eraginkortasuna eta energia aurrezteak hobetzea,  
eta berotegi-efektuko gas-isuriak murriztea.

\* Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatu eta argi  
arrotza edo gogaikarria murriztu.

Halaber, behe-tentsioko erregelamendu elektroteknikoaren  
ITC 09 «Kanpoko argien instalazioak» jarraibidearen aginduak  
bete behar dira.

D. Los registros serán de hormigón in situ o prefabricados  
y se instalarán arquetas como máximo cada 40 metros. Lastapas  
de las arquetas estarán marcadas con el anagrama de la empresa  
distribuidora correspondiente.

E. Por los registros no pasará ningún otro servicio distinto  
del suministro de energía eléctrica.

F. Además de estos requisitos, las canalizaciones y su dis-  
posición en relación con otras deberán cumplir las condiciones  
impuestas por la normativa sectorial de aplicación, por los  
Organismos competentes y por las Compañías suministradoras  
y, en concreto, lo indicado en la Instrucción complementaria ITC  
BT 07 del reglamento electrotécnico de Baja Tensión y  
Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT-06 «Líneas sub-  
terráneas con cables aislados» del Real Decreto 223/2008, de  
15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre con-  
diciones técnicas y garantías de seguridad en líneas. En el  
supuesto de reajuste o derogación de esas disposiciones, y de los  
criterios establecidos en las mismas, serán de aplicación los  
contenidos en las nuevas disposiciones resultantes de dichos  
reajuste o derogación.

#### 4. Centros de transformación (C.T.).

A. Las necesidades de nuevos centros de transformación se  
estimarán de acuerdo con los siguientes criterios:

\* En las zonas residenciales se dispondrá un centro de  
transformación por cada 225 nuevos abonados o 600 nuevos  
habitantes

\* En las zonas de actividades económicas se dispondrá un  
centro de transformación por cada 9.000 m<sup>2</sup>(t).

B. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el Real  
Decreto 1955/2000, tratándose de suministros, incluidos los de  
alumbrado público, a suelos urbanos que tengan la condición de  
solar, y en los que la potencia solicitada (bien a modo de nuevo  
suministro, bien como ampliación del preexistente) sea superior  
a 100 kW, el solicitante deberá reservar un local, para su poste-  
rior uso por la empresa distribuidora, de acuerdo con las condi-  
ciones técnicas reglamentarias y con las normas técnicas esta-  
blecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la  
Administración competente, cerrado y adaptado, con fácil  
acceso desde la vía pública. Dicho local se destinará exclusiva-  
mente a la ubicación de un centro de transformación cuya situa-  
ción corresponda a las características de la red de suministro  
aérea o subterránea. En el supuesto de derogación o reajuste de  
las citadas disposiciones legales se estará a lo establecido en las  
nuevas resultantes de dichos reajuste o derogación.

#### 5. Alumbrado Público.

Con carácter general, las instalaciones de alumbrado público  
se deberán adecuar a los criterios establecidos en las  
disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros,  
el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se  
aprueba el Reglamento de eficiencia energética en insta-  
laciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas  
complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condicio-  
nes técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben  
reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad  
de, entre otros extremos:

\* Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la  
disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.

\* Limitar el resplandor luminoso nocturno o contamina-  
ción luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Asimismo se deben cumplir las prescripciones de la ITC 09  
«Instalaciones de Alumbrado Exterior» del Reglamento  
Electrotécnico para la Baja Tensión.

Testuinguru horretan, babes-koadroak diseinatzeko bera-riazko baldintzak eta erreguladore/egonkortzaileak definitzeko, eta beharrezko argi-fluxua instalatzeko, Udalak edota udaleko herriko argiak kudeatzen dituen enpresak erabakitzen dutena aplikatuko da.

Herriko argien hodien sekzioa 110 mm-koa izango da eta gutxienez erreserbako hodi bat instalatuko da trazadura osoan.

Argi-kutxeten estalkiek «Tolosako Argiteria» errotulua izango dute, edo Tolosako Udalak erabakitzen duena.

Nolanahi ere, gai horietan guztietan arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoa aplikatuko da, eta hala bada-gokio, gerora sustatzen eta onartzen diren horien aldaketak ere bai.

#### 6. Ingurumen-baldintzak edo bestelako izaerakoak.

A. Eguzki-energia atzitzeko instalazioak ezartzeko propo-samenak Ordenantza honetan (132. artikulutik 134.era, biak barne) ezarritako baldintzetara egokituko dira.

B. Kasu guztietan, intentsitate txikiagoko argi-maila ezar-tzeko aukera aurreikusiz proiektatuko da sarea, eta maniobra-koadro berri guztietan argi-fluxua murrizteko ekipoak instala-tuz eta aurretik daudenetan instalatuz osatuko da.

C. Eraginkortasun handiko eta kontsumo txikiko argi-sis-temak erabiliko dira, era berean argi-kutsadura ezabatzen edota minimizatzen dutenak (presio handiko sodio-lurrunezko lanpa-rak dituzten argiak; irizpide horren ondoriozkoak diren beste batzuk), eta kontsumo-beheratzaileak dituztenak.

Gainera, komenigarria eta egiteko modukoa ikusten bada, eta aldi berean bestelako arloetan proposatutako helburuekin (segurtasun publikoa, etab.) bateragarria bada, argiak itzaltzea eta piztea kontrolatzen duten argi-sentsoreak ezarriko dira.

D. Zutabearen garaiera, lanpararen potentzia, etab. arau-tzeko neurriak errespetatu beharreko baldintzatzaileen arabera finkatuko dira kasu bakoitzean. Testuinguru horretan, soilik edota lehentasunez lurrera zuzendutako kanpoko argi-sistemak erabiliko dira, gaueko zeruaren argi-kutsadura eta horrek bera-rekin dakarren gainkontsumoa murrizten dituztenak.

E. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen gailua izango dute erabiliko diren materialek.

F. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifi-katu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon edota sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, proposatutako ordezkotza neurriak.

*13. artikulua. Sestra gainean eraikiezinak diren hiri-pro-posamenen eraginpeko udalerriko lurzorua eta espazioak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horiek iragazkortzea.*

1. Oro har, Udalerriko lurzoru eta espazio publiko zein pribatuak azalean tratatzeko, kasu bakoitzean eta espazio horien helburua kontuan izanda, egoki ikusten diren zola porotsuak erabiliko dira ahal den neurrian, eta ondorioz, azalera iragazko-

En ese contexto, las condiciones específicas de diseño de los cuadros de protección y definición del reguladores-estabili-zadores, y de flujo lumínico a instalar se deberá estar a lo que determine el Ayuntamiento y/o la empresa gestora del alum-brado público municipal.

La sección de los tubos de alumbrado público será de 110 mm. y se instalará como mínimo un tubo de reserva en todo el trazado.

Las tapas de las arquetas de alumbrado tendrán bien elrotulo de «Tolosako Argiteria», bien el que determine el Ayun-tamiento de Tolosa.

En todo caso, en todas esas cuestiones se estará a lo esta-blecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las modificaciones de las mismas que, en su caso, se promuevan y aprueben en el futuro.

#### 6. Medidas de carácter ambiental o de otra naturaleza.

A. Las propuestas de implantación de instalaciones de captación de energía solar se adecuarán a los criterios estable-cidos en esta Ordenanzas (artículos 132 a 134, ambos inclui-dos).

B. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores deflujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra asícomo su instalación en los preexistentes.

C. Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resul-ten consecuentes con el citado criterio), e incorporen reductores de consumo.

Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asi-mismo sensores de intensidad luminosa que controlen apagados y encendidos.

D. Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese con-texto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumí-nica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.

E. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de mate-riales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

F. Los proyectos de obras de urbanización que se pro-muevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las pre-visions expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustituto-rias planteadas.

*Artículo 13. Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.*

1. Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como pri-vados del municipio, no edificables y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que,

rrak sustatuko dira eta azalera iragazgaitzak murriztuko dira. Azken horiek guztiz beharrezkoak eta justifikatuak diren espazioetan edo horien zatietan soilik jarriko dira.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen zein ibilgailuen (motordunak eta ez-motordunak) mugikortasun-erabilera espazioetan, urarekiko iragazkorrek diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira lehentasunez, bereziki espaloietan, bulebarretan, aparkalekuetan, etab.

Espaloietan eta, batik bat, bulebarretan, lorategiak txeretatuko dira espazio publikoaren diseinuan, zola iragazkorrek erabiltzeaz gain.

Era berean, tratamendu hori izango dute gainerako espazio publiko eta pribatu eraiki gabeak: Lorategirik gabeko espazio libreak, kirolguneak, etab.

2. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek eta eraikuntzakoek aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenen batetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon edota sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, proposatutako ordezkotzat neurriak.

*14. artikulua. Espazio libre publikoak eta pribatuak tratatzeko baldintzak.*

1. Artikulu honen aurreikuspenen aplikazio-esparru materiala.

Aurreikuspen horiek aplikatzeko, kontuan izango dira hauek:

\* Espazio libre publikoak, indarrean den hirigintza-plangintzan horrela kalifikatuta daudenak.

\* Espazio libre pribatuak, titulartasun pribatuko edota ondare-titulartasuneko eraikinei lotutakoak, eraiki gabeak edota eraikigarriak, azalera gutxienez.

2. Espazio horiek tratatzeko baldintzak.

A. Tratamendu hori, oro har eta besteak beste, lurzoruek iragazgaitzeko, eta landaredia ezartzeko eta tratatzeko irizpideen arloko 13. eta 16. artikuluetan ezarritako baldintzetara egokituko da.

B. Gainera, lorategi-espazio libreetan, jarraian azalduko diren baldintzak aplikatuko dira:

a) Ahal den neurrian, eskakizun hidrikoak kontuan izanda erabiliko diren landare-espezieak elkartuko dira, horiek zaintzeko lanak, mantentze-lanak eta, hala badagokio, ureztatzeko lanak arrazionalizatzeko.

b) Ahal den neurrian, uraren erabilera aurrezteko eta eraginkortasuna sustatzeko ureztaketa-sistemak ezarriko dira (programagailuak eta euri- edo hezetasun-sentsoreak; irismen laburreko aspertsoreak soropil-zonetan; tantakako ureztapena zuhaitz edo zuhaixken zonetan; etab.).

c) Aurreko neurriak kasu bakoitzean egoki ikusten diren ingurumen-neurriekin osatuko dira.

C. Urbanizazio-obren proiektuek, proiektatutako eraikinen osagarri izan edo ez (espazio libre publikoek dagokienez), eta eraikuntza-proiektuek edo horien proiektu osagarriek (espazio libre pribatuek dagokienez) arlo horietan esku hartzeko dagozkion neurriak zehaztuko dituzte kasu bakoitzean, eta aurreko A eta B idatz-zatietan azaldutako irizpideen barruan proposatutako justifikazioa egin beharko da.

en cada caso y en atención al destino de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

En las aceras y, sobretudo, en los bulevares se procederá a la integración de superficies ajardinadas en el diseño del espacio público, independientemente de la eventual utilización de pavimentos permeables.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificados: Espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

2. Tanto lo proyectos de obras de urbanización como los de edificación que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en el apartado anterior, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

*Artículo 14. Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.*

1. *Ámbito material de aplicación de las previsiones de este artículo.*

A los efectos de la aplicación de dichas previsiones, se considerarán:

\* Espacios libres públicos, los calificados como tales en el planeamiento urbanístico vigente.

\* Espacios libres privados, los asociados a edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial, no edificados y/o edificables, cuando menos en superficie.

2. Condiciones de tratamiento de los citados espacios.

A. Dicho tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones establecidas en los artículos 13 y 16 en materia de criterios de permeabilización de los suelos, y de implantación y tratamiento de la vegetación.

B. Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:

a) Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.

b) Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

c) Las medidas anteriores se complementarán con aquellas otras de carácter ambiental que, en cada caso, se estimen adecuadas.

C. Los proyectos de obras de urbanización, complementarios o no de las edificaciones proyectadas (en lo referente a los espacios libres públicos), y los proyectos de edificación o proyectos complementarios de los mismos (en lo referente a los espacios libres privados) determinarán en cada caso las correspondientes medidas de intervención en las citadas materias, con la consiguiente justificación de sus propuestas en el contexto de los criterios expuestos en los anteriores apartados A y B

*15. artikulua. Oinezkoen eta txirrindularien hiri-bideaketa-ibilbideak diseinatzeko eta eraikitze baldintzak.*

Ibilgailuen (motordunak zein motorrik gabekoak) eta oinezkoen komunikazio-sarea, besteak beste, ezaugarri hauen araberako proiektatuko dira:

1. Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera eta arrapala, bizikleta-errei eta bidegorri, eta abarren dimentsioak, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, eta are urbanizaezinetan, indarrean den hirigintza-plangintzaren planoetan zein arlo horretan (trafiko- eta mugikortasun-planak, etab.) eragina duten bestelako proiektuetan adierazitakoak izango dira.

2. Urbanizazio berrietan, hirigune historikoan egiten direnetan izan ezik, zona publikoetan zoladurak gauzatzeko aplikatzeak diren gutxieneko ezaugarriak, ibilgailu edo oinezkoentzat diren, hauek izango dira:

\* Ibilgailu motordunetarako galdatzetan, zola malgua eta «Errepide-instrukzioaren zoruaren sekzioak, 6.1 - IC» arauaren arabera dimentsionatua izango da. Zeharkako sekzioa, oro har, konkortuta eraikiko da, eta erdiko eta ertzetarako %1,5eko aldapak izango ditu.

\* Bidegorrietan, zola Udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta horren ezaugarriak eta baldintzak arloan sustatutako berariazko proiektuetan (urbanizazio-obren proiektuak; mugikortasun-planak eta -proiektuak, etab.) ezarritakoak izango dira.

\* Espaloietan, zola Udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioak galtzadarako %1,5eko aldapak izango ditu. Plaza eta pasealekuetan, gainazalaren aldapa ez da %1etik beherakoa izango.

3. Zarata-eragina murrizten duten materialekin zolatuak dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzearen.

4. Bizikleta-errei eta bidegorrien sarea bizikleta-euskarrien instalazio publikoekin osatuko dira. Ezaugarri kualitatibo zein kuantitatiboak, horien kokapena arautzen dutenak barne, dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan definitutakoak izango dira, eta horri dagokionez, Tolosako Mugikortasun Planean ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

5. Urbanizazio-obren proiektuek, Tolosako Mugikortasun Plana onartu ondoren, horren ondoriozko aurreikuspenetara egokituko dituzte euren proposamenak.

*16. artikulua. Landaredia ezartzeko eta tratatzeko baldintzak.*

1. Espazio publiko eta pribatuetan landaredia ezartzeko eta tratatzeko, besteak beste, baldintza hauek beteko dira:

A. Lehenetsunez landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitu daitezkeenak.

Zehazki, baldintza horiei jarraituz Udalak erabakitzen dituen zuhaitz-espezieak landatuko dira, udal-zerbitzu teknikoek gai hori baloratu ondoren. Debekatuta dago euren larrekotasunagatik eta ugaltzeko ahalmenagatik espezie autoktonoak neutralizatu eta baztertu ditzaketen espezie aloktonoak erabiltzea.

B. Ahal den neurrian, eskakizun hidriko txikiko eta udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutako landare-espezieek izango dute lehenetsuna.

*Artículo 15. Condiciones de diseño y de construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.*

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

1. Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en suelos urbanos y urbanizables, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).

2. Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones con exclusión de las que se realicen en el casco histórico serán las siguientes:

\* En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma «Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC». La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.

\* En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).

\* En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.

3. Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4. La red de carriles y vías ciclistas del municipio será complementada con las correspondientes instalaciones públicas de aparcamientos de bicicletas. Las características tanto cualitativas como cuantitativas, incluidas las reguladoras de su emplazamiento, serán las definidas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización que, a ese respecto, deberán adecuarse a los criterios establecidos en el Plan de Movilidad de Tolosa.

5. Los proyectos de obras de urbanización adecuarán sus propuestas a las previsiones resultantes del Plan de Movilidad de Tolosa, una vez que éste sea aprobado.

*Artículo 16. Condiciones de implantación y tratamiento de la vegetación.*

1. La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

A. Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.

En concreto, se plantarán las especies arbóreas que, acordes con esas condiciones, determine el Ayuntamiento, previa valoración de dicha cuestión por parte de los servicios técnicos municipales. Se prohíbe el uso de plantas alóctonas que, por su rusticidad y capacidad reproductiva, sean capaces de neutralizar y desplazar a las especies autóctonas.

B. Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.

C. Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zainduko dira.

D. Proiektatutako urbanizazio-obrek aurretik dauden zuhaitzei eragiten badiete, obrak gauzatzeko prozesuan zehar kalterik izango ez dutela bermatzeko behar diren neurriak hartuko dira kasu bakoitzean.

E. Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla bide, aurretik dauden zuhaitzen mantentze-lanak proposatutako helburuak lortzeko eta gauzatzeko bateragarriak ez badira, zuhaitzak aldatu egingo dira, bai birlanduta, bai antzeko espezieak jarri. Gai horri dagokionez, Udalak kasu bakoitzeko inguruabar zehatzak kontuan izanda erabakitzen duena aplikatuko da, erasandako zuhaitzen tamaina eta itxura barne.

Ondorio horietarako, baso-ustiapenetako landatzeak ez dira kontuan hartuko.

2. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek eta eraikuntzakoek aurreko idatz-zatian azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon edota sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, proposatutako ordezkotzat neurriak.

#### *17. artikulua. Hiri-hondakinak biltzeko baldintza orokorrak.*

Hirigintza-garapen berrietan eta egoki ikusten diren udalerriko kokapen finkatuetan, hiri-hondakinak gaika biltzeko espazioak antolatu eta ezarriko dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak garatuz arlo horren Administrazio eskudunak erabakitzen dituen baldintzekin; ildo horretan, Gipuzkoako Hiri Hondakinaren Kudeaketarako 2002-2016 Plan Integralean (PIGRUG), eta hori garatzeko edota ordezkotzat sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

#### *18. artikulua. Hainbat arlotako instalazio zentralak ezarzteara arautzeko berariazko baldintzak.*

Horien eraginkortasun-maila orokorra beste batzuen bano handiagoa dela pentsatzen bada eta, halaber, dagozkien hirigintza-garapenen barruan bideragarritasun ekonomiko eta teknikoak justifikatzen bada, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira.

1. Ordenantza hauen aurreko 9. artikuluan proposatutako aurreikuspenez gain, horien eraginkortasun-maila orokorrabeste batzuen bano handiagoa dela pentsatzen bada, artikuluko honen beraren hurrengo 2. atalean aipatzen diren arloetan eragina duten urbanizazio-obren proiektuek aipatutako instalazio zentralak, besteak beste, jarraian azalduko diren arloetan ezarztearen bideragarritasuna (hirigintzako, tekniko, ekonomiko,) analizatuko dute, proiektatutako garapenei dagokien zerbitzua ematearren:

- A. Energia berriztagarriak sortzea edota biltzea.
- B. Klimatizazioa (berogailua edota hoztea) eta ur bero sanitarioaren hornidura (kolektoreak zentralizatzea, metagailuak eta galdarak).
- C. Etxeko hondakinak biltzea.
- D. Interesekoak diren bestelako arloak.

C. El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.

D. Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrarán lesiones.

E. En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurren en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado.

No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

2. Tanto lo proyectos de obras de urbanización como los de edificación que se promuevan deberán justificar el cumplimiento de las previsiones expuestas en el apartado anterior, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

#### *Artículo 17. Condiciones generales de recogida de los residuos urbanos.*

En los nuevos desarrollos urbanísticos, así como en los emplazamientos consolidados del municipio que se estimen oportunos, se ordenarán e implantarán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos, en las condiciones que, en desarrollo de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, determine la Administración competente en la misma; en este contexto, serán objeto de la debida y correspondiente consideración los criterios establecidos, entre otros, en el Plan Integral de Gestión de Residuos Urbanos de Gipuzkoa 2002-2016 (PIGRUG), y en los planes y proyectos que se promuevan en su desarrollo y/o sustitución.

#### *Artículo 18. Condiciones específicas reguladoras de la implantación de instalaciones centrales en diversas materias.*

Siempre que se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, y, asimismo, se justifique su viabilidad económica y técnica en el contexto de los correspondientes desarrollos urbanísticos, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales.

1. Complementariamente a las previsiones planteadas en el anterior artículo 9 de estas Ordenanzas, siempre que se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, los proyectos de obras de urbanización que incidan en los ámbitos a los que se alude en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo analizarán la viabilidad (urbanística, técnica, económica) de implantar instalaciones urbanas referidas, entre otras, a las materias que se exponen a continuación, con el fin de dar el correspondiente servicio a los desarrollos proyectados:

- A. Creación y/o captación de energías renovables.
- B. Climatización (calefacción y/o refrigeración) y abastecimiento de agua caliente sanitaria (centralización de colectores, acumuladores y calderas).
- C. Recogida de residuos domésticos.
- D. En otras materias que se estimen de interés.

2. Nolanahi ere, urbanizazio-obren proiektu horien barruan bideragarritasun-azterketa edo -azterketak egingo dira, instalazio horiek espazio publikoetan eragina duten kasuetara mugatzen bada.

Bestetik, instalazio horiek espazio publikoetan eraginik ez duten kasuetan, azterketa horiek hurrengo erakitze-proiektuak prestatzean egingo dira.

3. Instalazio zentral horiek egokitzen eta bideragarritzat jotzen badira, urbanizazio-obren proiektuek, edo, egokia denean, hirigintza-plangintzak ere, besteak beste, arlo hauetanesku hartzeko irizpideak zehaztuko dituzte:

\* Instalazio horien irismen materiala.

\* Horien irismen espaziala (gunea, sektorea, auzo batzuen zati jakin batzuk, etab.), horien zerbitzua zer lurraldetara zabalduko den edota zabaldu behar den kontuan izanda.

\* Gainera, xede horietara zuzendutako lurzorua identifikatu eta erreserbatu dituzte.

4. Instalazio zentral horiek behin betiko ezartzeari edo ez ezartzeari dagokionez, kasu bakoitzean Udalak erabakitzen duena aplikatuko da, aurrez aurreko ataletan aipatutako ingurubarrak ebaluatuta, eta bideragarritasun-azterketa horien ondoriozkoa, bideragarritasun ekonomikoarena barne, ebaluatuta.

*19. artikulua. Landa-errepideak eta -bideak eta horien bazterrak tratatzeko baldintzak, hiri-zerbitzuko sareak ezartzeari dagokionez.*

Landa-errepide eta -bideekiko luzetarako zerbitzu-azpiegituren eronbideak horien lur-berdinketaren kanpo-ertzetik bereizi beharko dira, eta horien trazadura eta gauzatzea arloan indarrean den legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da beti.

Landa-errepide edo -bidea gurutzatu behar badute, bai udal-zerbitzu teknikoek, bai Administrazio eskudunaren zerbitzu teknikoek erabakitzen dituzten irizpideetara egokituko dira eronbide horiek, eta galtzadaren barruan ezingo da erregistro-kutxetarik jarri.

*20. artikulua. Finken itxiturak arautzeko baldintza orokorrak.*

1. Finken itxiturak harrizkoak, metalikoak, zurezkoak, hesola eta alanbrezkoak (beti leuna izan behar du) eta landarezkoak izango dira lehentasunez, eta kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta bistakoak edo zarpiatuak ez diren hormigoiblokezkoak debekatuta daude.

2. Itxitura itsuen garaiera 1,10 metrokoa izango da gehienez, beste aldekoa ikustea guztiz galarazten duten zuhaitzi itxien itxiturak barne. Horien gainean metalezko, zurezko edo itxia ez den beste material bateko hesiak baimenduko dira, 2,00 metroko garaierara arte. Nolanahi ere, guztizko itxituraren gutxieneko garaiera ez da 1,10 metrotik beherakoa izango. Halaber, itxitura guztiak finkaren mugen eta bide publikoen artean gutxienez 80 cm-ko distantziara jarriko dira, eta errepi-deetatik 3,00 m-ko distantziara. Oro har, altuera hori itxitura ezartzea proiektatzen den finkaren lursailaren kota abiapuntu izanik neurtuko da.

3. Euste-hormen akabera ageriko harlangaitzekoa izango da lehentasunez, eta kalitateko akabera duen ageriko hormigoia azalera txikietan besterik ez da baimenduko.

2. En todo caso, la realización del o de los correspondientes estudios de viabilidad en el marco de los citados proyectos de obras de urbanización se entenderá limitada a los supuestos en los que las correspondientes instalaciones incidan en espacios públicos.

Por su parte, en el supuesto de que las referidas instalaciones no incidan en espacios públicos, esos estudios serán acometidos en el marco de la elaboración de los consiguientes proyectos de edificación.

3. En el supuesto de entenderse adecuadas y viables las indicadas instalaciones centrales, los proyectos de obras de urbanización, o incluso, siempre que se estime adecuado, el planeamiento urbanístico, determinarán los criterios de intervención, entre otras en las siguientes materias:

\* El alcance material de las referidas instalaciones.

\* El alcance espacial de las mismas (área, sector, determinadas partes de determinados barrios, etc.), en atención al territorio al que vaya y/o deba extenderse su servicio.

\* Complementariamente, procederán a la identificación y reserva de los suelos destinados a esos fines.

4. En lo referente a la definitiva implantación o no de las referidas instalaciones centrales se estará a lo que determine el Ayuntamiento en cada caso, previa evaluación tanto de las diversas circunstancias mencionadas en los apartados anteriores, como de lo que resulte de los mencionados estudios de viabilidad, incluida la viabilidad económica.

*Artículo 19. Condiciones de tratamiento de las carreteras y caminos rurales, así como de los márgenes de los mismos, en lo referente a la implantación de redes de servicios urbanos.*

Las conducciones de infraestructuras de servicios longitudinales a las carreteras y caminos rurales deberán separarse de la arista exterior de la explanación de aquellos, debiendo, en todo caso, adecuarse su trazado y ejecución a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Si hubieran de atravesar la carretera o el camino rural, dichas conducciones se adecuarán a los criterios que determinen bien los servicios técnicos municipales, bien los servicios técnicos de la Administración competente, sin que puedan colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.

*Artículo 20. Condiciones generales reguladoras de los cierres de las fincas.*

1. Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin «cara vista» o no raseados.

2. La altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,10 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales de carácter no tupido, hasta una altura total de 2,00 m. En cualquier caso la altura mínima del cierre total no será inferior a 1,10 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m en relación con las carreteras. Con carácter general, esa altura será medida, en cada caso, a partir de la cota del terreno de la finca en la que se proyecta la implantación del cierre.

3. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.



4. Oin berriko eraikuntzek paisaian duten eragina txiki- tzearren, horien inguruan zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du Udalak, kasu bakoitzean apropos deritzon kopurua eta zuhaitz-espezieak jarritz, proposatutako helburuak betetze- arren. Indarreko legezko xedapenetan arlo horretan ezarritako estandarra bete beharko da beti, horietan ezarritako irizpideei jarraiki (Aipatutako legezko estandarra, zehazki, 2006ko ekai- naren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «80.2.d» artikuluan ezarritakoa da. Besteak beste, artikulua ho- rretan bertan eta aurreko legea garatzeko premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren 3. eta 17. artiku- luetan aplikatzekoa da aurreikusitako baldintzetan eta irismena- rekin.).

#### *21. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.*

Oro har, udalerrian proiektatutako urbanizazio-obrak irisgar- ritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira (Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna susta- tzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-ingurune- tako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan ezarritakoak dira).

Horrekin bat etorrit, sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek baldintza horiek betetzen dituztela justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

#### *22. artikulua. Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.*

1. Oro har, azpiegitura horiek indarrean diren hirigintza- plangintzan eta urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzekin ezarriko dira, eta baita, horiei dagokienez, hala badagokio, sustatzen edo onartzen diren berariazko proiektue- tan ezarritako baldintzekin ere.

2. Oro har ere, azpiegitura horiek lursail eta lurzoru publi- koen lurpean jartzea proiektatzen denean, Udalak plan eta proiektu horietan ezarritako erabakien barruan finkatzen dituen baldintzekin ezarriko dira.

Horrela, horien euskarri materiala edozein dela ere (kablea, zuntza, etab.), plan eta proiektu horietan xede horrekin proiektatutako eroanbide, galeria edo hodi unitarioen barruan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzu horiek emateko eta azpiegituren arau- bide juridikoa edozein dela ere, horiek ezartzen diren eroan- bide, galeria edo hodien titulartasuna publikoa izango da.

3. Halaber, unitarioak izango dira instalazioen oinarritzko elementuak ere (antenen mastak edo antzekoak, etab.), dago- kien hiri-zerbitzu egokia emateko lur zati beraren barruan ses- tra gainean jarri behar direnak, horren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egotea kontuan izan gabe, eta zerbitzu horiek zen- bait enpresak ematen badituzte ere.

4. Gainera, zerbitzu-azpiegitura horiek ezartzea eta instalatzea arloan indarrean diren legezko xedapenetan, sanita- rioak barne hartuta, ezarritako irizpideetara egokituko da.

Horregatik hain zuzen, aurreko ataletan azaldutako parame- troen aplikazioa, 3. atalekoena barne, legezko beste xedapen horietan ezarritako irizpideetara egokituko da.

4. Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas (El referido estándar legal es el establecido, en concreto, en el artículo «80.2.d» de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, de aplicación en los términos y con el alcance previstos, entre otros, tanto en ese mismo artículo como en los artículos 3 y 17 del Decreto de 3 de junio de 2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley anterior).

#### *Artículo 21. Condiciones de accesibilidad.*

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad (Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibili- dad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre con- diciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunica- ción).

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbani- zación que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

#### *Artículo 22. Condiciones materiales y jurídicas de im- plantación de las infraestructuras de servicios.*

1. Con carácter general, dichas infraestructuras se implan- tarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urba- nístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.

2. También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los cita- dos planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de presta- ción de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

3. Serán asimismo unitarios los elementos básicos (másti- les o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes ser- vicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos ser- vicios sean suministrados por empresas diversas.

4. Complementariamente, la implantación e instalación de las referidas infraestructuras se servicios se adecuará a los cri- terios establecidos en las diversas disposiciones legales vigen- tes en la materia, incluidas las de carácter sanitario.

Precisamente por eso, la aplicación de los parámetros expuestos en los apartados anteriores, incluidos los del apartado 3, se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en esas otras disposiciones legales.

### 23. artikulua. Hiri-altzariak.

Tolosako udalerriko espazio publikoetan ezarri beharreko hiri-altzariak dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta hala badagokio, Udalakxede horrekin lantzen eta onartzen duen urbanizazio-elementu eta hiri-altzarien katalogoan ezarritakoetara.

### 24. artikulua. Urbanizazio-elementu eta hiri-altzarien katalogoa.

1. Artikulu honen hurrengo 2. atalean aipatzen diren arloetan esku hartzeko parametroak zehaztearren, Udalak Urbanizazio-elementu eta Hiri-altzarien Katalogoa prestatu eta onartuko du.

2. Katalogo horrek, besteak beste, arlo hauetan esku hartzeko parametroak zehaztu eta identifikatuko ditu:

\* Udalerriko espazio publikoetan erabili edota jarri beharreko hiri-altzariak.

\* Udalerria urbanizatzeko obretan erabili beharreko instalazio motak, horiek premisa edota soluzio estandarizatuak bete behar badituzte.

\* Udalerria urbanizatzeko obretan erabili beharreko materialak, horiek premisa edota soluzio estandarizatuak bete behar badituzte.

\* Udalerria urbanizatzeko obretan esku hartzeko edota erabiltzeko neurriak, horiek premisa edota soluzio estandarizatuak bete behar badituzte.

\* Udalerria urbanizatzeko obretan erabili beharreko mekanismo teknologikoak, horiek premisa edota soluzio estandarizatuak bete behar badituzte.

\* Aipatutako katalogo baterako egoki ikusten den beste edozein parametro edota aurreikuspen mota.

3. Katalogoak udal-ordenantzen maila bera izango du, eta horietarako ezarritako prozedurari jarraituz izapidetu, onartueta, hala badagokio, aldatuko da.

## HIRUGARREN TITULUA

### LURSAIL EDO ESPAZIO PRIBATUAK ERAIKITZEKO ETA TRATATZEKO ORDENANTZAK (HIRI-LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA)

#### 1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

25. artikulua. *Eraikuntzak eta horiei lotutako lursailak proiektatzeko, gauzatzeko eta mantentzeko baldintza orokorrak.*

1. Tolosako hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzen diren eraikinak, edozertarako erabiltzen eta zuzentzen direla ere, horietan eragina duten indarreko legezko xedapenetan ezarritako baldintza orokor eta berariazkoetara egokituko dira, eta baita indarren den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan jasotako aurreikuspenetara ere.

Horrekin bat etorritz, eraikuntza-proiektuek xedapen, plan eta ordenantza horietan ezarritakoari jarraituz aginduzkoak edota komenigarriak diren aurreikuspenak hartuko dituzte barne, edo horiekin osatuko dira.

Nolanahi ere, eraikin horiek titulu honetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea, besteak beste, aurreko 3. artikuluan, horren 4. atala barne, ezarritako irizpideetara egokituko da.

### Artículo 23. El mobiliario urbano.

El mobiliario urbano a implantar en los espacios públicos del término municipal de Tolosa se adecuará a los criterios establecidos en los correspondiente proyectos de obras de urbanización, así como, en su caso, en el Catalogo de elementos de urbanización y mobiliario urbano que, con ese fin, elabore y apruebe el Ayuntamiento.

### Artículo 24. El Catálogo de elementos de urbanización y del mobiliario urbano.

1. Con la finalidad de determinar los parámetros de intervención en las materias que se mencionan en el siguiente apartado 2 de este artículo, el Ayuntamiento procederá a la elaboración y aprobación de un Catálogo de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano.

2. Dicho Catálogo determinará e identificará los parámetros de intervención, entre otras, en las siguientes materias:

\* Mobiliario urbano a utilizar y/o colocar en los espacios públicos del municipio.

\* Tipos de instalaciones a utilizar en las obras de urbanización del municipio, siempre que las mismas deban responder a premisas y/o soluciones estandarizadas.

\* Materiales a utilizar en las obras de urbanización del municipio, siempre que los mismos deban responder a premisas y/o soluciones estandarizadas.

\* Medidas de intervención y/o de utilización en las obras de urbanización del municipio, siempre que las mismas deban responder a premisas y/o soluciones estandarizadas.

\* Mecanismos tecnológicos a utilizar en las obras de urbanización, siempre que los mismos deban responder a premisas y/o soluciones estandarizadas.

\* Cualesquiera otro tipo de parámetros y/o previsiones que se estimen propios de un Catálogo como el citado.

3. El Catálogo tendrá el rango propio de las ordenanzas municipales, y se tramitará, aprobará, y, en su caso, modificará, siguiendo el procedimiento establecido para las mismas.

## TITULO TERCERO

### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS O ESPACIOS PRIVADOS (SUELOS URBANO Y URBANIZABLE)

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 25. *Condiciones generales de proyección, ejecución y mantenimiento de las edificaciones, así como de los terrenos vinculados a las mismas.*

1. Las edificaciones que se construyan en los suelos urbano y urbanizable del municipio de Tolosa, cualquiera que sea su uso y destino, deberán ajustarse a los requisitos generales y específicos establecidos en el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las mismas, incluidas las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigentes y en estas Ordenanzas.

En consonancia con ello, los proyectos de edificación incorporarán y/o se complementarán con las previsiones que resulten preceptivas y/o convenientes de conformidad con lo establecido en dichas disposiciones, planes y ordenanzas.

En todo caso, la adecuación de dichas edificaciones a las previsiones establecidas en este Título se adecuará a los criterios expuestos, entre otros, en el anterior artículo 3, incluido el apartado 4 del mismo.

2. Aurretik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko obrak eta jardunak plan eta ordenantzen legezko xedapen horietan ezarritako baldintza orokorretara egokituko dira, bertan lan horiek baldintza horietara egokitzea aurreikusten den neurrian eta irismenarekin.

3. Jarraian azalduko den salbuespenari kalterik egin gabe, udalerriko hirigintza-ondare katalogatuan dauden eraikinak eskakizun horien mendekoak izango dira edo ez, horiek aplikatzeak eraikin horiek edo horien elementu interesgarriak zainzea arriskuan jartzen ez duten neurrian eta irismenarekin.

Salbuespen hori, indarreko legezko xedapenetan ezarritako-ari jarraituz, zaintze hori arautzen duten xedapenekiko lehentasunez aplikatzekoak diren aurreikuspenekin lotuta dago.

4. Oro har, eraikin berriak (aurretik dauden eta eraitsibehar diren beste batzuk ordeztuko proiektatutakoak barne) eta horiei lotutako instalazioak eraikitzea, besteak beste, hauetara egokitu behar da: Horiek ahalik eta kostu txikienarekin ondo eraikitzeko, kalitateko, iraunkortasuneko eta mantentze-lanetarako printzipio orokorretara; arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako printzipio horiek gauzatzeko baldintzetara, Eraikuntzako Kode Teknikoa, hori garatzeko ateratako xedapenak, eraikinen instalazio termikoak arautzeko erregelamendua, etab. barne.

Horrekin bat etorrituz, eraikin horiek arlo hauen legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira: Egiturazko segurtasuna; suteen aurkako babesa; segurtasuna, eraikina istripu eta ezbeharretan erabiltzeari dagokionez; euriaren eta hezetasunaren aurkako estankotasuna; egokitzapen termikoa eta akustikoa; energia aurrezte; irisgarritasuna; lokalen aireztapena eta keak eta gasak hustea; ur-hornidurako, saneamenduko, elektrizitateko, telekomunikazioetako, gas-hornidurako instalazioak, behar bada; xedapen horietan finkatutako beste edozein.

Testuinguru horretan, oro har eta jarraian aipatuko den salbuespenari kalterik egin gabe, xedapen horietan espreski araututako baldintza eta gai hertsiki tekniko guztietan, horietan jasotako aurreikuspenak aplikatuko dira lehentasunez, Ordenantza hauek aurreikuspen horien ondoriozkoak baino esku hartzeko irizpide zorrotzagoak badituzte ere; kasu guztietan, azken irizpide horiek ez dira aplikatzekoak izango.

Bestetik, salbuespen hori, besteak beste, aurretik eta finkatuta dauden esparruak edota eraikinekin lotuta dago, Ordenantza hauek Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak osatzeko badira, lehenean bigarrenetik ezarritako jarraibideei jarraituz.

5. Eraikin horietara lotutako lursailen tratamendua bai horietan, bai horiei lotutako eraikinetan eragina duten indarreko legezko xedapenetan ezarritako baldintza orokor eta berariazkoetara egokituko dira, eta indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan jasotako aurreikuspenetara.

6. Oro har, Ordenantza hauetan araututako arlo batzuetan esku hartzeko aurreikuspen orokorrak horiei buruzko berariazko beste batzuekin osatzen badira, azken horiek aplikatuko dira lehentasunez. Ildo horretan, aurreikuspen orokor horien aplikazioa berariazko aurreikuspenekin duten bateragarritasunaren mende egongo da.

2. Las obras y actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes se adecuarán a los requisitos generales establecidos en las citadas disposiciones legales planes y ordenanzas, en la medida y con el alcance con el que se prevea en las mismas la adecuación de aquellas a esos requisitos.

3. Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, las edificaciones integradas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio quedarán o no sujetas a los citados requisitos en la medida y con el alcance en que su aplicación no cuestione la preservación de aquellas edificaciones y/o de los elementos de interés de las mismas.

Dicha salvedad está relacionada con las previsiones que, de conformidad con lo establecido al respecto en las indicadas disposiciones legales vigentes, son de aplicación preferente y/o prioritaria respecto de las reguladoras de la indicada preservación.

4. Con carácter general, la construcción de las nuevas edificaciones (incluidas las proyectadas en sustitución de otras preexistentes y a derribar) y de las instalaciones vinculadas a ellas deberá adecuarse, entre otros, a los principios generales de buena construcción, calidad, sostenibilidad y mantenimiento de las mismas con el menor coste posible, así como a las condiciones de materialización de esos principios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación, el conjunto de las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el Reglamento regulador de las instalaciones térmicas de los edificios (RITE), etc.

En consonancia con ello, las citadas edificaciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las mencionadas disposiciones legales en materia de: Seguridad estructural; protección contra incendios; seguridad en lo referente a la utilización de la edificación frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ahorro energético; accesibilidad; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases; instalaciones de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, suministro de gas, en su caso; cualesquiera otras fijadas en dichas disposiciones.

En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, en todos los extremos y cuestiones de naturaleza estrictamente técnica expresamente regulados en esas disposiciones serán de aplicación prioritaria y preferente las previsiones contenidas a ese respecto en las mismas, incluso en el supuesto de que estas Ordenanzas contengan criterios de intervención más exigentes que las resultantes de aquellas; en todos esos casos, no serán de aplicación estos últimos criterios.

Por su parte, la indicada salvedad ha de entenderse asociada, entre otros extremos, a aquellos supuestos en los que, tratándose de ámbitos y/o edificaciones preexistentes y consolidadas, las previsiones de estas Ordenanzas vienen a complementar las establecidas en el Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, de conformidad con las pautas establecidas a ese respecto en éstas.

5. El tratamiento de los terrenos vinculados a las referidas edificaciones deberá ajustarse a los requisitos generales y específicos establecidos en el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia bien en ellos, bien en las edificaciones vinculadas a los mismos, incluidas las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigentes y en estas Ordenanzas.

6. Con carácter general, siempre que las previsiones generales de intervención en determinadas materias reguladas en estas Ordenanzas se complementen con otras específicas referidas a las mismas, también contenidas en estas Ordenanzas, serán de aplicación preferente éstas últimas. En ese contexto, la aplicación de aquellas previsiones generales se entenderá supe-  
ditada a su compatibilidad con estas previsiones específicas.

## 2. KAPITULUA. LEHENTASUNEZ BIZITEGI ERABILERETARA ZUZENDUTAKO LUR ZATIAK ETA ERAIKUNTZAK («a» LUR ZATIAK)

Lehen atala. Aplikazio-baldintzak.

26. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.

1. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatzeko izango dira indarrean den hirigintza-plangintzan araututako bizitegi-tipologiako lur zatietan proiektatutako bizitegi-eraikin berrietan, eta soilik edota lehentasunez bizitegi-erabilertara zuzendutakoetan.

2. Aurreikuspen horiek aplikatuko dira halaber, kasu hauetan:

A. Jardun hauetan:

\* Aurretik dauden eraikinak eraistea eta horiek berriekin ordeztea, eta lehen horiek hustea.

\* Aurretik dauden eraikinetan solairu berriak jasotzea, jasodura horren xede edota ondoriozko zatietan.

\* Aurrez bizitegi-erabilertara zuzendutako eta aurretik dauden bizitegi-eraikinetan kokatutako eraikinen birgaitze osoa.

Kasu horietan, Udalak, aurrez udal-zerbitzu teknikoek aldeko txostena eginda, baldintza horietakoren bat edo batzuk betetzetik salbuetsi dezake, nahi den jardunaren irismenarekin proportzionaltasunik ez duela justifikatzen bada.

\* Aurrez bizitegi-erabilertara zuzendu ez diren eta aurretik dauden bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaletan etxebizitzak gaitzea, erabilera horren ezarpena indarrean den hirigintza-plangintzan edota Ordenantza hauetan baimenduta badago.

Kasu horretan, Ordenantza hauetan etxebizitza-erabilertara zuzendutako lokalen biziegokitasunaren, tratamenduaren, eta abarren arloan ezarritako baldintzak (garaiera librea, aretoen gutxieneko tamaina,) bete beharko dira beti.

B. Aurretik dauden edota beste lur zati mota batean proiektatutako eraikinetan («a» tipologiakoak ez direnak), bizitegi-erabilertara zein horien erabilera osagarrietara zuzendutako zatietan, hala badagokio eraikin edota lur zati horiei buruzko xedapenetan zehazten diren salbuespenekin.

3. Artikulu honen hurrengo 4, 5 eta 6. ataletan adierazitakoari kalterik egin gabe, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzak Ordenantza hauetan finkatutakoak baino murriztaileagoak edota zorrotzagoak badira, lehenak aplikatuko dira.

Aldi berean, aplikatzeko izango dira Ordenantza hauetan ezarritako baldintzak, xedapen horietan finkatutakoak baino murriztaileagoak edota zorrotzagoak badira, baina bai xedapen horien, bai Ordenantza hauen eduki zehatza kontuan izanda, lehentasunez aplikatzekoak diren bertako aurreikuspenak salbuetsita.

4. Babes ofizialeko araubidearen mendeko eraikinetan (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*), horien edozein modalitatetan (araubide berezia; araubide orokorra; araubide tasatua), horiek arautzeko legezko xedapenetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira, Ordenantza hauetan finkatutakoak bezain zorrotzak ez badira ere (Horri buruz, bereziki kontuan hartzekoak dira, besteak beste, indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak

## CAPÍTULO 2. PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES (PARCEAS «a»)

Sección Primera. Condiciones de aplicación.

Artículo 26. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Capítulo.

1. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación en las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en las parcelas de tipología asimismo residencial (parcelas «a») ordenadas en el planeamiento urbanístico vigente y destinadas exclusiva y/o preferentemente a usos residenciales.

2. Dichas previsiones serán de aplicación, asimismo:

A. En las actuaciones de:

\* Derribo de edificaciones preexistentes y sustitución de las mismas por otras nuevas, y vaciado de aquellas.

\* Levante de nuevas plantas en edificaciones preexistentes, en las partes objeto y/o resultantes de dicho levante.

\* Rehabilitación integral de locales previamente destinados a uso residencial, y ubicados en edificaciones residenciales preexistentes.

En dichos supuestos, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá eximir del cumplimiento de alguna o algunas de las citadas condiciones en el caso de que se justifique que no guarda proporcionalidad con el alcance de la actuación pretendida.

\* Habilitación de viviendas en locales previamente no destinados a uso residencial y ubicados en edificaciones residenciales preexistentes, siempre que la implantación de aquél uso esté autorizado en el planeamiento urbanístico vigente y/o en estas Ordenanzas.

En ese supuesto deberán cumplirse en todo caso las condiciones establecidas en estas Ordenanzas (altura libre, tamaño mínimo de las piezas) en materia de habitabilidad, tratamiento, etc. de los locales destinados a vivienda.

B. En las edificaciones existentes y/o proyectadas en otro tipo de parcelas (diversas de las parcelas de tipología «a»), en las partes de las mismas destinadas tanto a usos residenciales como a otros auxiliares de los mismos, con las salvedades que, en su caso, se determinen en las disposiciones específicamente referidas a esas edificaciones y/o parcelas.

3. Sin perjuicio de lo indicado en los siguientes apartados 4, 5 y 6 de este mismo artículo, en el supuesto de que las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia sean más restrictivas y/o más exigentes que las fijadas en estas Ordenanzas, serán de aplicación aquellas.

A su vez, serán de aplicación las condiciones establecidas en estas Ordenanzas en el caso de que sean más restrictivas y/o exigentes que las fijadas en dichas disposiciones, salvo que, en atención al contenido expreso bien de esas mismas disposiciones, bien de estas Ordenanzas, sus previsiones sean de preferente aplicación.

4. En las edificaciones sujetas al régimen de protección oficial (VPO), en cualesquiera de sus modalidades (régimen especial; régimen general; régimen tasado), serán de aplicación las condiciones establecidas en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, incluso en el supuesto de que sean menos exigentes que las fijadas en estas Ordenanzas (Han deser objeto de particular consideración a ese respecto las condi-

diseinatzeke Ordenantzetan (2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartuak) ezarritako baldintzak.)

5. Bestetik, udaleko etxebizitza tasatuak edota horietan kokatzen diren eraikinak esku hartzeko irizpide hauen mende geratuko dira:

A. Lehentasunez edota gehienbat babes ofizialeko etxebizitzetara zuzendutako eraikinetan kokatzen badira, horiek proiektatu eta tratatzeko baldintzen mende geratuko dira.

B. Lehentasunez edota gehienbat sustapen libreko etxebizitzetara zuzendutako eraikinetan kokatzen badira, Ordenantza hauetan ezarritako etxebizitzak proiektatu eta tratatzeko baldintzen mende geratuko dira.

C. Guztiz edo lehentasunez udaleko etxebizitza tasatuetara zuzendutako eraikinetan kokatzen badira, Ordenantza hauetan oro har ezarritako etxebizitzak proiektatu eta tratatzeko baldintzen mende geratuko dira (Horrekin bat etorri, udal-etxebizitza tasatu horietan ez dira aplikatzeak izango babes ofizialeko etxebizitzak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horregatik, Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantzaren horri buruz ezarritako aurreikuspenak ildo horretan berregokituko dira. Ordenantza horiek 2008ko urtarrilaren 15eko udal-ebazpen bidez onartu ziren behin betiko.)

6. Batetik indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «7. Hirigune historikoa» esparruan, eta zehatzago «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona» tipologiako lur zatietan kokatuak, eta bestetik «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan kokatuak badira, titulu honetan ezarritako baldintzak esparru eta azpiesparru horiek birgaitzeko plan berezietan finkatutakoek ordeztuko dituzte, esparru, azpiesparru eta plangintza berezi horietan proposatutako berariazko helburuak lortzeko ikuspegitik behar bezala justifikatzen den kasu eta arlo guztietan.

Kasu horietan, Ordenantza hauetan ezarritako baldintzak aplikazio subsidiariokoak izango dira kasu eta arlo horietan, eta aginduzkoak gainerakoetan.

7. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatzeak izango dira Ordenantza hauen 3. artikuluan ezarritako baldintzetan, batetik, esparru horien antolamendu xehatua zehaztearren indarrean den Plan Orokorra garatuz izaera horretako plangintza formulatu behar bada; eta bestetik, «7. Hirigune historikoa» esparruan, «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan, eta gerora mugatu litezkeen gainerakoetan, horietan aurrekoetan aurreikusitako birgaitze integraleko antzeko helburuak proposa balitezke.

Bigarren atala. Bizitegi-eraikuntzak arautzeko baldintza orokorrak

27. artikulua. Eraikuntzak kokatzeko eta orientatzeko baldintza orokorrak.

1. Oro har, proiektatutako eraikin berrien kokapena eta orientazioa, ahal den neurrian eta irismenarekin, besteak beste, baldintza hauetara egokituko dira:

ciones establecidas, entre otras, en las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009.)

5. Por su parte, las viviendas tasadas municipales y/o las edificaciones en las que se ubiquen las mismas quedarán sujetos a los siguientes criterios de intervención:

A. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones preferente y/o mayoritariamente destinadas a viviendas de protección oficial, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de éstas.

B. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones preferente y/o mayoritariamente destinadas a viviendas de promoción libre, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de las viviendas establecidas en estas Ordenanzas.

C. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones íntegra o preferentemente destinadas a viviendas tasadas municipales, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de las viviendas establecidas con carácter general en estas mismas Ordenanzas (En consonancia con ello, no serán de aplicación en esas viviendas tasadas municipales las condiciones de proyección y tratamiento de las viviendas de protección oficial. Esto implica el reajuste en ese sentido de las previsiones establecidas a ese respecto en la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 15 de enero de 2008.)

6. Tratándose de edificaciones residenciales ubicadas, por un lado, en el ámbito «7. Casco Histórico» delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, y, más en concreto, en las emplazadas en parcelas de tipología «a.10 Residencial de Casco Antiguo», y, por otro, en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», las condiciones establecidas en este Capítulo se entenderán sustituidas por las fijadas en los Planes Especiales de Rehabilitación de dichos ámbito y subámbito en todos aquellos supuestos y materias en los que se estime debidamente justificado desde la perspectiva de la consecución de los objetivos específicos planteados en esos ámbito, subámbito y planeamiento especial.

En esos casos, las condiciones establecidas en estas Ordenanzas serán de aplicación subsidiaria en dichos supuestos y materias, y preceptiva en los restantes.

7. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación en los términos establecidos en el artículo 3 de estas mismas Ordenanzas en, por un lado, los ámbitos en los que, con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de los mismos, se deba proceder a la formulación de planeamiento de esa naturaleza en desarrollo del vigente Plan General, y, por otro, el ámbito «7. Casco Histórico», el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», y los restantes que pudieran delimitarse en el futuro y en los que pudieran plantearse objetivos de rehabilitación integral similares a los previstos en los anteriores.

Sección Segunda. Condiciones generales reguladoras de las edificaciones residenciales

Artículo 27. Condiciones generales de emplazamiento y orientación de las edificaciones.

1. Con carácter general, el emplazamiento y la orientación de las nuevas edificaciones proyectadas se adecuará, en la medida y con el alcance en el que resulte posible, a, entre otras, las condiciones siguientes:

A. Eraikinen fatxada nagusiak ahalik eta gehien hegoaldera begira egotea, ekialdera edo mendebaldera begira egotea saihestuz, neguan eguzki-ekarpenik ia ez egotea, eta udan karga termikoaren igoera bat ekarriko luketen soluzioak ez sortzeko edota gutxitzeko.

B. Batetik eraikin baten hegoaldeko fatxadaren, eta bestetik fatxada horren aurrean kokatutako beste eraikinaren artean ahalik eta distantzia handiena egotea, bigarren eraikinak lehen fatxadaren itzalak ez sortzeko edota horiek gutxitzeko.

C. Eraikinak zarata-fokuetatik (bide, trenbide, eta abarren azpiegiturak) ahalik eta gehien urruntzeko baldintzetan kokatzea.

D. Etxebizitzak, ahal den neurrian eta modu osagarrian, egongelak izango diren aretoak hegoaldeko orientazioan kokatzeko baldintzetan banatzea, eta areto horiek zarata sortzen duten fokuen inguruan kokatutako fatxadetatik urruntzea.

2. Aurreko atalean azaldutako baldintzak, printzipioz, indarrean den Plan Orokorrean aurreikusitako garapen berrien xede diren esparruetan proiektatutako eraikinetan, antolamendu mota hori zehazteko plangintza xehatuaren formulazioa behar dutenetan, aplikatuko dira (aurretik dauden beste batzuek ordeztaren ondoriozkoak barne), eta betiere aurretik dauden baldintzatzaileek (ingurunearen ezaugarrietara, aurretik eta finkatuta dauden eraikinetara, edo beste inguruabar mota batera lotutakoak) eragozten edota bideraezin egiten ez badute.

3. Bestetik, aurreko 1. atalean azaldutako baldintzak ez dira aplikatzekoak izango indarrean den Plan Orokorrean aurreikusitako garapen berrien xede diren esparruetan proiektatutako eraikin berrietan, dagokien antolamendu xehatua dutenetan, horrekin bateragarriak diren baldintzetan izan ezik.

#### 28. artikulua. Sabaiondoak edo solairuarteak baimen-tzeko baldintzak.

1. Soilik edota lehentasunez bizitegi-erabileretara zuzendutako eraikinetako solairuarteak edo sabaiondoak eraikin-solairu edo hirigintza-eraikigarritasun gisa kontuan ez hartzeko moduan baimentzeko, besteak beste, indarrean den Tolosako Plan Orokorrean «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agirian 57. artikuluan ezarritako baldintza guztiak bete beharko dira, baldintza hauekin osatuta edota berregokituta:

A. Eraikin horien solairu hauetan soilik ezartzea baimentzen da: Erdisotoan, beheko solairuan eta behegainean.

B. Jarraian azalduko den salbuespenarekin, solairu horiek edota horien zatiak jarduera ekonomikoen (bai hirugarren sektorekoak –komertzialak–, bai industriakoak, baimenduta badaude), ekipamenduzkoen edo hirigintza-plangintzan baimendutako antzeko erabileretara zuzenduko dira, eta inola ere ez bizitegi-erabileretara. Era berean, ondoriozko sabaiondo erabilera horien erabilera osagarrietara zuzendu beharko da, eta inola ez bizitegi-erabilerara.

Bestetik, adierazitako salbuespena etxebizitza-erabilerara zuzendutako edo zuzen litezkeen solairuetarako edo horien zatietarako da. Horietan sabaiondoak gaitzea baimentzen da, betiere artikulua honetan ezarritako gainerako baldintza guztiak betetzen badituzte.

A. La máxima exposición al Sur de las fachadas principales de las edificaciones, evitando en lo posible su orientación al Este o al Oeste, con el fin de no generar y/o minimizar soluciones que conlleven que en invierno apenas haya aporte solar, y en verano un aumento de la carga térmica.

B. El mayor distanciamiento posible entre, por un lado, la fachada orientada al Sur de una edificación y, por otro, otra edificación ubicada frente a esa fachada, con el fin de no generar y/o minimizar sombras derivadas de esta segunda edificación sobre aquella fachada.

C. El emplazamiento de las edificaciones en condiciones que impliquen el mayor alejamiento posible de las mismas respecto de los focos de ruido (infraestructuras viarias, ferroviarias, etc.).

D. La distribución de las viviendas en condiciones que impliquen, en lo posible y complementariamente, la ubicación de las piezas destinadas a estancia en la orientación Sur, y el alejamiento de esas mismas piezas de las fachadas ubicadas en las inmediaciones de focos generadores de ruido.

2. Las condiciones expuestas en el apartado anterior serán de aplicación, en principio, en las nuevas edificaciones proyectadas (incluidas las resultantes de la sustitución de otras preexistentes) en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos previstos en el Plan General vigente, que requieran la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de ese tipo de ordenación, y siempre que los condicionantes preexistentes (asociados a las propias características del entorno, a edificaciones existentes y consolidadas, o a otro tipo de circunstancias) no lo impidan y/o no lo hagan viable.

3. Por su parte, las condiciones expuestas en el anterior apartado 1 no serán de aplicación en las nuevas edificaciones proyectadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos previstos en el Plan General vigente, y que cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo en los extremos que sean compatibles con ésta.

#### Artículo 28. Condiciones de autorización de altillos o entreplantas.

1. La autorización de entreplantas o altillos en las edificaciones destinadas exclusiva y/o preferentemente a usos residenciales, de manera que no computen ni como planta de edificación ni como edificabilidad urbanística, se condiciona al cumplimiento, entre otros, del conjunto de los requisitos establecidos en el artículo 57 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General de Tolosa, complementados y/o reajustados en los siguientes términos:

A. Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las siguientes plantas de las referidas edificaciones: Planta de semi-sótano, planta baja y entresuelo.

B. Con la salvedad que se expone a continuación, dichas plantas, y/o las correspondientes partes de las mismas deberán estar destinadas a usos de actividades económicas (tanto terciarios –comerciales– como industriales, siempre que estén autorizados), equipamentales u otros de naturaleza similar, autorizados por el planeamiento urbanístico, y en ningún caso a vivienda. A su vez, el altillo resultante deberá destinarse a usos auxiliares de aquellos usos, y en ningún caso a éste.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a plantas o partes de las mismas destinadas y/o que pudieran destinarse a vivienda. Se autoriza la habilitación de altillos en las mismas, siempre que se cumplan todas las restantes condiciones establecidas en este artículo.

C. Horien eraginpeko solairuen edota horien zatien gutxieneko garaiera librea ez da 5,00 m-tik beherakoa izango. Sabaiondoaren azpian kokatutako zatiaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da beti. Aldi berean, sabaiondoaren gutxieneko garaiera librea 2,40 m-koa izango da.

D. Oro har, sabaiondoak eraginpeko solairuetan garatuta-koaren edo garatutakoaren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, eta inoiz ezingo dira jendearentzako irekiera arrunta dakarten jardueretara zuzendu. Ildo horretan, pertsonen ego- naldi luzeak dakartzaten erabileretara (bulegoak edo antzekoak) zuzentzea baimenduko da, gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa baldin bada.

E. Sabaiondoaren azalera edota hedadura, oro har, dago-kin solairuaren azaleraren %50etik beherakoa izango da.

F. Solairuaren barruko ezarpen edo kokapen materiala librea izango da, baina horren kokapena lehenasunez fatxada nagusiaren edo nagusien lerroan ez ezartzekotan, edota bertan zuzeneko eraginak eta kaltegarriak dakartzaten baldintzetan ez ezartzekotan; ildo horretan, kaltegarritzat joko dira berekin ondorengoak dakartzaten eragin mota guztiak: Eraikuntza-solairu berri bat birgaitzeko eta sortzeko errealitateak edota itxurak; eraginpeko eraikinaren fatxadan arkitekturako distor- sio kaltegarriak; aurrekoekin pareka daitezkeen bestelako emaitzak.

Nolanahi ere, hori ezartzearen egokitasuna justifikatu egin beharko da bai eraginpeko eraikinaren eta solairuaren ezaugarri eta baldintzatzaile orokorren testuinguru globalean, bai bertan garatutako edo garatu nahi den jarduerarenean.

Gainera, adierazitako fatxada-lerroan ezartzea proposatu- zera, hori baimentzeko, beste baldintzen artean, aurrez baldin- tza hauek zorrozki justifikatu beharko dira: Lehenago aipatu- tako eragin kaltegarriak ez egotea; indarrean den plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako eraikinen kanpoko tratamen- dua arautzeko baldintzak betetzea.

G. Sabaiondoaren sarbidea hori txertatuta dagoen lokala- ren barrualdetik egingo da, eta inoiz ez eraikinaren elementu komunetatik. Horrekin bat etorritik, ezingo du zuzeneko lotura izan ez elementu horiekin, ez horren inguruan kokatutako beste finka bereizi batekin.

H. Sabaiondoak ezingo du inoiz finka- edo erregistro-uni- tate bereizi bat osatu, eta horri dagokionez, zati den lokala osa- tzen duen erregistro-finkan txertatuta egon beharko du.

I. Komenigarritzat eta justifikatutzat jotzen den neurrian eta irismenarekin, Plan Orokorra garatuz sustatutako plangintza xehatuak aurreko ataletan azaldutako baldintzak berregokituahal izango ditu, B, C, D, F eta G idatz-zatietakoak izan ezik.

2. Aurreko 1. idatz-zatian atal honetan bertan azaldutako baldintza desberdinetan aipatutako eraikinetan aurreikusitako sabaiondoak eraginpeko lur zatian edota eraikinean baimendu- tako eraikigarritasunaren zati gisa hartuko dira kontuan, etabaita eraikuntza-solairu gisa ere.

3. Solairuarte edo sabaiondo bat eraikuntza-solairu bereizi gisa hartzeko, indarrean den Plan Orokorraren «2.1.Hirigintza Arau Orokorra» agiriaren 57.4.c artikuluan ezarri- takoari jarraituz, besteak beste jarraian azalduko diren baldintzaguztiak bete beharko dira:

C. La altura libre mínima de las citadas plantas y/o partes afectadas de las mismas no podrá ser inferior a 5,00 m. La altura libre mínima de la parte ubicada debajo del altillo será entodo caso de 2,50 m. A su vez, la altura libre mínima del altillo será de 2,40 m.

D. Con carácter general, los altillos se destinarán a usos auxiliares del o de los desarrollados en las plantas afectadas, sin que en ningún caso puedan destinarse a actividades que conlleven su apertura ordinaria al público. En ese contexto, se permitirá su destino a usos que impliquen la permanencia prolongada de personas (oficinas o similares), siempre que su altura libre mínima sea de 2,50 m.

E. La superficie y/o extensión del altillo será, con carácter general, inferior al 50% de la superficie de la planta correspondiente.

F. Su implantación o ubicación material dentro de la planta será libre, en el contexto, eso sí, de considerarse prefe- rente su no implantación en la línea de la fachada o fachadas principales, y/o en condiciones que impliquen afecciones direc- tas y perjudiciales en la misma; a ese respecto, se considerarán perjudiciales todo tipo de afecciones que conlleven o puedan conllevar: Realidades y/o apariencias de habilitación y creación de una nueva planta de edificación; distorsiones arquitectónicas contraproducentes en la fachada de la edificación afectada; otros resultados asimilables a los anteriores.

En todo caso, la idoneidad de su implantación deberá estar justificada tanto en el contexto global de las características y condicionantes generales de la edificación y de la planta afec- tadas, como de la actividad desarrollada o que se pretenda des- arrollar en las mismas.

Complementariamente, en el supuesto de plantearse su implantación en la indicada línea de fachada, su autorización estará condicionada, entre otros extremos, a la previa y rigurosa justificación, entre otros extremos, de: La inexistencia de las afecciones perjudiciales antes mencionadas; el cumplimiento de las condiciones reguladoras del tratamiento exterior de las edificaciones establecidas tanto en el planeamiento vigente como en estas mismas Ordenanzas.

G. El acceso al altillo deberá producirse desde el interior del local en el que se integre, y en ningún caso, desde elemen- tos comunes de la edificación. En consonancia con ello, no podrán contar con conexión directa ni con esos elementos ni con otra finca diferenciada ubicada en sus inmediaciones.

H. El altillo no podrá conformar en ningún caso una finca o unidad registral diferenciada, debiendo estar integrado a ese respecto en la finca registral conformada por el local del que forma parte.

I. En la medida y con el alcance en que se considere con- veniente y justificado, el planeamiento pormenorizado a pro- mover en desarrollo del Plan General podrá reajustar las condi- ciones expuestas en los apartados anteriores, salvo en los apartados B, C, D, F y G.

2. Los altillos previstos en las edificaciones mencionadas en el anterior apartado 1, en condiciones diversas a las expues- tas en ese mismo apartado, serán computables como parte de la edificabilidad autorizada en la parcela y/o edificación afecta- das, y también como planta de edificación.

3. La consideración de una entreplanta o altillo como planta de edificación diferenciada, de conformidad con lo esta- blecido en el artículo «57.4.C» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General, estará condi- cionada al cumplimiento, entre otras, de la totalidad de las con- diciones que se exponen a continuación:

\* Gauzatzeko unean indarrean den hirigintza-plangintza-rekin bat etortzea.

\* Eraikitzeo dagokion udal-lizentzia lortu ondoren eraikia izatea.

\* Aipatutako Plan Orokorra indarrean jarri aurretik berez erregistro-finka berezia izatea.

Aurreko baldintzez gain solairuarte edo sabaiondo horrek indarrean den hirigintza-plangintzan bizitegi, jarduera ekonomiko, ekipamenduzko edo antzeko beste erabileretarako zuzentzeko dimentsionamenduko, biziegokitasuneko, eta abarreko baldintzak betetzen baditu, erabilera horietara zuzendu ahal izango da, horri buruz indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako irizpide orokorrei jarraituz.

Era berean, aurreko erabilera horietara zuzentzeko beharrezko baldintzak bete ezean, horien erabilera osagarrietara zuzendu ahal izango da (trastelekua, biltegia.).

### 29. artikulua. Atikoak eta horien konfigurazioa.

1. Indarrean den Plan Orokorrean ezarritakoari jarraituz («2.1. Hirigintza Arau Orokorra» agiriaren 52., etab. artikulua), atikoak eraikinaren goi-solairu jakin bat osatzen du, estalkipearen salbuespen bakarrarekin eraikinaren garaienarekin edo garaienekin bat datorrena, eta horren fatxada-azalera eraikinaren gainerako fatxadarekiko atzeraemana dago.

2. Oro har, atzeraemangune hori 2 metrokoa izango da eraikinaren fatxada guztietan, etxadiko patioetakoak barne.

3. Aurreko aurreikuspena gorantz zein beherantz berregokitu ahal izango da garapen-plangintzaren edota xehetasun-azterketaren bidez, behar bezala justifikatuz jotzen diren kasuetan eta irismenarekin. Nolanahi ere, ondoriozko atikoak solairu atzeraeman izateko beharrezko baldintza guztiak bete beharko ditu.

### 30. artikulua. Estalkipeko espazioak eta horien helburua.

Hala badagokio estalkipean eta erabilera nagusi baimendutara zuzendutako eraikinaren azken solairuaren gainetik gertatzen diren espazioak erabilera hauetara zuzenduko dira:

\* Eraikinaren zerbitzurako instalazioen edota bertan baimendutako elementu teknikoak edukitzeko.

\* Edo eraikinaren erabilera osagarrietarako (trastelekuak).

Erabilera horietara zuzendutako espazio horiek zuzeneko argia eta aireztapena badute, dagozkien baiek edo leihoek ezingo dute 0,50 m x 0,50 m-tik gorako dimentsioa izan, horiek fatxadan zein estalkian kokatuta egon.

### 31. artikulua. Eraikinen estalkiak eta horien tratamenduak.

1. Eraikinen estalkiak kasu bakoitzean indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako eraikuntza-profila arautzen duten baldintza orokorretara egokituko dira.

2. Estalkiaren faldoiatarako gehienez %36ko malda baimentzen da.

\* Ser acorde con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

\* Haber sido construido previa obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación.

\* Tener la condición de finca registral en sí misma diferenciada con anterioridad a la entrada en vigor del referido Plan General.

En el caso de que, además de las anteriores, dicha entreplanta o altillo reúna las condiciones de dimensionamiento, habitabilidad, etc. establecidas en el planeamiento urbanístico vigente para su destino a usos residenciales, actividades económicas, equipamentales u otros de naturaleza similar, podrá ser destinada a ese tipo de usos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

A su vez, en el supuesto de no cumplirse las condiciones necesarias para su destino a los usos anteriores, únicamente podrán ser destinados a usos auxiliares de los mismos (trastero, almacén).

### Artículo 29. Los áticos y su configuración.

1. De conformidad con lo establecido en el vigente Plan General (artículo 52, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), el ático conforma una determinada planta alta de la edificación que, con la sola excepción del bajo cubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, y cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación.

2. Con carácter general dicho retranqueo será de 2 metros en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana.

3. La previsión anterior podrá ser reajustada bien al alza bien a la baja por el planeamiento de desarrollo y/o mediante un estudio de detalle, en los supuestos y con el alcance que se estimen debidamente justificados. En todo caso, el ático resultante deberá reunir las condiciones necesarias para su consideración como una planta retranqueada.

### Artículo 30. Los espacios situados bajo cubierta y su destino.

Los espacios que, en su caso, resulten bajo cubierta y por encima de la última planta de la edificación destinada a usos principales autorizados en la misma, se destinarán:

\* Bien al alojamiento de elementos técnicos de instalaciones al servicio de la edificación y/o autorizadas en el mismo.

\* Bien a usos auxiliares de la edificación (trasteros).

En el supuesto de que los espacios destinados a esos usos estén dotados de luz y ventilación directa, los correspondientes huecos o ventanas no podrán tener una dimensión superior a 0,50 m x 0,50 m, tanto estén los mismos ubicados en la fachada como en la cubierta.

### Artículo 31. Las cubiertas de las edificaciones y su tratamiento.

1. Las cubiertas de las edificaciones se adecuarán a las condiciones generales reguladoras del perfil edificatorio establecidas en cada caso en el planeamiento urbanístico vigente.

2. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 36%.



3. Estalki-profil baimendutik indarrean den Plan Orokorren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agirian aipatutako elementuak eta instalazioak soilik irten ahal izango dira kanpora (57., 58., etab. artikulua: Tximiniak; aireztatzeko edo hozteko eroanbideak; sabai-leihoak; estalkiaren azalarekiko argi-zulo paraleloak; txapitulak; telekomunikazioetako antenak; igogailuak; instalazioen bestelako elementu teknikoak; etab., xedapen horietan ezarritako baldintzetan).

Nolanahi ere, ahal den neurrian, eraikinaren barruan kokatzeko eta integratzeko moduan kokatuko dira elementu eta instalazio horiek. Estalkiaren gainetik ezartzeko, batetik, eraikinaren barruan kokatzeko bideraezintasuna edota desagokitasuna justifikatu behar da aurrez; eta bestetik, horiek estalkiaren gainetik kokatzeko komenentzia edota premia. Kasu honetan, elementu eta instalazio horien garaiera eta gainerako baldintzaileak proportzionalak izango dira horiei lotutako funtzio eta eskakizunekiko, eta horien funtzionaltasunaren ikuspegitik justifikatzen direnak ez dituzte gaindituko. Gainera, eraikinaren azken solairuaren fatxadatik gutxienez 2 metro erretiratu beharko dira.

Nolanahi ere, horri dagokionez, elementu eta instalazio horien ezarpena arautzeko baldintzei helduko zaie, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoei.

4. Estalkian baoak (sabai-leihoak, argi-zuloak, lukanak, etab.) irekitzea baimentzen da, baldintza hauekin:

\* Bao horien gehienezko azalera guztira ezingo da estalkiaren guztizko azaleraren %20tik gorakoa izan, horretarako (ez lehenaren, ez bigarrenaren azalera gisa) patio, eskailera eta eraikinaren gainerako elementu komunetako argi-zuloaren edo argi-zuloen azalera kontuan izan gabe.

\* Bao bakoitzaren gehienezko azalera ezingo da zerbitzua ematen dion gelaren edo aretoaren azaleraren %20tik gorakoa izan, gela edo areto hori erabilera nagusi baimenduetara (etxebizitza) zuzenduta bada.

Era berean, bao horiek aurreko 30. artikuluan aipatutako erabilera osagarrietara zuzenduta badaude, horien gehienezko azalera ezingo da 0,50 m x 0,50 m-ko dimentsionamendu batetik gorakoa izan, horren forma bat edo beste den kontuan hartu gabe.

5. Estalkiak konpondu eta garbitu ahal izateko, eraikinaren eremu komunetatik erraz iritsi ahal izango da bertara.

### 32. artikulua. Patioak eta horien baldintzatzaileak.

#### 1. Patio-modalitateak.

A. Dimentsionamenduaren edota kokapenaren arabera.

a) Etxadiko patioak.

Lur zati batez edo gehiagoz osatutako etxadi edo eraikin multzo baten barruan dagoen edota ireki nahi den patioa, bertako eraikin guztiak argiz eta bistaz, eta hala badagokio, aireztapenez ere hornitzeko xedea duena. Etxadiko patio izateko, 100 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera izan behar du, eta 8 m-tik gorako diametroko zirkulu bat bertan inskribatzeko baldintzak izango ditu.

b) Barne-patioak.

Eraikin baten edo gehiagoren barruan dagoen edota ireki nahi den patioa, xede hauekin: Bertako areto eta gelak argiz, bistaz eta aireztapenez hornitzea; arropa esekitzeko espazio gisa erabiltzea; zerbitzu-instalazioen hodi bertikalek forma integratua eta irisgarria izatea; antzeko bestelako xedeak.

3. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir los elementos e instalaciones mencionados en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General (artículos 57, 58, etc.: Chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta; buhardas; antenas de telecomunicación; ascensores; otros elementos técnicos de las instalaciones; etc., en las condiciones establecidas en esas mismas disposiciones).

En todo caso, en la medida en que resulte posible, esos elementos e instalaciones se ubicarán en condiciones que conlleven su ubicación e integración en el interior de la edificación. Su implantación por encima de la cubierta se condiciona a la previa justificación de, por un lado, la inviabilidad y/o inadecuación de ubicarlos dentro de la edificación, y, por otro, la conveniencia y/o necesidad de situarlos por encima de la cubierta. En este caso, la altura y demás condicionantes materiales de esos elementos e instalaciones serán proporcionales a las funciones y exigencias asociados a los mismos, sin que excedan de los que se justifiquen desde la perspectiva de su funcionalidad. Además, deberán retirarse un mínimo de 2 metros respecto de la fachada de la última planta de la edificación.

En todo caso, se estará a ese respecto a las condiciones reguladoras de la implantación de dichos elementos e instalaciones, establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4. Se autoriza la apertura de huecos (claraboyas, lucernarios, tragaluces, etc.) en la cubierta en las condiciones siguientes:

\* La superficie máxima total de esos huecos no podrá ser superior al 20% de la superficie total de la cubierta, sin computar a ese respecto (ni como ésta ni como aquella superficie) la superficie del o de los lucernarios de los patios, escaleras y demás elementos comunes de la edificación.

\* La superficie máxima de cada hueco no podrá ser superior a la equivalente al 20% de la superficie de la habitación o estancia a la que dé servicio, en el supuesto de que dichas habitación o estancia se destinen a usos principales autorizados (vivienda).

A su vez, en el caso de que dichos huecos den servicio a espacios destinados a los usos auxiliares mencionados en el anterior artículo 30, la superficie máxima de los mismos no podrá ser superior a la equivalente a un dimensionamiento de 0,50 m x 0,50 m, sin perjuicio de que su forma sea esa u otra.

5. Con el fin de posibilitar su reparación y limpieza, las cubiertas serán directamente accesibles desde las zonas comunes de la edificación

### Artículo 32. Los patios y sus condicionantes.

#### 1. Modalidades de patios.

A. En atención a su dimensionamiento y/o ubicación.

a) Patios de manzana.

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de una manzana o conjunto edificatorio, formado por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces y vistas, e incluso, en su caso, ventilación, a la totalidad de las edificaciones del mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, y contar con condiciones que permitan inscribir un círculo con un diámetro superior a 8 m.

b) Patios interiores.

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: Dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.

## c) Kanpo-patioak.

Fatxadan, garaiera osoan edo zati batean, horren azalere-kiko atzeraemangune gisa irekitako edo ireki nahi diren patioak.

B. Erregistro-finka batean edo gehiagotan kokatutako eraikinei ematen dieten zerbitzuaren arabera:

## a) Lur zatiko patioak.

Erregistro-finka bakar bat osatzen duten eraikin bati edo gehiagori soilik zerbitzua ematen dieten patioak.

## b) Patio mankomunatuak.

Bi erregistro-finkatako edo gehiagotako eraikinei zerbitzua ematen dieten patioak.

## 2. Patioak arautzeko eta tratatzeko baldintzak.

## A. Etxadiko patioak:

a) Erabilera publikora zuzenduak ez badira, dagokion solairuaren sestra gainean (lehen pisua) bigarren solairuaren lurzoruaren garaieraraino estaliak izan daitezke, sotoan, erdisotoan eta beheko solairuan kokatutako lokalak zabaltzeko asmoz. Nolanahi ere, estaltzea baimentzeko, indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspen guztiak bete behar dira, kasu bakoitzean baimendutako hirigintza-eraiki-garritasuna arautzekoak barne.

Zabaltze horien sabaien kotak bat etortzen ez badira, Udalak egoki ikusten dituen soluzioak zehaztuko ditu, akabera eta erremate orokor egokiak eman ahal izateko.

Patioan kokatutako zabaltze horien argiztapena sabai-leiho edo argi-zulo bidez egingo da, eta ezingo dira metro 1 baino gehiago irten kokatuta daudeneke estalkiaren goialdeko planotik.

Argiztapenaren azalera, batetik, estalki horren azalerearen 1/8tik gorakoa izango da, eta bestetik, 2 m<sup>2</sup>-tik gorakoa.

b) Patioan edota bertan dagoen eraikuntzaren estalkian eraikinaren barrualdetik zuzenean eta erraz sartu ahal izango da.

c) Patioen barruan eraginpeko jabetzak bereizteko elementuak (hormak, sareak,) eraiki edota ezarri ahal izango dira, eta gehienez 2,50 m-ko garaiera izango dute guztira.

Antzeko hormek edo itxiturek 0,50 m-ko garaiera izango dute gehienez, eta horien gainean antzeko sareak edo itxiturak jarri ahal izango dira, gehienez 2,00 m-ko garaiera dutenak.

## B. Barne-patioak:

a) Dagozkien lokal, areto edota gelak argiz, bistaz eta aireztapenez hornitzeko badira, horien gutxieneko dimensionamendua artikuluko honen hurrengo 3. idatz-zatian aurreikusitakoa izango da, eta hala badagokio, indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan aurreikusitakoa. Gutxieneko dimentsionamendu hori ez badute, ez dira kontuan izango espazio eta lokal horien argiztapen, aireztapen, eta abarren baldintzetarako.

Ç

b) Patioaren garaiera aireztatu beharreko gela baxuenaren zoladuraren mailatik kontuan hartutako aurreko paramentuaren fabrikaren goiko koroa-lerroraino neurtuko da.

## c) Patios exteriores.

Patios abiertos o que se prevén abrir en fachada, a modo de retranqueos respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

B. En atención a su servicio a edificaciones ubicadas en una o más fincas registrales:

## a) Patios de parcela.

Patios que dan servicio, exclusivamente, a uno o más edificios que conforman una misma y única finca registral.

## b) Patios mancomunados.

Patios que dan servicio a edificios pertenecientes a dos o más fincas registrales.

## 2. Condiciones de regulación y tratamiento de los patios.

## A. Patios de manzana:

a) En el supuesto de que no estén destinados a uso público podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo de la segunda planta sobre rasante (piso primero) de la edificación correspondiente, con el fin de ampliar los locales ubicados en sótano, semisótano y planta baja. En todo caso, la autorización de su cubrimiento deberá entenderse condicionada al cumplimiento del conjunto de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluidas las reguladoras de la edificabilidad urbanística autorizada en cada supuesto.

En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser coincidentes, el Ayuntamiento determinará las soluciones que se estimen convenientes con el fin de posibilitar un acabado y un remate general adecuados.

La iluminación de esas ampliaciones ubicadas en el patio se efectuará mediante claroboyas o lucernarios, que no podrán sobresalir más de 1 metro desde el plano de la parte superior de la cubierta en la que estén colocados.

La superficie de iluminación será superior, por un lado, a 1/8 de la superficie de la correspondiente cubierta, y, por otro, a 2 m<sup>2</sup>.

b) El patio y/o la cubierta de la construcción existente en el mismo ser directa y cómodamente accesible desde el interior de la edificación.

c) En el interior de los patios podrán construirse y/o implantarse elementos de separación (muros, verjas) de las distintas propiedades afectadas, con una altura total máxima de 2,50 m.

Los muros o cierres asimilables tendrán una altura máxima de 0,50 m, y sobre ellos podrán colocarse verjas o cierres asimilables, con una altura máxima de 2,00 m.

## B. Patios interiores:

a) Siempre que su finalidad sea la de dotar de luces, vistas y ventilación a los correspondientes locales, piezas y/o dependencias, su dimensionamiento mínimo será el previsto en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, así como, en su caso, en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes. En el supuesto de que no cuenten con el correspondiente dimensionamiento mínimo, no serán computables a los efectos del cumplimiento de las condiciones de iluminación, ventilación, etc. de los consiguientes espacios y locales.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

c) Koroan estali ahal izango da, horren argiztapen eta aireztapen jarraitua ziurtatzen bada. Azken hori aireztapen-irekiduren bitartez aireberritzen diren lokaletarako eskatutako gutxieneko aireztapen-emarien arabera gune eraginkorren batukaria betetzen duten aireztapen-irekiduren bidez bermatuko da, eta gutxienez patioaren azaleraren %10etik gorakoak izango dira. Patioak argiztatzen dituzten argi-zuloen elementu gardenek, egiturarik gabe, duten proiektzio horizontalaren azalera patio horretarako araututako gutxieneko azaleraren %100ekoa izango da gutxienez, eta beti horren azaleraren 2/3etik gorakoa.

d) Eraikinaren barrualdetik zuzenean eta erraz sartu ahal izango da bertan.

e) Zoru iragazgaitza, hustubidea eta sifoi erregistragarria izango dituzte. Zoru horren gainean ezingo da inolako eraikuntzarik egin.

f) Horren zoladura ezingo da argiztatu edo aireztatu beharreko gelaren lurzorua mailatik gora kokatu.

g) Indarrean den plangintzan ezarritako aurreikuspenei jarraituz patioa beheko solairuan eraiki bada edo badaiteke, etxebizitzara zuzenduta ez dauden solairu horren espazioen argiztapena eta aireztapena patioan kokatutako argi-zulo edo sabai-leihoen bidez osatu ahal izango da, eta ezingo dira irten sestra gaineko (lehen pisua) bigarren solairuko gelen lurzorua mailatik gora metro bat baino gehiago.

#### C. Patio mankomunatuak:

a) Aurreko B idatz-zatian barne-patioetarako ezarritako baldintzetara egokituta gauzatuko dira.

b) Aurrerago azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, patio mankomunatu bat eraikitzeke eta gaitzeko, patioaren zerbitzua jasoko duten finka edota eraikinaren jabeek akordio bat sinatuko dute, besteak beste baldintza hauek zehazten dituenak: Patioa erabiltzeko, konpontzeko, zaintzeko eta garbitzeko baldintzak; horren xedea betetzeko komenigarriak diren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zortasunak.

Akordio hori eskritura publiko bihurtuko da, eta eraginpeko finkei dagokien Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

c) Aipatutako salbuespena, bereziki, aurretik dauden eraikinaren birgaitze integral edota ordezteen kasuetarako izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla bide akordio hori sinatzea ezinezkoa baldin bada. Kasu horietan, jardun horiek baimentzeko, horien funtzioa eta ematen duten zerbitzua kontuan izanda gutxienez izan behar duten dimentsionamenduarekin gauzatuko dira patioa edo patioak, aurretik dagoen patioa eta birgaitu edota ordeztu beharreko eraikinari lotutako lur zatiaren edo lursail pribatuaren barrualdea kontuan izanda.

d) Geroko patio mankomunatuaren zati batekiko mehelinak agerian geratzen badira, zati hori kanpotiko bistatik ezkutatuko da, beira, zurgintza edo sareta bidez, eta horren aireztapena bermatuko da.

3. Patioen gutxieneko baldintzak, batetik horien funtzioa, eta bestetik eraginpeko eraikinaren ezaugarriak kontuan izanda.

#### A. Eraikin-modalitateak.

Atal honen xede diren patioak diseinatzeko eta gauzatzeko, bizitegi-eraikinaren bi modalitate hauek bereizten dira:

c) Podrán cubrirse en su coronación siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al 10% de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima reglamentada para dicho patio, y siempre superior a 2/3 de su superficie.

d) Será accesible de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

e) Deberá estar dotado de piso impermeable, sumidero de desagüe y sifón registrable. Sobre ese piso no podrá efectuarse construcción alguna.

f) Su pavimento no podrá estar situado por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

g) En el supuesto de que, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, el patio esté o pueda ser edificado en planta baja, la iluminación y ventilación de los espacios de dicha planta no destinados a vivienda podrá complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de un metro por encima del nivel del suelo de las dependencias de la segunda planta sobre rasante (piso primero) que reciben ventilación e iluminación del patio.

#### C. Patios mancomunados:

a) Su ejecución se adecuará a las condiciones establecidas en el anterior apartado B para los patios interiores.

b) Sin perjuicio de las salvedades que se exponen más adelante, la construcción y habilitación de un patio mancomunado se condiciona a la previa formalización por parte de los propietarios de las fincas y/o edificaciones que vayan a servirse del patio de un acuerdo que determine, entre otros extremos: Las condiciones de uso, reparación, conservación y limpieza del mismo; las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas que resulten convenientes para el cumplimiento de su finalidad.

Ese acuerdo será elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

c) La mencionada salvedad ha de entenderse referida, en particular, a los supuestos de rehabilitación integral y/o sustitución de edificaciones existentes en los que, en atención a razones debidamente justificadas, no resulte posible la formalización del indicado acuerdo. En estos casos, la autorización de dichas actuaciones se condiciona a la ejecución del o de los correspondientes patios con el dimensionamiento mínimo que los mismos han de tener en atención a la función y al servicio que presten, incidiendo tanto en el patio preexistente como en el interior de la parcela o terreno particular vinculado a la edificación a rehabilitar y/o sustituir.

d) En el supuesto de que la medianería con una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte se ocultará a la vista desde el exterior mediante vidrio, carpintería o celosía, garantizándose la ventilación.

3. Condiciones mínimas de los patios, en atención a, por un lado, la función de los mismos, y, por otro, las características de la edificación afectada.

#### A. Modalidades de edificaciones.

A los efectos del diseño y la ejecución de los patios objeto de atención en este apartado se diferencian las dos modalidades de edificaciones residenciales siguientes:

a) Bizitegi-eraikin berriak, inolako eraikuntza-aurrekaririk gabek.

Aurretik dagoen eraikin baten birgaitzea edota ordezteka ekar dezakeen inolako eraikuntza-aurrekaririk gabe proiektatu eta eraikitzen diren eraikinak dira.

b) Aurretik dauden eraikinak birgaitzeko edota ordezteko jardunen ondoriozko bizitegi-eraikin berriak.

Aurretik dagoen eraikin baten birgaitzea edota ordezteka dakarren eraikuntza-aurrekari batetik abiatuz proiektatu eta eraikitzen diren eraikinak dira.

B. Eraikuntza-aurrekaririk gabeko bizitegi-eraikin berrietako patioen gutxieneko baldintzak.

Baldintza horiek indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzetan ezarritakoak dira (Ordenantza hauek prestatzean indarrean ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzak 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartu ziren.). Zehazki, hauek dira:

a) Etxebizitzako egongela, sukaldea eta antzeko bestelako aretoak, perimetroan itxiak, izatera zuzendutako aretoak eta gelak aireztatzeko eta argiztatzeko patioak.

\* Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren 1/3.

\* Baldintza osagarria: Oinplanoan gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

b) Etxebizitzako egongela, jangela eta antzeko bestelako aretoak, perimetroan itxiak, izatera zuzendutako aretoak eta gelak aireztatzeko eta argiztatzeko patioak.

\* Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren baliokidea.

\* Baldintza osagarria: Oinplanoan gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

c) Etxebizitzako komuna, esekilekuak eta antzeko bestelako aretoak, perimetroan itxiak, izatera zuzendutako aretoak eta gelak aireztatzeko eta argiztatzeko patioak.

\* Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren 3/20.

\* Baldintza osagarria: Oinplanoan gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

d) Etxebizitzako eskailerak edo antzeko bestelako espazioak, perimetroan itxiak, izatera zuzendutako aretoak eta gelak aireztatzeko eta argiztatzeko patioak.

\* Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren 3/20.

\* Baldintza osagarria: Oinplanoan gutxienez 2,00 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

e) Patio irekiek jarraian azalduko diren baldintzak beteko dituzte adierazitako eraginertarako egokiak izateko:

\* Aurrealde irekiaren luzera ez da garaieraren 1/6etik beharreako izango, eta gutxienez 3,00 m izango ditu atzeramangunearen sakonera 1,50 m eta 3,00 m artekoa denean.

a) Edificaciones residenciales nuevas, carentes de antecedente edificatorio alguno.

Se consideran como tales aquellas edificaciones cuya proyección y construcción se acomete sin que exista antecedente edificatorio directo alguno que conlleve la rehabilitación y/o sustitución de otra edificación preexistente.

b) Nuevas edificaciones residenciales resultantes de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes.

Se consideran como tales las edificaciones cuya proyección y construcción se acomete a partir de un antecedente edificatorio directo que conlleva la rehabilitación y/o sustitución de otra edificación preexistente.

B. Condiciones mínimas de los patios en las edificaciones residenciales nuevas, carentes de antecedente edificatorio alguno.

Dichas condiciones son las establecidas en las vigentes Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial (Las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en el momento de la elaboración de estas Ordenanzas fueron aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009). Son, en concreto, las siguientes:

a) Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias de la vivienda destinadas a dormitorio, cocina u otras piezas asimilables, y cerrados en su perímetro:

\* Dimensionamiento mínimo: 1/3 de la altura de la edificación.

\* Requisito complementario: Contar con la condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 3,00 m.

b) Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias de la vivienda destinadas a sala, comedor, estar u otras piezas asimilables, y cerrados en su perímetro:

\* Dimensionamiento mínimo: Equivalente a la altura de la edificación.

\* Requisito complementario: Contar con la condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 3,00 m.

c) Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias de la vivienda destinadas a aseos, tendedores y otras piezas asimilables, y cerrados en su perímetro:

\* Dimensionamiento mínimo: 3/20 de la altura de la edificación.

\* Requisito complementario: Contar con la condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 3,00 m.

d) Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias de la vivienda destinadas a escaleras u otros espacios asimilables, y cerrados en su perímetro:

\* Dimensionamiento mínimo: 3/20 de la altura de la edificación.

\* Requisito complementario: Contar con la condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 2,00 m.

e) Los patios abiertos han de cumplir las condiciones que se exponen a continuación a los efectos de su consideración a los indicados efectos:

\* La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3,00 m, cuando la profundidad del retranqueo esté comprendida entre 1,50 m y 3,00 m.

\* Aurrealde irekiaren luzera ez da garaieraren 1/6etik beherakoa izango, eta beti sakoneraren berdina edo handiagoa, hori 3,01 m-koa edo handiagoa denean.

\* Ez dira fatxadara irekitako patioetat hartuko normalean fatxada-planora neurtutako sakonera 1,50 m-tik beherakoa bada, betiere alboko planoetan baoak irekitzen ez badituzte.

\* Patioaren garaiera patioa aireztatzen duten eraikuntza-solairu baxuenetako pisuaren mailatik fabrikaren koroa-areto-raino neurtuko da.

Dagozkion ondorioetarako, kontuan hartu behar da aurreko baldintzak Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzetan aipatutako azalpen edota oroigarri bat besterik ez direla. Horregatik, batzuen eta besteen artean desadostasunak edota kontraesanak detektatuz gero, beste Ordenantza horietan jasotakoak aplikatuko dira.

Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantza horiek patioak arautzeko aipatutako baldintzak zehazteari dagokionez aldatzen badira, ondoriozko aldaketak aplikatuko dira.

C. Aurretik dauden eraikinak birgaitzeko edota ordeztzeko jardunen ondoriozko bizitegi-eraikin berrietako patioen gutxieneko baldintzak.

a) Oro har, ahal bada eta lur zatiaren hirigintza-araubide xehatuarekin eta proiektatutako eraikigarritasun osoa gauzatzearekin bateragarria bada, aurreko B idatz-zatian azalduko baldintzak aplikatuko dira.

b) Gainera, justifikatuta, aurreko baldintzak lur zatiaren hirigintza-araubide xehatuarekin eta proiektatutako eraikigarritasun osoa gauzatzearekin bateragarriak ez badira, baldintza hauek aplikatuko dira:

\* Pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren gelak eta aretoak (egongela, jangela, sukaldea, logela) aireztatzeako eta argiztatzeko patioak:

— Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren 1/6en baliokidea.

— Baldintza osagarriak:

— Oinplanoan gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

— Oinplanoaren puntu batean ere 2 m-tik beherako estugunerik ez izatea.

\* Eskailerak, komunak, trastelekuak izatera zuzentzen diren aretoak eta espazioak eta pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen ez diren bestelako espazioak aireztatzeako eta argiztatzeko patioak:

— Gutxieneko dimentsionamendua: Eraikinaren garaieraren 1/8en baliokidea.

— Baldintza osagarriak:

— oinplanoan gutxienez 1,80 m-ko diametroko zirkulu bat trazatzeko baldintza egokiak izatea.

— Oinplanoaren puntu batean ere 1,80 m-tik beherako estugunerik ez izatea.

D. Kasu guztietan, patioaren garaiera aireztatu beharreko areto edo lokal baxuenaren zoladuraren kotatik kontuan hartutako aurreko paramentuaren fabrikaren goiko koroaraino neurtuko da.

\* La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, y en cualquier caso igual o mayor que la profundidad, cuando ésta sea igual o mayor que 3,01 m.

\* No tendrán la consideración de patio abierto a fachada los retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

\* La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las plantas de edificación más bajas cuyas piezas o locales ventilen al mismo, hasta la pieza de coronación de la fábrica.

A los efectos correspondientes se ha de considerar que las condiciones anteriores son una mera exposición y/o recordatorio de las incluidas en las referidas Ordenanzas de diseño de las Viviendas de Protección Oficial. Debido a ello, en el supuesto de detectarse divergencias y/o contradicciones entre unas y otras, se consideran de aplicación las contenidas en esas otras Ordenanzas.

A su vez, en el supuesto de modificación de las mencionadas Ordenanzas de diseño de las Viviendas de Protección Oficial en los referente a la determinación de las referidas condiciones reguladoras de los patios, se entenderán de aplicación las modificaciones resultantes.

C. Condiciones mínimas de los patios en las nuevas edificaciones residenciales resultantes de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes.

a) Con carácter general, en la medida en que resulte posible al tiempo que compatible con el régimen urbanístico pormenorizado de la parcela, incluida la ejecución de la totalidad de la edificabilidad proyectada, se entenderán de aplicación las condiciones expuestas en el anterior apartado B.

b) Complementariamente, en la medida en que, justificadamente, las condiciones anteriores no sean compatibles con el régimen urbanístico pormenorizado de la parcela, incluida la ejecución de la totalidad de la edificabilidad proyectada, serán de aplicación las siguientes:

\* Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias destinadas a la estancia prolongada de personas (estar, comedor, cocina, dormitorio):

— Dimensionamiento mínimo: Equivalente a 1/6 de la altura de la edificación.

— Requisitos complementarios:

— Contar con las condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 3,00 m.

— No tener en punto alguno de la planta un estrechamiento inferior a 2 m.

\* Patios de ventilación e iluminación de piezas y espacios destinados a escaleras, baños, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas:

— Dimensionamiento mínimo: Equivalente a 1/8 de la altura de la edificación.

— Requisitos complementarios:

— Contar con las condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 1,80 m.

— No tener en punto alguno de la planta un estrechamiento inferior a 1,80 m.

D. En todos los casos, la altura del patio se medirá desde la cota del pavimento de la pieza o local más bajo a ventilar hasta la coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

33. artikulua. Erabilera komuneko espazioak eta elementuak, bizitegi-erakinetan eta horien zati guztietan sartzeko edota zirkulatzeke direnak.

1. Bizitegi-erakinetako sartzeko eta zirkulatzeke espazio eta elementu komun baldintza orokorrak.

A. Oro har, eraikin horien sartzeko eta zirkulatzeke espazio eta elementu komunak arloan indarrean diren legezko xedapenetan (bereziki eta besteak beste, Eraikuntzako Kode Teknikoan eta irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan) ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Ildo horretan, zona eta elementu horien diseinua eta gauzatea hesirik gabeko irisgarritasun-baldintzak eta behar bezala ebakutzeko baldintzak, xedapen horietan ezarritakoak, betetzea bermatzeko moduan egingo dira.

Azaldutakoarekin bat etorritik, xedapen horietan ezarritako arloak arautzeko irizpideak Ordenantza hauetan jasotakoekiko lehenetsunez aplikatuko dira, Ordenantzakoak hain zorrotzak ez badira.

B. Oro har ere, espazio eta elementu komun horiek bai etxebizitza-erabilera, bai etxebizitzaren erabilera osagarrietara, bai etxebizitza-erabilerekin pareka daitezkeenetara zuzendutako eraikinen solairuetan edota horien zatietan sartzeko izango dira (Erabilera bat osagarritzat edo etxebizitzari atxikitzat hartzeko, besteak beste, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 8., 9. artikulua, etab.) ezarritakoari helduko zaio).

Horrekin bat etorritik, espazio edo elementu komun horietatik erabilera horietara zuzendutako lokaletan eta eraikinaren zatietan sartzeko ateak besterik ezingo dira ireki.

Bestetik, bestelako erabilera baimenduetara (bereziki jarduera ekonomiko eta ekipamenduzkoetara) zuzendutako eraikinaren zatien edo horien solairuen sarbidea Ordenantza hauen 43. artikuluan azaldutako baldintzetara egokituko da.

C. Estalkiek, instalazio-gelek, patioek (kasu honetan, alde materialetik ahal bada) eta aurrekoekin pareka daitezkeen eraikinen gainerako eremu komunek sarbidea izango dute horien espazio eta elementu komunetatik.

D. Zirkulazio-zona guztietako pasabide librearen zabalera irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizunetara egokituko da.

Gainera, atal honen hurrengo paragrafoan azaltzen den salbuespenarekin, eraikinaren barruko zirkulazio-zonetan 2,00 m x 0,70 m-ko laukizuzen bat inskribatu ahal izango da.

Aurretik dauden eraikinak birgaitzeko eta ordezteko jardunen ondoriozko eraikin berrietan izango du eragina salbuespen horrek. Kasu horietan, adierazitako legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitzearen kalterik gabe, aurreko baldintza aplikatzeko izango da lur zatien edota eraikinaren berariazko hirigintza-araubidearekin bateragarria bada. Bateragarria ez bada, Udalak erabakiko ditu, horri dagokionez eta proposatutako helburuak lortzearen, egokiak diren soluzioak.

Artículo 33. Espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de las mismas.

1. Condiciones de carácter general de los espacios y elementos de acceso y circulación comunes de las edificaciones residenciales.

A. Con carácter general, los espacios y elementos de acceso y circulación comunes (portal, escaleras, rellanos) de las citadas edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en particular y entre otros, el Código Técnico de Edificación, y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad).

En ese contexto, el diseño y la ejecución de las citadas zonas y elementos se realizará de manera que se garantice el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad sin barreras, y de evacuación en las debidas condiciones, establecidos en esas disposiciones.

En consonancia con lo expuesto, los criterios reguladores de dichas materias establecidos en esas disposiciones serán de aplicación preferente a los incluidos en estas Ordenanzas en todos aquellos supuestos en los que éstas resulten menos exigentes.

B. También con carácter general, los indicados espacios y elementos comunes servirán de acceso a las plantas de las referidas edificaciones y/o partes de las mismas destinadas bien a vivienda, bien a usos auxiliares de la vivienda, bien a usos asimilados a la vivienda (A los efectos de la consideración de un uso como auxiliar o asimilado a la vivienda se ha de estar a lo establecido, entre otros, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (artículos 8, 9 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», etc.).

En consonancia con ello, desde esos espacios o elementos comunes sólo podrán abrirse puertas de acceso a locales y partes de la edificación destinados a los indicados usos.

Por su parte, el acceso a las partes de la edificación y/o plantas de las mismas destinados a otro tipo de usos autorizados (en particular usos de actividades económicas y de equipamiento) se adecuará a las condiciones expuestas en el artículo 43 de estas Ordenanzas.

C. Las cubiertas, los cuartos de instalaciones, los patios (en este caso, siempre que resulte materialmente posible) y las restantes zonas comunes de las citadas edificaciones asimilables a las anteriores serán accesibles desde los espacios y elementos de uso común de las mismas.

D. La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Complementariamente, con la salvedad que se expone en el siguiente párrafo de este apartado, la anchura y la disposición de los pasos de circulación en el interior de la edificación permitirá la inscripción horizontal de un rectángulo de 2,00 m x 0,70 m.

Dicha salvedad incide en las nuevas edificaciones resultantes de actuaciones de rehabilitación y sustitución de otras preexistentes. En estos casos, sin perjuicio de su adecuación a los requisitos establecidos en las indicadas disposiciones legales, la condición anterior será de aplicación en la medida en que la misma sea compatible con el régimen urbanístico específico de la parcela y/o edificación. En el supuesto de incompatibilidad, el Ayuntamiento determinará las soluciones que a ese respecto y en aras a la consecución de los objetivos planteados se estimen adecuadas.

E. Sartzeko espazio eta elementuen gutxieneko garaiera libre, oro har eta jarraian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, 2,50 m-koa izango da. Salbuespen hori espazio eta elementu horien puntu kritikoetarako da (eraikuntza-elementuei –habeak–, instalazioei, eta abarrei lotutakoak), horietan garaiera 2,20 m-etara murriztu ahal izango delako.

F. Salbuespen gisa, aurretik dauden eraikinak eta horien birgaitzea eta ordeztea badira, aurreko ataletan azaldutako baldintzak betetzea lur zatian indarrean den hirigintza-araubide xehatua arautzen duten aurreikuspenekin bateragarria ez dela justifikatzen bada, baldintza horiek egoki ikusten den neurrian eta irismenarekin berregokitu ahal izango dira, eta araubide horren testuinguruan justifikatu beharko da. Horrela bada, Udalak erabakiko ditu, horri dagokionez eta proposatutako helburuak lortzearen, egokiak diren soluzioak.

## 2. Ezkaratzak diseinatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

A. Aurreko 1. artikuluan azaldutako eskakizun orokorrez eta bertan aipatutako legezko xedapenetan finkatutakoez gain, ezkaratz horien diseinua eta gauzatea ondorengoetara egokitutuko da:

a) Eraikinean sartzeko atearen berehalako beheko espazioan egongo den ezkaratzean, gutxienez 2,00 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da lurzoruaren planoan.

b) Ezkaratzean sartzeko atea, batetik, bertan sartzeko eskailerarenak baino zabalera handiagoa izango du –edo horien batura, zenbait badaude–, eta bestetik, 1,40 m-tik gorako argia.

c) Igogailuari itzaroteko espazioaren gutxieneko dimentsioa –ezkaratzaren ondoan edo bertan integratua– arloan eta irisgarritasunarekin lotutakoan indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritakoak izango dira (Ordenantza hauek formulatzean indarrean zen 68/2000 Dekretuan ezarritakoari jarraituz, kabinan sartzeko plataformak orokorrean gutxienez 1,80 m-ko diametro bat oztoporik gabe eta etxebizitza-eraikinetan 1,50 m-koa inskribatu ahal izateko dimentsioa izan behar du gutxienez.).

d) Bizitegi-erabileretarako ez diren eraikineko lokal eta espazioetan ezkaratzetik sartzeko atea irekitzea edo ez irekitzea Ordenantza hauen 43. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

e) Ezkaratzaren gutxieneko garaiera libre 3,00 m-koa izango da.

f) Posta etxez etxe banatzeko kutxatilategiak jartzeko espazioa erreserbatuko da.

Nolanahi ere, aurreko ataletan araututako gaiei dagokionez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoa aplikatuko da, hala badagokio Ordenantza hauek indarrean jarri ondoren sustatzen direnak barne. Horregatik, atal hauetako aurreikuspenak xedapen horietan ezarritakoetara egokitzen ez badira, azken hauek beste horiek ordeztuko dituzte.

B. Salbuespen gisa, aurretik dauden eraikinak eta horien birgaitzea eta ordeztea badira, aurreko ataletan azaldutako baldintzak betetzea lur zatian indarrean den hirigintza-araubide xehatua arautzen duten aurreikuspenekin bateragarria ez dela justifikatzen bada, kasu zehatzaren baldintzatzaile materialak kontuan izanda egoki ikusten diren eskakizunek ordeztuko dituzte aurrekoak, eta irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako gutxieneko eskakizunak betetzen direla bermatu beharko da.

E. La altura libre mínima de los espacios y elementos de acceso común será, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, de 2,50 m. Dicha salvedad está asociada a los puntos críticos de esos espacios y elementos (asociados a elementos constructivos –vigas –, instalaciones, etc.), en los que aquella altura se podrá reducir a 2,20 m.

F. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y de su rehabilitación y/o sustitución, en la medida en que, justificadamente, el cumplimiento de las condiciones expuestas en los apartados anteriores no resulte compatible con las previsiones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, aquellas podrán ser reajustadas en la medida y con el alcance que se estime adecuado, al tiempo que justificado en el contexto de dicho régimen. En ese caso, el Ayuntamiento determinará las soluciones que a ese respecto y en aras a la consecución de los objetivos planteados se estimen adecuadas.

## 2. Condiciones de diseño y ejecución de los portales.

A. Complementariamente a los requisitos generales expuestos en el anterior apartado 1, incluidos los fijados en las disposiciones legales mencionadas en él, el diseño y la ejecución de los citados portales se adecuará a los siguientes:

a) En el espacio inferior inmediato a la puerta de acceso a la edificación habrá un portal en el que se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo con un diámetro mínimo de 2,00 m.

b) La puerta de acceso al portal tendrá una anchura superior, por un lado, a la de la escalera a la que se accede desde el mismo –o suma de ellas si hubiese varias–, y, por otro, a 1,40 m de luz.

c) La dimensión mínima del espacio de espera del ascensor –anejo al portal o integrado en él– será la resultante de los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la relacionada con la promoción de la accesibilidad (De conformidad con lo establecido en el Decreto 68/2000, vigente en el momento de la formulación de estas Ordenanzas, la plataforma de acceso a la cabina ha de tener una dimensión mínima que permita la inscripción de un diámetro de 1,80 m, libre de obstáculos en general y 1,50 m en edificios de viviendas.).

d) La apertura o no de puertas de acceso desde el portal a locales y espacios de la edificación destinados a usos no residenciales se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 43 de estas Ordenanzas.

e) La altura mínima libre del portal será de 3,00 m.

f) Se reservará espacio para la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia a domicilio.

En todo caso, en lo referente al conjunto de las cuestiones reguladas en los apartados anteriores se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las que, en su caso, se promuevan con posterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas. Precisamente por ello, en la medida en que las previsiones de esos apartados no se adecuen a las establecidas en dichas disposiciones, aquellas se entenderán sustituidas por éstas.

B. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y de su rehabilitación y/o sustitución, en la medida en que, justificadamente, el cumplimiento de las condiciones anteriores no resulte compatible con las condiciones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, los requisitos anteriores podrán ser sustituidos por aquellos otros que se estimen adecuados en atención a los condicionantes materiales del supuesto concreto, debiendo, eso sí, garantizarse el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

3. Eskailera komunak diseinatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Aurreko 1. artikuluan azaldutako eskakizun orokorrean bertan aipatutako legezko xedapenetan finkatutako gain, eskailera horien diseinua eta gauzatzea ondorengoetara egokituko da:

A. Zuzeneko aireztapen eta argiztapen naturala izango dute, bai fatxada batetik, bai patio batetik sartzen dena; azken kasuan, Ordenantza hauen 32. artikuluan azaldutako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu patio horrek.

Xede horrekin, eskailerak fatxadarako edo patiorako leiho bat izango du gutxienez solairu bakoitzean, gutxienez 1,25 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duena.

B. Goialdean etengabeko aireztapena izango dute, eta aire-sarrera bat behealdean, bai ezkaratzeko atean, bai eskaile- rak hasten direneko eraikinaren lehen solairuan kokatutako patio batean.

4. Igogailuak diseinatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

A. Oro har, bizitegi-eraikin berriak, aurretik dauden beste batzuk ordeztzeko jardunen ondoriozkoak barne, irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, igogailuaren edo igogailuen aurreikuspenari, diseinuari eta gauzatzeari dagokienez.

B. Aurretik dauden bizitegi-eraikinak birgaitzeko jardunak, ildo horretan, irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

C. Gainera, aurretik dauden bizitegi-eraikinetako igogailuen instalazioa Ordenantza hauen kapitulu honen hamabigarren ataleko artikuluetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

D. Oro har eta, hala badagokio, aurreko B eta C idatzatietan araututako kasuei lotutako salbuespenen kalterik gabe, igogailuaren diseinua eta gauzatzea igogailuari itzaroteko espazio bat birgaitzarekin osatuko da (zerbitzua ematen dion solairu bakoitzean, ezkaratza barne), sartzeko ardatzetik neur-tuta gutxienez 1,20 m x 1,20 m-ko dimentsioa izango duena.

34. artikulua. *Hosgabetezko eta isolamendu akustikoko baldintzak.*

Baldintza horiek arloan indarrean den legerian ezarrita daude (Legeria hori, besteak beste, 2006ko martxoaren 17ko 314. Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoak, eta hori garatzeko ateratako xedapenek osatzen dute. Hori aldatu edo indargabetuz gero, kode hori ordeztzeko xedapen berrietan erabakitzen denari helduko zaio).

35. artikulua. *Azalera erabilgarria. Hori zehazteko eta neurtzeko baldintza orokorrak.*

(Kontuan izan behar da azalera erabilgarria zehazteko, babes ofizialeko etxebizitzak, baldintza jakin batzuetan, artikuluan honetan jasotakoak ez diren zenbatzeko eta neurtzeko irizpide berezi batzuen mendekoak direla, eta besteak beste Ordenantza hauen 27. artikuluan ezarritakoari jarraituz, indarrean daudela. Jarraian azalduko den aurreikuspena, indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzen (2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartutakoak) «2. Azalera erabilgarriak konputatzea» idatzatietan jasoa, berezitasun horren adierazgarria da. Aurreikuspen hori, zehazki, hauxe da:

3. Condiciones de diseño y ejecución de las escaleras comunes.

Complementariamente a los requisitos generales expuestos en el anterior apartado 1, incluidos los fijados en las disposiciones legales mencionadas en ese mismo apartado, el diseño y la ejecución de las citadas escaleras se adecuará a los siguientes:

A. Recibirán ventilación e iluminación natural directa bien desde alguna fachada bien desde un patio; en este caso, dicho patio deberá reunir las condiciones mínimas expuestas en el anterior artículo 32 de estas Ordenanzas.

Con ese fin, la escalera dispondrá, como mínimo, de una ventana por planta a fachada o patio, que tendrá una superficie mínima de 1,25 m<sup>2</sup>.

B. Dispondrán de ventilación permanente en la parte superior, así como de entrada de aire en su parte inferior, bien a través de la puerta del portal, bien a través de un patio ubicado en la primera planta de la edificación de la que arranquen las escaleras.

4. Condiciones de diseño y ejecución de ascensores.

A. Con carácter general, las nuevas edificaciones residenciales, incluidas las resultantes de actuaciones de sustitución de otras preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad en lo referente a la previsión, diseño y ejecución del o de los correspondientes ascensores.

B. Las actuaciones de rehabilitación de edificaciones residenciales preexistentes se adecuará a ese respecto a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

C. Complementariamente, la instalación de ascensores en edificaciones residenciales preexistentes se adecuará a los criterios establecidos en los artículos de la Sección Duodécima de este Capítulo de estas Ordenanzas.

D. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades asociadas, en su caso, a los supuestos regulados en los anteriores apartados B y C, el diseño y la ejecución del ascensor se complementará con la habilitación (en cada una de las plantas servidas por el mismo, incluido el portal) de un espacio de espera del mismo que cuente con una dimensión mínima de 1,20 m x 1,20 m, medidos en el eje de acceso.

*Artículo 34. Condiciones de insonorización y aislamiento acústico.*

Dichas condiciones son establecidas en la legislación vigente en la materia (Dicha legislación está conformada por, entre otros, el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo. En caso de modificación o derogación del mismo se estará a lo que se determine en las nuevas disposiciones sustitutorias de dicho Código).

*Artículo 35. Superficie útil. Condiciones generales de determinación y medición de la misma.*

(Se ha de tener en cuenta que, a los efectos de la determinación de la superficie útil, las viviendas de protección oficial están sujetas, en unos concretos extremos, a criterios singulares de cómputo y medición diversos a los incluidos en este artículo, y que, en atención a lo establecido, entre otros, en el anterior artículo 27 de estas Ordenanzas, han de entenderse vigentes. La previsión que se expone a continuación, incluida en el apartado «2. Cómputo de superficies útiles» de Anexo I de las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009, constituye una muestra de dicha singularidad. Dicha previsión es concretamente la siguiente:



«Konputu horretatik kanpo geratzen da (...) 1,50 m-tik beherako garaiera libre duen lurzorua azalera»).

Azalera erabilgarria etxebizitza, trasteleku, garaje edo bestelako erabileretara zuzendutako lokal bakoitzaren lurzorua da, kanpoaldearekiko edo erabilera berdin edo desberdineko eta juridikoki bereizitako bestelako lokalekiko itxitura guztien barnealdeak definitutako perimetroak mugatzen duena; horri dago-kionez, kanpo geratzen dira etxebizitza, trasteleku, garaje edo lokalaren barne-itxitura finko edo higigarriek okupatutako azalera; egiturazko elementu bertikalek okupatutakoa, eta kanalizazio edo hodi bertikalek eta gutxieneko garaiera libre 1,80 m-tik beherakoa duenak okupatutakoa.

Ildo horretan, eraikin beraren barruan zutabe bertikalean kokatutako etxebizitza edo lokal berdinak badira, horien barruan egiturazko elementu bertikalek eta kanalizazio edo hodi bertikalek okupatutako azalera kalkulatzeko, zutabearen beheko eta goiko solairuetan kokatutako etxebizitza edo lokalei dagozkien balioen batez beste aritmetikoa hartuko da erreferentzia gisa.

Hirugarren atala. Etxebizitza-erabilerara zuzendutako lokal eta espazioen bizi-gokitasun-baldintzak

36. artikulua. Etxebizitzaren azalera erabilgarria. Hori zehazteko eta neurtzeko berariazko baldintzak.

Aurreko 35. artikuluan ezarritako aurreikuspen orokorren ildoan, etxebizitzaren azalera erabilgarriak barne hartuko du kanpoko espazioen erabilera pribatiboko lurzorua (balkoiak, terrazak, egutarak, karrerapeak) azalaren %50 ere, indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideei jarraituz elementu horiek ehuneko horretan zenbatu behar diren kasuetan (Horri buruz, Babes Ofizialeko Etxebizitza Diseinatze Ordenantzen «2.1. Etxebizitzena» idatz-zatian hauxe adierazten da zehazki:

«Etxebizitzaren azalera erabilgarriak barne hartuko du kanpoko espazioen erabilera pribatiboko lurzorua azalaren erdia, hala nola terrazak, eskilekuak eta beste batzuk. Etxebizitzaren erabilera pribatiboko kanpo-espazio horien azalera erabilgarri konputagarrien batura ezingo da azalera erabilgarri itxiaren %10etik gorakoa izan.

Baldintzatzaile urbanistikoengatik eraikuntza-profilak atiko-solairuak edo hondo eraikigarri handiagoko bestelako solairuen gainean kokatutako solairuak behartzen dituenean, kanpo-espazio horien azalera erabilgarria gehienez etxebizitzaren azalera erabilgarri itxiaren %10eraino konputatutakoa, 5.1 artikuluan ezarritako gehienezko azalera erabilgarria osatu arte»).

Terrazak edo atiko-solairuen antzeko elementuak ez dira kontuan izango zenbaketa horretan, horiek fatxadaren azalera-erakiko solairu atzeraeman gisa konfiguratzaren eta arautzearen beraren emaitza direlako.

37. artikulua. Etxebizitzaren dimentsioa, konposizioa eta gutxieneko programa.

1. Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa eta batez besteko tamaina.

Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa eta batez besteko tamaina arautzeko irizpideak indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritakoak dira (Irizpide horiek, zehazki, indarrean den Plan Orokorren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 61. artikuluan ezarritakoak dira).

«Del cómputo de superficie útil queda excluida (...) la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m»).

Se entiende por útil la superficie del suelo de cada vivienda, trastero, garaje o local destinado a otros usos, delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de igual o distinto uso y jurídicamente diferenciados; se excluye a ese respecto la superficie ocupada por los cerramientos interiores, fijos o móviles, de la vivienda, trastero, garaje o local, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como aquella en la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

A ese respecto, cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de la superficie ocupada dentro de los mismos por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales, se tomará como referencia la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas o locales situados en las plantas inferior y superior de la columna.

Sección Tercera. Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a vivienda

Artículo 36. Superficie útil de las viviendas. Condiciones específicas de determinación y medición de la misma.

En el contexto de las previsiones generales establecidas en el anterior artículo 35 la superficie útil de la vivienda incluirá también el 50% de la superficie de suelo de los espacios exteriores descubiertos de uso privativo de la misma (balcones, terrazas, solanas, porches) en los supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, esos elementos deban ser computados en ese porcentaje (A ese respecto, en el apartado «2.1. de viviendas» de las citadas Ordenanzas de Diseño de Vivienda de Protección Oficial se indica expresamente:

«La superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la misma tales como terrazas, tendedores y otros. La suma de las superficies útiles computables de esos espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, no podrá superar el 10% de la superficie útil cerrada.

Cuando por condicionantes urbanísticos, el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores se computará hasta un máximo de un 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda, hasta completar la superficie útil máxima establecida en el artículo 5.1»).

No serán objeto de dicho cómputo las terrazas o elementos similares de las plantas de ático en la medida en que los mismos son el resultado de la propia configuración y regulación de las mismas como plantas retranqueadas respecto de la superficie de la fachada.

Artículo 37. Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda.

1. Dimensión mínima y tamaño promedio de la vivienda.

Los criterios reguladores de la dimensión mínima y del tamaño promedio de las viviendas son los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente (Los referidos criterios son, en concreto, los establecidos en el artículo 61 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General.).

## 2. Etxebizitzaren gutxieneko programa.

## A. Irizpide orokorrak:

Etxebizitza orean gutxieneko programa jarraian aipatuko diren aretoek edo gelek osatuko dute:

a) Bereiz edo elkarrekin hauetara zuzendutako espazioak edo espazioak: Sukaldea, jangela, egongela eta logela.

b) Bainugela edo komun osoa.

c) Arropa-esekilekua.

## B. Irizpide osagarri edota alternatiboak:

Aurreko A idatz-zatian azaldutako aurreikuspenak kasu hauetan berregokitu edota osatu ahal izango dira:

a) Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan izanda horien berariazko plangintza xehatuak zehazten duen neurrian eta irismenarekin, «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursaileko» tipologia kokatutako eraikinetan.

b) Babes ofizialeko etxebizitzetan (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideei egokitzeko behar den neurrian eta irismenarekin.

c) Aurretik eta birgaitzeko dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jardunarekin proportzionaltasunik ez badu.

## 2. Gela eta aretoen gutxieneko dimentsioak.

## A. Irizpide orokorrak:

a) Gutxieneko azalera erabilgarria:

— Aldi berean sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazioa: 32 m<sup>2</sup>.

— Egoteko, jateko eta kozinatze bereizitako aretoa edo aretoak:

Horiek birgaitzeko eta gauzatzeko, gutxieneko aukera hauek batera egokitu beharko da:

\* 1. aukera:

— Sukalde/jangela/egongela: 20,00 m<sup>2</sup>.

\* 2. aukera:

— Sukaldea: 7,00 m<sup>2</sup>.

— Egongela/jangela: 14,00 m<sup>2</sup>.

\* 3. aukera:

— Sukalde/jangela: 12,00 m<sup>2</sup>.

— Egongela: 12,00 m<sup>2</sup>.

\* 4. aukera:

Hurrenez hurren sukalde, jangela eta egongela izateko areto bereziak gaitzean datza. Kasu honetan, sukaldearen eta egongelaren azalera, hurrenez hurren, 2. eta 3. aukeretan finkatutakoaren berdina edo handiagoa izango da; jangelak, berriz, 10 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du gutxienez.

\* Gainera, soilik eta modu berezian sukalde izatekoa salbuespen bakarra dela, horien barruko edozein tokitan 3 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko behar diren baldintzak beteko dituzte areto horiek.

Dimentsionamendu hori gehienez 1,20 m-ko hondoan murriztu ahal izango da fatxadan edota aretorako sarbidean.

## 2. Programa mínimo de la vivienda.

## A. Criterios generales:

El programa mínimo de toda vivienda estará conformado por las piezas o dependencias que se citan a continuación:

a) Espacio o espacios que de forma diferenciada o conjunta se destinen a: Cocina, comedor, sala de estar y dormitorio.

b) Baño o aseo completo.

c) Tendedero de ropa.

## B. Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

a) Excepcionalmente, en la medida y con el alcance con el que el planeamiento pormenorizado específicamente referido a las mismas lo determine en atención a razones debidamente justificadas, en las viviendas ubicadas en edificaciones situadas en parcelas de tipología «a.10 Residencial de Casco Histórico».

b) En las viviendas de protección oficial (VPO), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.

c) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada.

## 2. Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

## A. Criterios generales:

a) Superficie útil mínima:

— Espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio: 32 m<sup>2</sup>.

— Pieza o piezas diferenciadas destinadas a estar, comer y cocinar:

Su habilitación y ejecución deberá adecuarse a alguna de las siguientes alternativas mínimas:

\* Alternativa 1:

— Cocina-comedor-estar: 20,00 m<sup>2</sup>.

\* Alternativa 2:

— Cocina: 7,00 m<sup>2</sup>.

— Estar-comedor: 14,00 m<sup>2</sup>.

\* Alternativa 3:

— Cocina-comedor: 12,00 m<sup>2</sup>.

— Estar: 12,00 m<sup>2</sup>.

\* Alternativa 4:

Consiste en la habilitación de piezas diferenciadas destinadas respectivamente a cocina, comedor y estar. En este caso, la superficie de la cocina y del estar deberá ser igual o superior a la fijada para las mismas en, respectivamente, las anteriores alternativas 2 y 3; por su parte, el comedor deberá contar con una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>.

\* Complementariamente, con la sola excepción de la destinada exclusivamente y de forma diferenciada a cocina, las mencionadas piezas deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso a la pieza en un fondo máximo de 1,20 m.

— Logelak:

\* Banakoa: 6,00 m<sup>2</sup>.

\* Bikoitza: 8,00 m<sup>2</sup>.

\* Nolanahi ere, etxebizitza orok gutxienez 10,00 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duen logela bat izango du.

\* Aurreko azalera armairuetarako edota horren baliokideetarako azalerekin osatu beharko dira, eta baldintza hauek egokituko da:

— Banako logelan: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m<sup>2</sup>).

— Logela bikoitzean: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m<sup>2</sup>).

\* Gainera, horien barruko edozein tokitan 2,50 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko behar diren baldintzak beteko dituzte logela horiek. Etxebizitzak bi logela edo gehiago baditu, horietako batean diametro hori 2,00 m-koa izatea baimenduko da.

Dimentsionamendu hori gehienez 1,20 m-ko sakoneran murriztu ahal izango da fatxadan edota logelarako sarbidean.

— Egongela/logela.

Aldi berean xede horretara zuzendutako areto bereizi bat aurreikusten bada, gutxienezko azalera erabilgarria 20 m<sup>2</sup>-koa izango da.

— Bainugelak eta komunak

\* Bainugela osoa (bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna): 3,50 m<sup>2</sup>.

\* Bigarren komuna: 2,50 m<sup>2</sup>.

— Arropa-eskilekua, aukeran:

\* 1,50 m<sup>2</sup>-ko oinplano-azalera, 0,95 m zabal eta 2,00 m garai, arropa fatxadan, espazio publikoan edo etxadiko patioan kokatutako terraza edo balkoi batean esekitzen bada.

\* 1,00 m<sup>2</sup>-ko oinplano-azalera eta 0,50 m zabal, arropa soken bidez eta xede horretarako espazioa perimetro-itxitura gisa esekitzen bada.

b) Gutxienezko zabalera libre:

— Atondoa arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, atondoak 1,10 m-ko zabalera izango du gutxienez.

— Arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, korridoreek eta, oro har, pasabideko espazio guztiek 0,90 m-ko zabalera izango dute gutxienez.

— Arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, barne-eskailerek 0,80 m-ko zabalera izango dute gutxienez.

c) Zoru eta sabai bukatuen gutxienezko garaiera libre:

— Irizpide orokorra.

Jarraian azalduko diren irizpide osagarrien kalterik gabe, etxebizitzaren eta horren aretoen gutxienezko garaiera libre, oro har, 2,50 m-koa izango da.

— Dormitorios:

\* Individual: 6,00 m<sup>2</sup>.

\* Doble: 8,00 m<sup>2</sup>.

\* En todo caso, toda vivienda dispondrá de un dormitorio con una superficie útil mínima de 10,00 m<sup>2</sup>.

\* Las superficies anteriores se deberán completar con la destinada a armarios y/o equivalente a la misma, que se adecuará a las condiciones siguientes:

— En dormitorio individual: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m<sup>2</sup>).

— En dormitorio doble: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m<sup>2</sup>).

\* Complementariamente, los citados dormitorios deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro. En el supuesto de que la vivienda cuente con dos o más dormitorios, se autoriza que en uno de ellos el referido diámetro pueda ser de 2,00 m.

Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso al dormitorio en un fondo máximo de 1,20 m.

— Sala-dormitorio.

En el supuesto de previsión de una pieza diferenciada destinada conjuntamente a ese fin, la superficie útil mínima será de 20 m<sup>2</sup>.

— Baños y aseos

\* Baño completo (bañera o ducha, lavabo e inodoro): 3,50 m<sup>2</sup>.

\* Aseo secundario: 2,50 m<sup>2</sup>.

— Tendedero de ropa de, alternativamente:

\* 1,50 m<sup>2</sup> de superficie en planta, 0,95 m de anchura y 2,00 m de altura, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada, espacio público o patio de manzana.

\* 1,00 m<sup>2</sup> de superficie en planta, y 0,50 m de ancho, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice mediante cuerdas, y a modo de cierre perimetral del espacio destinado a ese fin.

b) Anchura libre mínima:

— Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), el vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,10 m.

— Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

— Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), las escaleras interiores tendrán una anchura libre mínima de 0,80 m.

c) Altura libre mínima entre suelo y techo acabados:

— Criterio general.

Sin perjuicio de los criterios complementarios que se exponen a continuación, la altura libre mínima de la vivienda y de las distintas piezas de las mismas será, con carácter general, de 2,50 m.

— Irizpide osagarriak (Idatz-zati honetan azal dutako aurreikuspenek, aldi berean, indarrean den Planaren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren hirugarren xedapen iragankorraren 3. idatz-zatian jasotakoak osatzen dituzte):

\* Gehienez sukalde, egongela, jangela eta logela izateko aretoen azalera erabilgarriaren %30ean, aurreko gutxieneko garaiera orokorra 2,20 m-ra murriztu ahal izango da.

\* Komunak, atondoak, korridoreak eta biltegi txikiak izateko espazio edo aretoetan, edo pertsonak denbora luzez egoteko ez diren bestelako espazioetan, aurreko gutxieneko garaiera orokorra 2,20 m-ra murriztu ahal izango da.

\* Pertsonak denbora luzez egoteko areto txapitulatuen gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa edo gehiagokoa izango da, gutxienez horien azalera konputagarriaren %40an, eta gainera, azalera hori areto horretarako ezarritako gutxieneko azalaren berdina edo handiago bada.

#### B. Irizpide osagarri edota alternatiboak:

Aurreko A idatz-zatian azal dutako aurreikuspenak kasu hauetan berregokitu edota osatu ahal izango dira:

a) Babes ofizialeko etxebizitzetan (BAO), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideei egokitzeko behar den neurrian eta irismenarekin.

b) Aurretik eta birgaitzeko dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jardunarekin proportzionaltasunik ez badu. Kasu horretan, Udalak zehaztuko ditu proposak iruditzen zaizkion soluzioak.

#### 38. artikulua. Etxebizitzako gelak eta aretoak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak.

1. Etxebizitza orok eraikinaren kanpo-fatxadetara eta etxadiko patioetara irekitako bi bao izango ditu gutxienez. Bao horietako bat egongelakoa izango da, aipatutako edozein modalitatekoa (bereizia; sukalde edota jangelarekin batera; logelarekin batera,).

Salbuespen gisa, hirigintza-plangintzak estalkipean kokatutako espazioetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzuden kasuetan, bao horiek eraikinaren estalkian kokatu ahalizango dira. Horien ezaugarriak eta dimentsioak Ordenantza hauen aurreko 31. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2. Sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazioek bai kanpo-fatxadara, bai, onartutako kasuetan, eraikinaren argi-patioetara edota estalkira zuzenean irekitako argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak edo leihoak izango dituzte. Baoedo leiho horiek gutxieneko baldintza hauetara egokituko dira:

\* Areto horien argiztapen eta aireztapen naturaleko bao edo leihoetan beira jartzeko azalera ez da horietako bakoitzaren oinplano-azalaren %10etik beherakoa izango kasu bakoitzean.

\* Horien itxitura gardena edo zeharrargia izango da, argia pasatzeko eragozpenik gabea.

\* Barrualdea aldi baterako iluntzeko bitartekoak (persianak, kontraleihoak,) izango dituzte.

\* Areto horien aurrean, ez da baimenduko eskatutako gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak gutxitzen dituen elementurik edo jarduerarik (esekilekuak barne) gaitzea edo ezartzea.

— Criterios complementarios (Las previsiones expuestas en este apartado complementan, a su vez, las contenidas en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General):

\* En un máximo equivalente al 30% de la superficie útil de las piezas destinadas a cocina, estar, comedor y dormitorio la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.

\* En los espacios o piezas destinados a aseos, vestíbulos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.

\* La altura libre mínima de las piezas abuhardilladas destinadas a la estancia prolongada de personas será igual o superior a 2,50 m, como mínimo, en un 40% de su superficie computable, siempre que, además, ésta sea igual o superior a la superficie mínima establecida para la correspondiente pieza.

#### B. Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

a) En las viviendas de protección oficial (VPO), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.

b) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada. En este supuesto, el Ayuntamiento determinará las soluciones que estime oportunas.

#### Artículo 38. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda.

1. Toda vivienda tendrá, como mínimo, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, incluidos patios de manzana. Uno de esos huecos estará destinado a sala de estar, prevista en cualesquiera de las citadas modalidades (de forma diferenciada; conjuntamente con cocina y/o comedor; conjuntamente con dormitorio).

Excepcionalmente, en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico autorice la implantación del uso de vivienda en los espacios ubicados bajo cubierta, esos huecos podrán estar emplazados en la cubierta de la edificación. Sus características y dimensiones se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior artículo 31 de estas Ordenanzas.

2. Los espacios destinados a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio tendrán huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural abiertos directamente bien a fachada exterior, bien, en los casos admitidos, a patios de luces y/o cubierta de la edificación. Dichos huecos o ventanas se ajustarán a los siguientes condicionamientos mínimos:

\* La superficie de acristalamiento de los huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural de las citadas piezas no será inferior, en cada caso, al 10% de la superficie en planta de cada una de ellas

\* El cierre de los mismos será transparente o translúcido, sin obstrucciones al paso de la luz.

\* Dispondrán de medios (persianas, contraventanas,) que permitan el oscurecimiento temporal del interior.

\* No se permitirá la habilitación o implantación, delante de las citadas piezas, de ningún elemento o actividad (incluidos tenderos) que disminuya las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigidas para las mismas.

3. Garbigelek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztatze-baoak izango dituzte, eta komunek –komuna eta konketa–, 0,25 m<sup>2</sup>-koak. Nolanahi ere, bao horiek hodi edota aireztapen behartuko sistemekin ordeztu ahal izango dira, arloan (Eraikuntzako Kode Teknikoa,) indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei egokitura.

Oro har, aireztatze-bao horien gaitzea indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

Ildo horretan, salbuespen gisa, aurrez beste soluzio batzuen bideraezintasuna justifikatuta, eta udal-zerbitzu teknikoek horien komenentzia eta egokitasuna aurrez ebaluatuta, airezta- tze-bao horiek aurrez eta finkatuta dauden eraikinen patio eta fatxadetan gaitu ahal izango dira. Baimen hori lortzeko, aipatu- tako baldintzak justifikatzeaz gain, eraikinaren elementu horie- tan eta inguruko espazio publikoan soluzio horien ondoriozko eragin eta kalterik ez dagoela justifikatu beharko da beti. Ildo horretan eta komenigarri ikusten bada, horiek baimentzeko, Udalak aurrez proposamen mota hori eraginpeko fatxadan edo eraikuntza-elementuetan orokorrean integrazteko neurriak eta soluzioak aurkezteko baldintza eskatu ahal izango du.

Gainera, soluzio alternatibo horiek udalerriko katalogoko eraikinetan baimentzeko, aurrez eraikina eta horren elementu interesgarriak zaintzeko irizpideetara egokitzen direla edota horiekin bateragarriak direla justifikatu beharko da. Aitzitik, soluzio alternatibo horiek debekatu egin beharko dira.

Nolanahi ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu edota osotasu- nean birgaitu behar badira, aireztatze-bao horien gaitzea arloan indarrean diren irizpide orokorretara egokitu beharko da.

4. Sukaldeek eraikinaren estalkira edo goialdera irteera duten keak eta lurrinak erauzteko hodiak izango dituzte, arloan (Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.) eta Ordenantza hauetan bertan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpi- deei jarraituz ezarritakoak.

Ildo horretan, salbuespen gisa, aurrez hori gauzatzearen bideraezintasun materiala eta bestelako soluzio alternatiboen bideragarritasuna justifikatuta, hodi horiek aurretik eta finka- tuta dauden eraikinetako problematika horri aurre egiteko kar- bonozko iragazkiekin eta bestelako mekanismo egoki batzuekin ordeztu ahal izango dira. Nolanahi ere, baimen hori lortzeko, udal-zerbitzu teknikoek soluzio alternatibo horien komenentzia eta egokitasuna ebaluatu beharko dute aurrez, eta proposatu- tako helburuei erantzuteko nahikoak direla, berekin eragin kal- tegarriak ekarri gabe.

Gainera, soluzio alternatibo horiek udalerriko katalogoko eraikinetan baimentzeko, aurrez eraikina eta horren elementu interesgarriak zaintzeko irizpideetara egokitzen direla edota horiekin bateragarriak direla justifikatu beharko da. Aitzitik, soluzio alternatibo horiek debekatu egin beharko dira.

Nolanahi ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu edota osota- sunean birgaitu behar badira, eraikin berria arlo horretan inda- rrean diren esku hartzeko irizpide orokorretara egokitu beharko da.

3. Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup>, y los retretes (nodoro y lavabo) de 0,25 m<sup>2</sup>. En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por sistemas de ventilación por conducto y/o ventilación forzada, ajustados a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación).

Con carácter general, la habilitación de los citados huecos de ventilación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad de ejecutar otro tipo de soluciones, así como previa evaluación de la conveniencia e idoneidad de las mismas por parte de los servicios técnicos municipales, se podrá autorizar la habilitación de los citados huecos de ventilación en los patios y las fachadas de las edificaciones preexistentes y consolidadas. Dicha autorización ha de entenderse condicionada, en todo caso, a la justificación de, además de los mencionados extremos, la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales derivados de ese tipo de soluciones tanto en los citados elementos de la edificación como en el espacio público colindante. A este respecto y siempre que se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa presentación de medidas y soluciones de integración general de ese tipo de propuestas en el conjunto de la fachada o elemento edificatorio afectado.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de soluciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justificación de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la habilitación de los referidos huecos de ventilación deberá adecuarse a los criterios generales vigentes en la materia.

4. Las cocinas dispondrán de conductos de extracción de humos y vahos con salida a la cubierta o parte superior de la edificación, implantados de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.), así como en estas mismas Ordenanzas.

En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad material de su ejecución, así como de la viabilidad, suficiencia e idoneidad de otro tipo de soluciones alternativas, se podrá autorizar la sustitución de los citados conductos por filtros de carbono y otros mecanismos que se estimen adecuados para dar respuesta a la indicada problemática en las edificaciones preexis- tentes y consolidadas. En todo caso, dicha autorización deberá ir precedida de la correspondiente evaluación por parte de los servi- cios técnicos municipales de la conveniencia e idoneidad de la o las correspondientes soluciones alternativas, así como de la suficien- cia de las mismas para dar respuesta a los objetivos planteados, sin que las mismas conlleven particulares impactos perjudiciales.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de solu- ciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justifica- ción de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la nueva edifica- ción deberá adecuarse a los criterios generales de intervención vigentes en la citada materia.

*39. artikulua. Etxebizitzaren antolamendu funtzionala.*

Espazioen banaketak baldintza hauek bete beharko ditu:

- \* Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.
- \* Logela edota funtzio horretarako espazio orok pasabideko espazioetatik edo egongelatik izango du sarbidea, eta inoiz ezingo da bertan sartu beste logela batetik soilik.
- \* Aldi berean sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazio bat gaitzea aurreikusten bada, komun edo bainugelen sarbidea bertan egongo da.
- \* Sukalde, jangela, egongela edota logela izateko espazio bereziak gaitzea aurreikusten bada, gutxienez komun edo bainugela baten sarbidea pasabideko espazioetan edo etxebizitzako erabilera komuneko aretoetan egongo da, eta ez logela batean. Hala badagokio aurreikusten diren gainerako komun edo bainugelen sarbidea, berriz, nahi bezala antolatuko da.

*40. artikulua. Etxebizitzaren barne-eskailerak.*

Horien proiektzioa eta gauzatzea arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne (Une honetan, horri dago-kionez, aipatutako Kode Teknikoaren «SU.1. Erorketa-arriskuen aurreko segurtasuna» oinarritzko agirian ezarritakoari heldu behar zaio. Zehazki, eskailera horiek, testuinguru horretan, erabilera murriztuko elementutzat hartu behar dira, eta beste baldintza hauen mendekoak dira:

1. Eskailera-atal bakoitzaren zabalera 800 mm-koa izango da gutxienez.
  2. Mailartea 200 mm-koa izango da gehienez, eta mailagaina, 220 mm-koa gutxienez. Mailagain guztien dimentsioa martxa-norabidearen arabera neurtuko da maila bakoitzean.
  - Trazadura kurbatuko eskaileretan, mailagaina eskaileraren ardatzean neurtuko da, horren zabalera 1.000 mm-tik beherakoa denean, eta alde estuenetik 500 mm-ra handiagoa denean. Gainera, mailagainak 50 mm neurtuko du gutxienez alde estuenean, eta 440 mm gehienez alde zabalenean.
  3. Eskailera-buru zatituak jarri ahal izango dira, mailak 45.º-ra eta mailaririk gabe. Azken kasu horretan, mailagainen proiektzioa 25 mm gainjarriko da gutxienez (ikus 4.1 irudia). Mailagainaren neurriak ez du goiko mailaren mailagainaren proiektzio bertikala barne hartuko.
  4. Baranda izango dute alde irekietan»).
- Laugarren atala. Bizitegi kolektiboko erabilerarako lokalak eta espazioak

*41. artikulua. Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendu-tako lokal eta espazioen biziegokitasun-baldintzak.*

1. Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalaketa espazioak kasu bakoitzean indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, kasu bakoitzean bizitegi-erabileraren berriazko zer modalitate den kontuan izanda.
2. Sorospidez, eta proposatutako helburuekin bateragarriak edota desproporzionatuak ez badira, Ordenantza hauetan etxebizitzetarako ezarritako biziegokitasun-baldintzak aplikatuko dira.

*Artículo 39. Organización funcional de las viviendas.*

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- \* Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- \* Todo dormitorio y/o espacio diferenciado destinado a esa función tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.
- \* En el supuesto de que se prevea la habilitación de un espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio, el acceso a los aseos o cuartos de baño se efectuará a través del mismo.
- \* En el supuesto de preverse la habilitación de espacios diferenciados destinados a cocina, comedor, sala de estar y/o dormitorio, el acceso a, como mínimo, un aseo o cuarto de baño se efectuará bien desde espacios de circulación, bien desde piezas de uso común de la vivienda, y no desde un dormitorio. Por su parte, el acceso a los restantes aseos o cuartos de baño que en su caso se prevean se organizará libremente.

*Artículo 40. Escaleras interiores de las viviendas.*

Su proyección y ejecución se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación (En el momento actual se ha de estar a ese respecto a lo establecido, entre otros, en el Documento Básico «SU.1 Seguridad frente al riesgo de caídas» del referido Código Técnico. En concreto, las citadas escaleras han de ser consideradas, en ese contexto, como elementos de uso restringido sujetos, entre otras, a las condiciones siguientes:

1. La anchura de cada tramo será de 800 mm, como mínimo.
  2. La contrahuella será de 200 mm, como máximo, y la huella de 220 mm, como mínimo. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.
  - En escaleras de trazado curvo, la huella se medirá en el eje de la escalera, cuando la anchura de esta sea menor que 1.000 mm y a 500 mm del lado más estrecho cuando sea mayor. Además la huella medirá 50 mm, como mínimo, en el lado más estrecho y 440 mm, como máximo, en el lado más ancho.
  3. Podrán disponerse mesetas partidas con peldaños a 45.º y escalones sin tabica. En este último caso la proyección de las huellas se superpondrá al menos 25 mm (véase figura 4.1). La medida de la huella no incluirá la proyección vertical de la huella del peldaño superior.
  4. Dispondrán de barandilla en sus lados abiertos»).
- Sección Cuarta. Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva

*Artículo 41. Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.*

1. Los locales y espacios que se destinen al uso de residencia colectiva deberán ajustarse a los criterios y exigencias establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso, en atención a la específica modalidad de uso residencial de que se trate en cada caso.
2. Con carácter subsidiario, y en la medida en que se consideren compatibles y/o no desproporcionadas con los objetivos planteados, se entenderán de aplicación las condiciones de habitabilidad establecidas para las viviendas en estas Ordenanzas.

3. Aurreko aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokal eta espazio mota guztietan, bai bizitegi-tipologiako lur zatietan («a» lur zatiak), bai bestelako lur zatietan kokatuta egon.

Bosgarren atala. Bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta bizitegiz bestelako erabilera nagusietarako baimendutako lokalak eta espazioak

*42. artikulua. Atal honen aurreikuspenen aplikazio-esparru materiala. Horiek aplikatzeko baldintza orokorrak.*

1. Atal honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira lehentasunez bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta bizitegiz bestelako erabilera nagusietarako baimendutako lokal eta espazioetan.

2. Erabilera nagusi horiek izango dituzte, besteak beste, eraikin eta lokal horietan baimendutako jarduera ekonomiko (komertzialak, etab.) eta ekipamenduzkoen erabilerek.

3. Oro har, atal honen xede diren lokal eta espazioetan horiei buruzko xedapen orokor edota berariazkoetan, Ordenantza hauek barne, araututako erabilerak eta jarduerak baimentzeko eta ezartzeko, hurrengo artikuluetan ezarritakoez gain, xedapen horietan finkatutakoak bete beharko dira, baita lokal eta espazio horien gaitze materialari dagokionean ere.

4. Aurreko artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, Ordenantza hauen «Laugarrena. Ostalaritza- eta jolas-jarduerak baimentzea eta ezartzea arautzeko baldintzak» tituluaren araututako jarduerak proiektatzea eta baimentzea, gainera, bertan ezarritako irizpideetara egokituko da.

*43. artikulua. Atal honetan araututako erabilera nagusietarako lokal eta espazioen biziegokitasun- eta funtzionaltasun-baldintzak.*

1. Sarbide-baldintzak.

A. Oro har, eta artikulua honen hurrengo atalean azalduko diren salbuespenei kalterik egin gabe, aipatutako erabileretara zuzendutako lokal eta espazio guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik, eraikineko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetatik independentea izango dena.

Ildo horretan, erabilera horiek xede horretara zuzendutako barneko espazio eta elementu propioen bidez elkarrekin komunikatuta dauden eraikineko solairu desberdinetan garatzen badira, eraikinaren kanpoaldetik izango dute sarbidea elementu horien bidez, eraikineko etxebizitzetan sartzeko espazioak eta elementuak kontuan izan gabe.

B. Bestetik, hona, zehazki, salbuespen horiek:

a) Hotel-erabilerak eta ekipamenduzkoak:

\* Erabilera hori beheko solairuan soilik edo eraikinaren antzeko beste batean ezartzen badira, xede horretara zuzendutako azalera 250 m<sup>2</sup>(s)-tik beherakoa bada, bertara eraikineko etxebizitzetan sartzeko espazio edo elementuetatik sartzea baimendu ahal izango da.

\* Erabilera hori sestra gaineko bigarren solairuaren gainetik kokatutako solairuetan ezartzen bada, sestra barne, beheko solairuaz gain, eraikinaren kanpoaldetik zuzeneko sarbidea izan beharko du, eraikineko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetatik independentea izango dena.

3. Las previsiones anteriores serán de aplicación en todo tipo de locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva tanto estén ubicados en parcelas de tipología residencial (parcelas «a») como en otro tipo de parcelas.

Sección Quinta. Locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales y destinados a usos principales autorizados de carácter no residencial

*Artículo 42. Ámbito material de aplicación de las previsiones de esta Sección. Condiciones generales de aplicación de las mismas.*

1. Las previsiones establecidas en esta Sección serán de aplicación en los locales y espacios ubicados en edificaciones preferentemente residenciales destinados a usos principales de carácter no residencial autorizados en los mismos.

2. Tendrán esa condición de usos principales, entre otros, los usos de actividades económicas (comerciales, etc.) y de equipamiento autorizados en esas edificaciones y locales.

3. Con carácter general, la autorización e implantación en los locales y espacios objeto de atención en esta Sección de usos y actividades regulados en disposiciones generales y/o específicas referidas a las mismas, incluidas estas mismas Ordenanzas, se entenderá condicionada al cumplimiento, además de las establecidas en los siguientes artículos, de las condiciones fijadas en esas disposiciones, incluso en lo referente a la habilitación material de dichos locales y espacios.

4. En consonancia con lo establecido en el apartado anterior, la proyección y autorización de las actividades reguladas en el Título «Cuarto. Ordenanza reguladora de la implantación de Actividades Hosteleras y Recreativas» de estas Ordenanzas se adecuará, complementariamente, a los criterios establecidos en el mismo.

*Artículo 43. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad de los locales y espacios destinados a los usos principales regulados en esta Sección.*

1. Condiciones de acceso.

A. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen en el siguiente apartado, el conjunto de los locales y espacios destinados a los referidos usos dispondrán de acceso directo desde el exterior de la edificación, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas de la misma.

En ese contexto, siempre que los citados usos se desarrollen en distintas plantas de la edificación comunicadas entre sí a través de espacios y elementos propios/interiores destinados a ese fin, todas ellas tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación a través esos elementos, con independencia de los espacios y elementos de acceso a las viviendas de la edificación

B. Por su parte, las referidas salvedades son concretamente las siguientes:

a) Usos hoteleros y de equipamiento.

\* En el supuesto de implantación de dicho uso exclusivamente en la planta baja u otra de similares condiciones de la edificación, y siempre que la superficie destinada a ese fin sea inferior a 250 m<sup>2</sup>(t), podrá autorizarse el acceso al mismo desde los espacios o elementos de acceso a las viviendas de la edificación.

\* En el supuesto de implantación de ese uso en plantas de la edificación ubicadas por encima de la segunda planta sobre rasante, incluida esta misma, además de en su caso, en la planta baja, su autorización se condicionará a la habilitación de un acceso directo desde el exterior de la edificación, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas de la misma.

## b) Bulego-erabilera.

\* Erdisotoan eta beheko solairuan, etxebizitzaren sarbide independentea duena.

\* Behegainean eta lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide independentea edo komuna duena.

\* Goiko solairuetan, aurrekoen gainetik, bai modu autonomoan, bai etxebizitzaren erabilera osagarri gisa. Erabilerahori modu autonomoan baimentzeko, indarrean den plangintzan, Plan Orokorra barne, ezarritako baldintzak bete behar dira. Gainera, eraikinaren bizitegi bestelako erabilerek a 250 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabaia okupatzen badute, kanpoaldearekin konexioa izango dute, etxebizitzarena ez dena.

\* Lursail osoa okupatuz.

C. Gutxieneko garaiera libre: 2,50 m, sartzeko eta ebakuatzeko ate eta puntu kritikoetan izan ezik; horietan 2,20 m-ra murriztu ahal izango da garaiera hori.

D. Korridoreen eta sartzeko elementuen gutxieneko zabalera libre: 1,20 m.

E. Lokal batean sartzeko atea edo atea kanpoaldera irekitzen badira, fatxada-lerrotik lokalaren barrualdera erretiratuko da, irekitzean kanpoko espazio publikoa har ez dezan.

F. Lokalaren zoladuraren kota bertako sarbidean espazio publikoaren sestraren azpitik badago, sarrerako garaiera ezinbesteko eraikuntza-baldintzatzaileen bidez murriztu ahal izango da 2,00 m-ko minimoraino, ateburutik espazio publiko horren sestraraino kontatuta. Desnibela arrapala edo mailadun eskailera baten bidez gaudituko da, gutxienez 28 cm-ko dimentsioa izango duena, orriaren mailan 1,00 zabaleko eskailera-buru bat uzteko moduan, atea bira egin ahal izan dezan.

Nolanahi ere, gai horiei dagokionez, arloan indarrean diren legezko xedapen orokorretan ezarritakoari helduko zaie lehen-tasunez, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne. Horrekin bat etorrituz, aurreko paragrafoan azalduko aurreikuspenen baliozkotasuna, indarraldia eta aplikazioa xedapen horietan ezarritakora egokitu eta horren mende egongo da.

## 2. Gutxieneko garaiera libre.

A. Jendeari zuzendu edota irekitako lokalak eta espazioak, zuzentzen diren edo zuzen daitezkeen erabilerak kontuan izanda (bulegoak, etab.) esku hartzeko baldintzatzaile berezien mende ez daudenak (Esku hartzeko baldintzatzaileen mende-koak izango dira, besteak beste ostalaritza-erabileretara, jendeari mota guztietako produktuak handizka edo txikizka saltzera, jolas-erabileretara, soziokulturaletara, kirol-, irakaskuntza-erabileretara edo antzeko beste batzuetara zuzendutako lokalak eta espazioak, bai hirugarren sektorekoak, bai ekipamenduzkoak izan):

a) Irizpide orokorrak (Aipatutako irizpide orokorrak aplikatzekoak izango dira eraikin berrietan zein aurretik eta fin-katuta daudenetan kokatutako lokal eta espazioetan):

\* 40 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera erabilgarria: 2,80 m.

\* 40,01 m<sup>2</sup>-tik gorako eta 80 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera erabilgarria: 3,20 m.

\* 80,01 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria: 3,50 m.

## b) Uso de oficina.

\* En planta semisótano y planta baja con acceso independiente al de las viviendas.

\* En el entresuelo y en la primera planta, con acceso independiente o común al de las viviendas.

\* En plantas altas, por encima de las anteriores, bien de forma autónoma, bien como uso complementario de la vivienda. La autorización de dicho uso de forma autónoma se entenderá sujeta, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento vigente, incluido el Plan General. Además, siempre que los usos no residenciales de la edificación ocupen un techo superior a 250 m<sup>2</sup>(t), deberán disponer de conexión con el exterior independiente del de las viviendas.

\* Ocupando la totalidad de la parcela.

C. Altura libre mínima: 2,50 m, salvo en las puertas y puntos críticos de acceso y evacuación, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.

D. Anchura libre mínima de pasillos y elementos de acceso: 1,20 m.

E. Cuando la puerta o puertas de acceso a un local sea practicable hacia el exterior del mismo, se retirará hacia el interior del local respecto de la línea de fachada, de manera que al abrirse no invada el espacio público exterior.

F. Siempre que la cota del pavimento del local esté por debajo de la rasante del espacio público en el punto de acceso desde el mismo, la altura de entrada podrá ser reducida por estrictos condicionantes constructivos insoslayables hasta un mínimo de 2,00 m contados desde la línea inferior del dintel hasta la rasante de dicho espacio público. El desnivel se salvará mediante rampa o escalera con peldaños de una dimensión mínima de 28 cm, de forma que dejen una meseta de 1,00 m de anchura, como mínimo, a nivel del batiente donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

En todo caso, en lo referente a dichas cuestiones se estará, preferentemente, a lo establecido en las disposiciones legales de carácter general vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación. En consonancia con ello, la validez, vigencia y aplicación de las previsiones expuestas en el párrafo anterior se entenderá supeditada a su adecuación a lo establecido en esas disposiciones.

## 2. Altura libre mínima.

A. Locales y espacios destinados y/o abiertos al público que, en atención a los usos a los que estén destinados o puedan destinarse (oficinas, etc.), no estén sujetos a condicionantes particulares de intervención (Se entenderán sujetos a condicionantes particulares de intervención los locales y espacios que se destinan, entre otros, a usos de hostelería, venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor, usos recreativos, socioculturales, deportivos, docentes, u otros de similar naturaleza, tanto tengan carácter terciario como equipamental):

a) Criterios generales (Los referidos criterios generales serán de aplicación en los locales y espacios ubicados tanto en nuevas edificaciones, como en las preexistentes y consolidadas que sean objeto de actuaciones de sustitución o reforma integral):

\* Superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>: 2,80 m.

\* Superficie útil superior a 40,01 m<sup>2</sup>, e inferior a 80 m<sup>2</sup>: 3,20 m.

\* Superficie útil superior a 80,01 m<sup>2</sup>: 3,50 m.



## b) Irizpide osagarriak.

Indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikinetan kokatutako lokalak eta espazioak egungo garaierarekin finkatzen dira, baldintza hauetara guztietara egokitzen badira:

\* Aurreko «a» idatz-zatian ezarritako garaieratik beherakoa izatea.

\* Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik atal honetan araututako erabileretara zuzenduta egotea.

\* Une horren aurretik ezarritako erabilerak izatea, behar diren legezko baldintza egokietan ezarriak (behar diren baime-nak eta lizentziak izatea, etab.).

Nolanahi ere, eraikin horiek ordezteko edota osotasunean zaharberritzeko jardunak gauzatzea bada, lokal eta espazio horiek aurreko «a» idatz-zatian ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

B. Jendeari zuzendu edota irekitako lokal eta espazioetan, zuzentzen diren edo zuzen daitezkeen erabilerak kontuan izanda, bai Ordenantza hauetan, bai arloan indarrean diren bes-telako legezko xedapenetan ezarritako esku hartzeko baldintza-tzaile berezien mende daudenetan, baldintzatzaile horiek aplikatuko dira lehentasunez. Aurreko «A» idatz-zatian ezarritako irizpideak, berriz, baldintzatzaile horiekin bateragarriak badira izango dira aplikatzekoak.

## 3. Gutxieneko azalera.

## A. Irizpide orokorra.

Atal honetan araututako lokal edota espazio bakoitzaren azalera erabilgarria ezingo da 25 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izan. Azalera horrek barne hartuko du jardueraren zerbitzuan gaitu edo ezarritako elementu guztiei lotutakoa, erakusleihoak, erakusmahaiak, etab. barne.

## B. Irizpide osagarriak:

Indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikinetan kokatutako lokalak eta espazioak egungo azalarekin finkatzen dira, baldintza hauetara guztietara egokitzen badira:

\* Aurreko «A» idatz-zatian ezarritako azaleratik behera izatea.

\* Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik atal honetan araututako erabileretara zuzenduta egotea.

\* Une horren aurretik ezarritako erabilerak izatea, behar diren legezko baldintza egokietan ezarriak (behar diren baime-nak eta lizentziak izatea, etab.).

Nolanahi ere, eraikin horiek ordezteko edota osotasunean zaharberritzeko jardunak gauzatzea bada, lokal eta espazio horiek aurreko «a» idatz-zatian ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

C. Jendeari zuzendu edota irekitako lokal eta espazioetan, zuzentzen diren edo zuzen daitezkeen erabilerak kontuan izanda, bai Ordenantza hauetan, bai arloan indarrean diren bes-telako legezko xedapenetan ezarritako esku hartzeko baldintza-tzaile berezien mende daudenetan, baldintzatzaile horiek aplikatuko dira lehentasunez. Aurreko «A» eta «B» idatz-zatietan ezarritako aurreikuspenak, berriz, baldintzatzaile horiekin bateragarriak badira izango dira aplikatzekoak.

## b) Criterios complementarios.

Se consolidan con su altura actual los locales y espacios ubicados en edificaciones preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente que se adecuen al conjunto de las condiciones siguientes:

\* Contar con una altura inferior a la establecida en el anterior apartado «a».

\* Estar destinados a los usos regulados en esta Sección con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

\* Tratarse de usos implantados con anterioridad al indicado momento en las debidas y adecuadas condiciones de legalidad (disposición de las correspondientes y debidas autorizaciones y licencias, etc.).

En todo caso, en el supuesto de ejecución de actuaciones de sustitución y/o reforma integral de las citadas edificaciones, los referidos locales y espacios deberán adecuarse a los criterios establecidos en el anterior apartado «a».

B. En los locales y espacios destinados y/o abiertos al público que, en atención a los usos a los que estén destinados o puedan destinarse, estén sujetos a condicionantes particulares de intervención establecidos bien en estas mismas Ordenanzas bien en otras disposiciones legales vigentes en la materia, serán de aplicación preferente dichos condicionantes. Por su parte, las previsiones establecidas en el anterior apartado «A» serán de aplicación en la medida en que sean compatibles con dichos condicionantes.

## 3. Superficie mínima.

## A. Criterio general.

La superficie útil de cada uno de los locales y/o espacios regulados en esta Sección no podrá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>. Esta superficie incluirá la vinculada a la totalidad de los elementos habilitados o implantados al servicio de la actividad, incluidos los escaparates, mostradores, etc.

## B. Criterios complementarios:

Se consolidan con su superficie actual los locales y espacios ubicados en edificaciones preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente que se adecuen al conjunto de las condiciones siguientes:

\* Contar con una superficie inferior a la establecida en el anterior apartado «A».

\* Estar destinados a los usos regulados en esta Sección con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

\* Tratarse de usos implantados con anterioridad al indicado momento en las debidas y adecuadas condiciones de legalidad (disposición de las correspondientes y debidas autorizaciones y licencias, etc.).

En todo caso, en el supuesto de ejecución de actuaciones de sustitución y/o reforma integral de las citadas edificaciones, los referidos locales y espacios deberán adecuarse a los criterios establecidos en el anterior apartado «A».

C. En los locales y espacios destinados y/o abiertos al público que, en atención a los usos a los que estén destinados o puedan destinarse, estén sujetos a condicionantes particulares de intervención establecidos bien en estas mismas Ordenanzas bien en otras disposiciones legales vigentes en la materia, serán de aplicación preferente dichos condicionantes. Por su parte, las previsiones establecidas en los anteriores apartados «A» y «B» serán de aplicación en la medida en que sean compatibles con dichos condicionantes.

#### 4. Jendearentzako salmentarako gutxieneko azalera.

##### A. Irizpide orokorra.

Jendearentzako salmentara zuzendutako eremuak 10 m<sup>2</sup>-tik beherakoa ez den azalera erabilgarria izango du merkataritza-lokal bakoitzean.

##### B. Irizpide osagarriak:

Indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikinetan kokatutako lokalak eta espazioak egungo azalarekin finkatzen dira, baldintza hauetara guztietara egokitzen badira:

\* Aurreko «A» idatz-zatian ezarritako azaleratik behera izatea.

\* Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik atal honetan araututako erabileretara zuzenduta egotea.

\* Une horren aurretik ezarritako erabilerak izatea, behar diren legezko baldintza egokietan ezarriak (behar diren baime-nak eta lizentziak izatea, etab.).

Nolanahi ere, eraikin horiek ordeztzeko edota osotasunean zaharbertzeko jardunak gauzatzea bada, lokal eta espazio horiek aurreko «A» idatz-zatian ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

C. Jendeari zuzendu edota irekitako lokal eta espazioetan, zuzentzen diren edo zuzen daitezkeen erabilerak kontuan izanda, bai Ordenantza hauetan, bai arloan indarrean diren bes- telako legezko xedapenetan ezarritako esku hartzeko baldintza-tzaile berezien mende daudenetan, baldintzatzaile horiek apli- katuko dira lehentasunez. Aurreko «A» eta «B» idatz-zatietan ezarritako aurreikuspenak, berriak, baldintzatzaile horiekin bate- ragarriak badira izango dira aplikatzeak.

#### 5. Argiztapena eta aireztapena.

A. Oro har, lokal horiek aireztatzeko baldintzak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, 2006ko martxoaren 17ko 314. Errege Dekretuaren bidez onar- tutako Eraikuntzako Kode Teknikoa, eta lokal horietan ezarri nahi diren jarduera edo jarduerak arautzekoak barne.

B. Atal honetan pertsonak denbora luzez egoteko erabile- retako zuzendutako lokalen zatiak argiztapen naturala izangodu bai kanpo-fatxadara, bai etxadiko patiora, bai barne- edo kanpo- patiora, erabilerara mota horietara zuzendutako gelak argiztatzeko baldintza egokiekin.

Horretarako, erreferentzia gisa hartuko dira eta aplikatze- koak izango dira pertsonak etxebizitzetan denbora luzez ego- teko gelen (egongela, logela,) argiztapena arautzeko baldintzak. Nolanahi ere, Udalak baldintza horiek berregokitzea erabaki ahal izango du, are beherantz, arrazoituz justifikatuta, horiek gehiegizko, gairidimentsionatu edota desagokitzat jotzen badira; hala ere, xede horrekin proiektatutako baoaren edo baoen dimentsionamendua ezingo da lokalaren zati horren aza- leraren %8tik beherakoa izan.

Oro har, aireztapen natural egokia izateko, lokalaren zati horiek zatiaren azaleraren 1/8ko edo handiagoko guztizko aza- lera duten baoak izan beharko dituzte. Horren ordeztzeko edota sal- buespen gisa, hori baino dimentsionamendu txikiagoko baoak aurreikusitako eta baimendu ahal izango dira, betiere ezaugarri eta baldintza egokietako aireztapen artifizialeko instalazioak eza- rriz, horien funtzioa eta egitekoa betetzen dutela bermatzen bada. Nolanahi ere, xede horrekin proiektatutako baoaren edo baoen dimentsionamendua ezingo da lokalaren zati horren aza- leraren %8tik beherakoa izan.

#### 4. Superficie mínima de venta al público.

##### A. Criterio general.

La zona destinada a venta al público en cada local comer- cial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

##### B. Criterios complementarios:

Se consolidan con su superficie actual los locales y espacios ubicados en edificaciones preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente que se adecuen al conjunto de las condiciones siguientes:

\* Contar con una superficie inferior a la establecida en el anterior apartado «A».

\* Estar destinados a los usos regulados en esta Sección con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

\* Tratarse de usos implantados con anterioridad al indi- cado momento en las debidas y adecuadas condiciones de lega- lidad (disposición de las correspondientes y debidas autoriza- ciones y licencias, etc.).

En todo caso, en el supuesto de ejecución de actuaciones de sustitución y/o reforma integral de las citadas edificaciones, los referidos locales y espacios deberán adecuarse a los criterios establecidos en el anterior apartado «A».

C. En los locales y espacios destinados y/o abiertos al público que, en atención a los usos a los que estén destinados o puedan des- tinarse, estén sujetos a condicionantes particulares de intervención establecidos bien en estas mismas Ordenanzas bien en otras dispo- siciones legales vigentes en la materia, serán de aplicación prefe- rente dichos condicionantes. Por su parte, las previsiones estableci- das en los anteriores apartados «A» y «B» serán de aplicación en la medida en que sean compatibles con dichos condicionantes.

#### 5. Iluminación y ventilación.

A. Con carácter general, las condiciones de ventilación de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y las reguladoras de la actividad o actividades que se pretendan implantar en los mismos.

B. La parte de los locales destinados a los usos regulados en esta sección destinada a la estancia continuada de personas deberá disponer de iluminación natural bien a fachada exterior, bien a patio de manzana, bien a patio interior o exterior con condiciones adecuadas para dotar de iluminación a dependen- cias destinadas a ese tipo de usos.

A esos efectos se tomarán como referencia, y serán de apli- cación, las condiciones reguladoras de la iluminación de las dependencias destinadas a la estancia prolongada de personas en las viviendas (estar, dormitorio). En todo caso, el Ayunta- miento podrá acordar el reajuste, incluso a la baja, de esas con- diciones en los supuestos en los que, previa razonada justifica- ción, las mismas se consideren excesivas, sobredimensionadas y/o inapropiadas; en todo caso, el dimensionamiento del o de los huecos proyectados con ese fin no podrá ser inferior al 8% de la superficie de la citada parte del local.

Con carácter general, a los efectos de contar con la debida ventilación natural, las citadas partes de los locales deberán contar con huecos de superficie total equivalente y/o superior a 1/8 de la superficie de dicha parte. Alternativa y/o excepcional- mente, podrán preverse y autorizarse huecos de dimensiona- miento inferior al citado siempre que se acredite y garantice el cumplimiento de su función y cometido mediante la implanta- ción de instalaciones de ventilación artificial de características y condiciones adecuadas. En todo caso, el dimensionamiento del o de los huecos proyectados con ese fin no podrá ser infe- rior al 8% de la superficie de la citada parte del local.

Aireztapen artifizialeko instalazioak, berriz, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu dira.

Era berean, oro har, biltegi, trasteleku eta antzekoak izateko lokalak edo horren zatiek, beste erabileretarako baldintzarik ez dutenek, argiztapen eta aireztapen artifiziala soil-soilik izan dezakete. Gainera, edozein arrazoiengatik argiztapen edota aireztapen naturaleko baoak badituzte, horien gutxienezko azalera ezingo da 0,50 m x 0,50 m-ko dimentsionamendutik gorakoa izan, horien forma bat edo beste izatea kontuan izan gabe.

#### 6. Garbigelen zuzkidura.

A. Oro har, artikulua honetan araututako lokal guztiek garbigela bat izango dute gutxienez —komuna eta konketa—.

Gainera, bai lokalaren azalera, bai horren ezaugarri eta baldintzatzaileak, bai bertan garatutako jardueraren mota, bai bertan lan egiten edota jarduera bertan garatzen duten pertsona kopurua kontuan izanda, komenigarri eta justifikatuta ikusten bada, Udalak izaera horretako instalazio gehiago aurreikusi eta gaitzeko eskatu ahal izango du.

Komun horiek bai lan-arrazoiengatik, bai horien antzekoengatik, lokal horietan garatutako jarduerara lotutako pertsonentzat izango dira, eta ez jendearentzat.

Argiztapen- eta aireztapen-sistema aplikatzeko den arloko araudian, zerbitzu horiei lotutako jardueraren arautzekoa barne, ezarritako baldintzetara egokituko da. Horrelako araudirik ez badago, etxebizitzetako komunitarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Komun hori, hala badagokio, lokal horietara funtzionalki lotutako sotoko edo erdisotoko espazioetan kokatuta egon daiteke.

B. Behar bezala justifikatuta ikusten den kasuetan, Udalak aurreko aurreikuspenak berregokitu ahal izango ditu, gorantz zein beherantz, eta komun hori behar ez izatea ere era-baki dezake, justifikatu gabea edota desproporzionatua irizten badi.

C. Ordenantza hauen laugarren tituluan araututako erabilerak eta jarduerak badira, komunak instalatzeari dagokionez titulu horretan bertan ezarritakoari helduko zaio.

Era berean, xedapen orokorretan edota horiei lotutako berariazko xedapenetan araututako erabilerak eta jarduerak badira, hala badagokio, xedapen horietan ezarritakoari helduko zaio.

Seigarren atala. Lur zati eta bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta trasteleku-erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak

44. artikulua. *Trastelekuen biziegokitasun- eta funtzionaltasun-baldintzak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

Oro har eta salbuespenen baten kalterik gabe, baldintza horiek indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeako Ordenantzetan ezarritakoak dira (Ordenantza hauek prestatzean indarrean ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeako Ordenantzak 2009ko otsailaren 12ko Aginduen bidez onartu ziren.). Zehazki, hauek dira:

Por su parte, las instalaciones de ventilación artificial se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A su vez, con carácter general, los locales o partes de los mismos dedicados, exclusivamente, a almacenes, trasteros y similares, que carezcan de condiciones para su destino a otros usos, podrán disponer, exclusivamente, de iluminación y ventilación artificiales. Complementariamente, en el supuesto de que por cualquier razón dispongan de huecos de iluminación y/o ventilación natural, la superficie máxima de los mismos no podrá ser superior a la equivalente a un dimensionamiento de 0,50 m x 0,50 m, sin perjuicio de que su forma sea esa u otra.

#### 6. Dotación de aseos.

A. Con carácter general, los locales regulados en este artículo dispondrán, como mínimo, de un cuarto de aseo -inodoro y lavabo.

Complementariamente, en atención bien a la superficie del local, bien a sus características y condicionantes, bien al tipo de actividad desarrollado en él, bien al número de personas que trabajen y/o desempeñen su actividad en el mismo, en la medida en que se estime conveniente y justificado, el Ayuntamiento podrá prever y exigir la habilitación de un mayor número de instalaciones de esa naturaleza.

Dichos aseos se entenderán destinados a las personas vinculadas, bien por razones laborales bien por otras asimilables a las mismas, a la actividad desarrollada en esos locales, y no así al público.

El sistema de iluminación y ventilación se adecuará a las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación, incluida la reguladora de la actividad a la que se vinculen los citados servicios. En caso de inexistencia de dicha normativa, serán de aplicación las condiciones establecidas para los aseos de las viviendas.

Dicho aseo podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

B. En los supuestos en los que se estime debidamente justificado, el Ayuntamiento podrá reajustar las previsiones anteriores, tanto al alza como a la baja, pudiendo incluso acordar la innecesariedad del referido aseo en los casos en los que se estime injustificado y/o desproporcionado.

C. Tratándose de usos y actividades regulados en el Título Cuarto de estas Ordenanzas, en lo referente a la instalación de aseos se estará a lo establecido en ese mismo Título.

De igual manera, tratándose de usos y actividades regulados en disposiciones generales y/o específicas relacionadas con los mismos, se estará a lo establecido a ese respecto, en su caso, en dichas disposiciones.

Sección Sexta. Locales y espacios ubicados en parcelas y edificaciones residenciales y destinados a uso de trastero

*Artículo 44. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad de los trasteros.*

#### 1. Condiciones generales.

Con carácter general y sin perjuicio de alguna salvedad, dichas condiciones son las establecidas en las vigentes Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial (Las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en el momento de la elaboración de estas Ordenanzas fueron aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009). Son, en concreto, las siguientes:

A. Trastelekutat joko dira xede horretara soilik zuzendutako lokalak, horiei lotuta egon daitezkeen beste jarduera nagusi batzuetara zuzendutako etxebizitza edota lokaletatik materialki bereizitakoak.

B. Oro har, bai eraikinaren kanpoaldetik sarbide independentea, bai eraikinean sartzeko eta zirkulatzeko elementu komunetatik izango dute sarbidea.

Bertarako sarbidea erabilera horretara edo beste batera (aparkalekua, etab.) zuzenean zuzendutako beste lokal batetik egiten bada, bi lokalek tratamendu bateratua izango dute horien konfigurazio juridikorako.

C. Kanpo-argiztapena badute, horri dagozkion baoak, behealdetik, lokalaren barruko zoru bukatuaren mailatik 1,50 m-tik gorako garaieran kokatuta egongo dira.

Xede horretarako baoak edo baoek inoiz ezingo dute izan guztizko gehieneko azaleraren 0,50 m x 0,50 m-tik gorako dimentsionamendu bat, horien forma bat edo beste izatea kontuan izan gabe.

D. Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura bukatua izango dute.

E. Aireztapen egokia izango dute lokalaren barruan kondentsazioak saihesteko.

F. Lokala zeharkatzen duen edozein elementuren (zuta-bea, husteko hodiak, iteko paramentu bertikalak,) alboko bi aurpegiren arteko gutxieneko distantzia 0,80 m-koa izango da.

Dagozkion ondorioetarako, kontuan hartu behar da aurreko baldintzak Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzetan aipatutako azalpen edota oroigarri bat besterik ez direla. Horregatik, batzuen eta besteen artean desadostasunak edota kontraesanak detektatuz gero, beste Ordenantza horietan jasotakoak aplikatuko dira.

Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantza horiek patioak arautzeko aipatutako baldintzak zehazteari dagokionez aldatzen badira, ondoriozko aldaketak aplikatuko dira.

## 2. Baldintza osagarriak.

Aurreko baldintzak aplikatzekoak izango dira, printzipioz, inolako eraikuntza-aurrekaririk gabe proiektatutako bizitegi-eraikin berrietan.

Era berean, aurretik eta finkatuta dauden eraikinak birgaitzeko edota ordeztzeko jardunak badira, aurreko baldintzak aplikatzekoak izango dira lur zatiaren hirigintza-araubide xehatuarekin, proiektatutako eraikigarritasun osoa gauzatzea barne, bateragarriak badira.

Bestela, justifikatuta eta kasu bakoitzeko baldintzatzaileekin bat etorritik, Udalak horri dagokionez erabakitzen dituen irizpideei jarraituz berregokituko dira baldintza horiek.

Zazpigarren atala. Lur zati eta bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta aparkaleku-erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak

### 45. artikulua. Aparkalekuen azalera erabilgarria.

1. Ordenantza hauen aurreko 35. artikuluan ezarritakoaren ildoan, automobiletarako aparkaleku-plaza konbentzional bakoitzaren azalera erabilgarria hori definitzen edota mugatzen duen perimetroaren barruan hartutako batura izango da, gehi sartzeko barne-arrapala eta errodadurako erreietatik dagokien zati proportzionala, zati proiektatutako edota ondoriozko plaza kopurua.

A. Se considerarán como trasteros los locales destinados a ese fin exclusivo, materialmente diferenciados de las viviendas y/o locales destinados a otras actividades principales a los que pudieran estar vinculados.

B. Con carácter general, contarán con acceso bien independiente desde el exterior de la edificación, bien desde elementos de acceso y circulación comunes de la edificación.

En el caso de que el acceso al mismo sea a través de otro local directamente destinado bien a ese mismo uso, bien a otro (aparcamiento, etc.) ambos locales serán objeto de un tratamiento unitario a los efectos de su configuración jurídica.

C. En el supuesto de contar con iluminación exterior, los correspondientes huecos deberán estar situados, en su parte baja, a una altura superior a 1,50 m del nivel del suelo interior acabado del local.

El hueco o los huecos destinados a esa finalidad no podrán tener en ningún caso una superficie superior total equivalente a un dimensionamiento de 0,50 m x 0,50 m, sin perjuicio de que su forma sea esa u otra.

D. La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

E. Dispondrán de ventilación adecuada para evitar condensaciones en el interior del local.

F. La distancia mínima entre dos caras contiguas de cualquier elemento vertical que atraviere el local (pilares, conductos de evacuación, paramentos verticales de cierre) será de 0,80 m.

A los efectos correspondientes se ha de considerar que las condiciones anteriores son una mera exposición y/o recordatorio de las incluidas en las referidas Ordenanzas de diseño de las Viviendas de Protección Oficial. Debido a ello, en el supuesto de detectarse divergencias y/o contradicciones entre unas y otras, se considerará de aplicación las contenidas en esas otras Ordenanzas.

A su vez, en el supuesto de modificación de las mencionadas Ordenanzas de diseño de las Viviendas de Protección Oficial en los referente a la determinación de las referidas condiciones reguladoras de los patios, se entenderán de aplicación las modificaciones resultantes.

## 2. Condiciones complementarias.

Las condiciones anteriores serán de aplicación, en principio, en las nuevas edificaciones residenciales proyectadas, carentes de antecedente edificatorio alguno.

A su vez, tratándose de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas, las condiciones anteriores serán de aplicación en la medida en que resulten compatibles con el régimen urbanístico pormenorizado de la parcela, incluida la ejecución de la totalidad de la edificabilidad proyectada.

En caso contrario, dichas condiciones serán reajustadas de conformidad con los criterios que, justificadamente y en consonancia con los condicionantes de cada caso, acuerde a ese respecto el Ayuntamiento.

Sección Séptima. Locales y espacios edificados ubicados en parcelas y edificaciones residenciales y destinados a uso de aparcamiento

### Artículo 45. Superficie útil de los aparcamientos.

1. En el contexto de lo establecido en el anterior artículo 35 de estas Ordenanzas, la superficie útil de cada plaza de aparcamiento convencional para automóviles será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define y/o delimita la misma, más la parte proporcional que le corresponda de las vías y rampas de acceso interiores y de los carriles de rodadura, dividida por el número de plazas de proyectado y/o resultante.

2. Aparkaleku robotizatuak badira, horri dagokionez, aparkaleku-modalitate zehatz horren berariazko ezaugarri eta baldintzatzaileen ondoriozkoari helduko zaio.

3. Era berean, beste mota bateko ibilgailuetara (motorrak, bizikletak, gurpil-aulkiak, haur-kotxeak,) zuzendutako lokal eta espazioen azalera erabilgarria kasu bakoitzean xede horrekin proiektatutakoa izango da, aipatutako 35. artikuluan ezarritako irizpideen arabera zenbatuta.

*46. artikulua. Bizitegi-eraikuntza berrietan aparkaleku-erabilerara zuzendutako eraikuntza-aurrekaririk gabeko lokal eta espazioen baldintzak.*

1. Oro har eta hurrengo 2. eta 3. idatz-zatietan azalduko salbuespen eta osatzen kalterik gabe, bizitegi-eraikuntza berrietan aparkaleku-erabilerara konbentzionaletara zuzendutako lokal eta espazio eraikiak proiektatzeko eta gauzatzeko baldintzak indarrean diren Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BAO) diseinatzeko Ordenantzetan ezarritakoak izango dira (Ordenantza hauek prestatzean indarrean ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez onartu ziren.).

Horrela, lokal eta espazio horietan aplikatzekoak izangodira beste ordenantza horietan ezarritako baldintzak, hauek arautzen dituztenak:

A. Garaje kolektiboetan, besteak beste, gai hauek:

\* Lokal eta espazio horietarako sarbideak (sartzekobideen gutxieneko zabalera; itxaroteko espazioen gutxieneko baldintzak, etab.). (Horri buruz, ordenantza horren I. eranskina-ren «7.1.2» idatz-zatian hauxe ezartzen da zehazki:

«Garaje guztietan sartzeko bidearen edo pasabidearen zabalera 4 m-koa izango da gutxienez; laurogei plazatik gorako garajeetan, berriz, ez da 5 m-tik beherakoa izango, edo bi sarbide independente izango dituzte (sarrera eta irteera).

Aparkalekuek sartzeko eta itxaroteko espazio bat izangodute kanporakoan, gutxienez 5 m-ko hondokoa eta gehienez %5eko maldakoa»).

\* Zirkulatzeko barne-zonak (barne-arrapalen gutxieneko zabalera eta gehienezko maldak; biraketen gutxieneko kurbadura-erradioa arrapala horietan; aparkaleku-plazetan sartzeko errodaturako korridoreen zabalera, etab.) (Horri dagokionez, ordenantza horien «7.1.3.» idatz-zatitik «7.1.7.»era bitarte, biak barne, hauxe aurreikusten da:

«3) Barne-arrapalen zabalera 4,00 m-koa izango da gutxienez, aurreko puntuko salbuespen berarekin.

4) Garajeko arrapalek tarte zuzenetan %16ko maldazango dute gehienez, eta tarte kurboetan, %12koa.

5) Arrapalako biraketa guztien kurbadura-erradioa 6 m-koa izango da, ardatzean neurtua.

6) Iltan eta baterian 45.ºra aparkatzeko plazetan sartzeko errodaturako korridoreak 4,00 m-koak izango dira; baterian 90.ºra aparkatuz gero, 5 m-koak izango dira.

7) Aparkaleku-plazaren aurrealderainoko sartzeko ibilbidea 3,00 m-ko zabalera eta ardatzerako 4,50 m-ko erradioko biraketen bidez egingo da).

\* Ibilgailuetarako aparkaleku-plazaren dimentsioak eta bes-telako gutxieneko baldintzak (Horri buruz, ordenantza horien «7.1.9» idatz-zatian hauxe ezartzen da:

2. Tratándose de aparcamientos robotizados, se estará a ese respecto de lo que resulte de las características y condiciones específicas de esa concreta modalidad de aparcamiento.

3. A su vez, la superficie útil de los locales y espacios destinados a aparcamiento de otro tipo de vehículos (motos, bicicletas, sillas de rueda, coches de niño) será la proyectada en cada caso con destino a ese fin, computada de conformidad con los criterios establecidos en el citado artículo 35.

*Artículo 46. Condiciones de los locales y espacios destinados a uso de aparcamiento en nuevas edificaciones residenciales, carentes de antecedente edificatorio alguno.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades y complementaciones expuestas en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo artículo, las condiciones de proyección y ejecución de los locales y espacios edificados destinados a uso de aparcamiento convencional en las nuevas edificaciones residenciales serán las establecidas en las vigentes Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial (VPO) (Las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en el momento de la elaboración de estas Ordenanzas fueron aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco).

Así, serán de aplicación en los referidos locales y espacios las condiciones establecidas en esas otras Ordenanzas, reguladoras de:

A. En los garajes colectivos, entre otras, las siguientes cuestiones:

\* Los accesos a esos locales y espacios (anchura mínima de los viales de acceso; condiciones mínimas de los espacios de espera; etc.) (A ese respecto, en el apartado «7.1.2» del Anexo I de la referida Ordenanza se establece expresamente:

«La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m. y una pendiente del 5% como máximo»).

\* Las zonas de circulación interiores (anchura mínima y pendiente máxima de las rampas interiores; radio de curvatura mínimo de los giros de esas rampas; anchura de los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento, etc.) (A ese respecto, en los apartados «7.1.3») á «7.1.7)», ambos incluidos, de la de las referidas Ordenanzas se prevé:

«3) La anchura mínima de las rampas interiores será de 4,00 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

4) Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%.

5) El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo.

6) Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45.º, serán de 4,00 m; en caso de aparcamiento en batería a 90.º serán de 5 m.

7) El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m y radios al eje mayores de 4,50 m.»).

\* Las dimensiones y otras condiciones mínimas de las plazas de aparcamiento destinadas a automóviles (A ese respecto, en el apartado «7.1.9» de las mencionadas Ordenanzas se establece:

Garajeko lur zatien azalera horizontalen (gehienez %5eko malda) gutxieneko dimentsio libreak 2,30 x 4,80 m-koak izango dira, eta bertan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik egongo. Bateriako aparkalekuetan zabalera 20 cm handituko daplazaren alboko itxitura bakoitzeko.

Zokoguneen kasuan, 40 cm handituko da. Ahoan ez ezik lur zatiaren luzeraren erdiko herenean ere pilareak badaude, alboko itxituratzat hartuko da. Kokapenaren arabera aipatutako alboko handitzeetan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik egongo. Ilarako aparkalekuetan plazaren luzera 5,60 m-raino handituko da).

\* Bestelako baldintza osagarriak (horma, zoru eta sabaien estaldura; aparkaleku-plazen identifikazioa; garajeen aireztapena). Beste baldintza osagarrietako batzuk, zehazki, ordenantza horien «7.1.10», «7.1.11» eta «7.1.13» idatz-zatietan ezarritakoak dira, eta hauxe aurreikusten da bertan:

«10) Zoru, sabai eta horma guztiak estaldura bukatua izango dute.

11) Aparkaleku-plaza guztiak grafikoki definituta egongo dira eta identifikatzeko errotulu bat izango dute, proiektuaren agiriari jarraituz.

13) Aireztapena.

Garajeetako aireztapena aparkalekuak soilik erabiltzeko izango dira, eta edozein erabilerako lokaletatik independentea (horien dimentsioa edozein dela ere, trastelekuak barne)».

B. Familia bakarreko eraikinetako garaje indibidualetan, aurrekoen antzeko gaiak. Horri buruz, ordenantza horien «7.2» idatz-zatian hauxe ezartzen da zehazki:

«1) Erabilera eta sarbide indibiduala duten garajeetan, sarbidearen eta arrapalaren (baldu badago) 2,80 m-ko zabalera bermatuko da gutxienez.

2) Arrapalaren itxarongunea edo gaina gutxienez 2,80 m x 3,50 m-koa izango da, eta %6ko malda izango du gehienez. Arrapalaren gehienezko malda %20koa izango da.

3) Plaza independentearen gutxieneko dimentsioa 2,80 x 5,00 m-koa izango da eta gehienezko azalera 20 m<sup>2</sup>-koa».

Halaber, aparkaleku horiek arloan indarrean diren gainarako legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta hori garatzeko ateratako xedapenak barne.

2. Era berean, aipatutako salbuespen batzuk lotuta daude, zehazki, jarraian azalduko diren gaitara, eta horietan aplikatze-koak izango dira adieraziko diren baldintzak:

A. Arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzearen kalterik gabe, lokal eta espazio horiek, automobileren gain, motor, bizikleta, gurpil-aulki, haur-kotxe eta antzeko beste ibilgailuen aparkalekuetara zuzendu ahal izango dira.

B. Gainera, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzearen kalterik gabe ere, eraikinarren edota horren zatien solairuak aurreko A idatz-zatian aipatutako erabileretara zuzentzea beste erabilera osagarrietara zuzentzearekin bateragarria izango da, eta bereziki, trastelekuetara.

C. Lokal eta espazio horien gutxieneko garaiera libre arautzeko baldintzak hauek izango dira:

a) Irizpide orokorra: 2,50 m.

«Las parcelas de garaje tendrán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cierre colateral de la plaza.

En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. Las ampliaciones laterales referidas según situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m»).

\* Otras condiciones complementarias (revestimiento de paredes, suelos y techos; identificación de las plazas de aparcamiento; ventilación de los garajes) (Algunas de esas otras condiciones complementarias son, en concreto, las establecidas en los apartados «7.1.10», «7.1.11» y «7.1.13» de las mencionadas Ordenanzas, en los que se prevé:

«10) La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

11) Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

13) Ventilación.

La ventilación de los garajes será de uso exclusivo del aparcamiento e independiente de la de los locales de cualquier otro uso (cualquiera que sea su dimensión, incluidos trasteros)».

B. En los garajes individuales de edificaciones unifamiliares, cuestiones similares a las anteriores. A ese respecto, en el apartado «7.2» de las referidas Ordenanzas se prevé expresamente:

«1) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 2,80 m.

2) La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,80 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.

3) La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80 x 5,00 m con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>».

Asimismo, dichos aparcamientos deberán adecuarse a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

2. A su vez, algunas de las referidas salvedades están asociadas, en concreto, a las distintas cuestiones que se exponen a continuación, en las que serán de aplicación las condiciones que asimismo se indican:

A. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, los reiterados locales y espacios podrán ser destinados a aparcamiento de, además de automóviles, motos, bicicletas, sillas de rueda, coches de niño y otros vehículos asimilables.

B. Además, también sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el destino de las plantas de edificación y/o partes de las mismas a los usos mencionados en el anterior apartado A podrá compatibilizarse con su destino a otros usos auxiliares, y, en particular a trasteros.

C. Las condiciones reguladoras de la altura libre mínima de los reiterados locales y espacios serán las siguientes:

a) Criterio general: 2,50 m.

## b) Irizpide osagarri edota salbuespenezkoak:

\* Bai esekitzeko habeei edo instalazioei, bai antzeko beste egoerei lotutako puntu berezi edo puntu kritikoetan aplikatzeko: 2,20 m.

\* Aparkaleku-plazen hondoari lotutako puntu berezi edo puntu kritikoetan aplikatzeko: 1,50 m gehienez 0,60 m-ko hondoan.

D. Automobil-aparkalekuen edukiera eta dimentsionamendua kontuan izanda, horien sarbidea, besteak beste, irizpide hauetara egokituko da:

## a) Oinezkoen sarbideen baldintzak:

Baldintza horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira (Eraikuntzako Kode Teknikoa, hori garatzeko ateratako xedapenak, etab.).

## b) Ibilgailu motordunen (automobilak,) sarbideen baldintzak:

\* Automobilaren zirkulazioaren noranzko bakarreko sarbideen gutxieneko zabalera honelakoa izango da:

— Irizpide orokorra: 3,00 m.

— 12,00 m-ko zabalertatik beherako kaleetarako sarbideak: 4,00 m.

\* 41 plazatik gorako eta 250 plazatik beherako edukierako aparkalekuek gutxienez ondorengoak izango dituzte:

— Bai bi zirkulazio-noranzkoko sarbide bat, gutxienez 5,40 m-ko zabalera.

— Bai bi «aho» edo sarbide bereizi (sarrera eta irteera, hurrenez hurren), bakoitza gutxienez 3,00 m-ko zabalera.

\* 251 plazatik gorako edukierako aparkalekuek, gutxienez, sarrera eta irteera independente bana izango dituzte, zirkulazio-noranzko bereziak dituztenak.

3. Udalerriko hiri-ingurunean aurreikusitako aparkalekue-tarako sarbideen irekiera indarrean den hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpide orokor eta berariazkoetara egokituko da, eta baita udalerriko mugikortasun-planean edo planetan zehazten diren etara ere.

Nolanahi ere, ez da baimenduko aparkalekue-tarako sarbide berriak irekitzea indarrean den hirigintza-plangintzan antolatutako komunikazio-sistema orokorreko sarean integratutako bideetatik. Bide horietan aurretik dauden sarbideak finkatzen dira, betiere horiek indarrean den hirigintza-plangintzari jarraituz gauzatu baziren beren unean, aurrez dagokien udal-lizentzia lortuta.

4. Aparkaleku robotizatuak proiektatzea eta gauzatzea, berriz, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

Nolanahi ere, kasu horretan aplikatzekoak izango dira aparkaleku konbentzionalak proiektatzeko eta gauzatzeko baldintzak, aparkaleku robotizatuekin bateragarriki badira (sartzeko eta itxaroteko espazioak,).

5. Bestelako ibilgailuen aparkaleku-plazek edota —espazioek (motorrak, bizikletak, gorpil-aulkiak, haur-kotxeak,) ibilgailu mota hori aparkatzeko helburua lortzeko baldintza egoikiak izango dituzte, horietako bakoitzaren berezitasunak kontuan izanda.

Indarrean diren legezko xedapenek eta hirigintza-plangintzak aparkaleku mota horren gutxieneko zuzkidura bat antolatzea eta gauzatzea aurreikusten badute, xede horretarako lokalek eta

## b) Criterios complementarios y/o excepcionales:

\* De aplicación en puntos singulares o críticos asociados bien a cuelgues de vigas o instalaciones, bien a otras situaciones similares: 2,20 m.

\* De aplicación en puntos singulares o críticos asociados al fondo de las plazas de aparcamiento: 1,50 m en un fondo máximo de 0,60 m.

D. En atención a su capacidad y dimensionamiento de los aparcamientos de automóviles, el acceso a los mismos se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

## a) Condiciones de los accesos peatonales:

Dichas condiciones serán las establecidas las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, disposiciones promulgadas en su desarrollo, etc.)

## b) Condiciones de los accesos de los vehículos motorizados (automóviles):

\* La anchura mínima de los accesos de un solo sentido de circulación para automóviles será de:

— Criterio general: 3,00 m.

— Accesos a calles de menos de 12,00 m de ancho: 4,00 m.

\* Los aparcamientos con capacidad superior a 41 plazas e inferior a 250 plazas contarán, como mínimo:

— Bien con un acceso para dos sentidos de circulación, con una anchura mínima de 5,40 m.

— Bien con dos «bocas» y/o accesos diferenciados (entrada y salida, respectivamente), con una anchura mínima de 3,00 m cada uno

\* Los aparcamientos con capacidad superior a 251 plazas contarán, como mínimo, con un entrada y una salida independientes, de sentidos de circulación diferenciados.

3. La apertura de los accesos a los aparcamientos previstos en el medio urbano del municipio se adecuará a los criterios tanto generales como específicos establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente, así como a los que se determinen en el o los correspondientes planes de movilidad del municipio.

En todo caso, no se autoriza la apertura de nuevos accesos a aparcamientos desde el viario integrado en la red del sistema general de comunicaciones ordenado en el planeamiento urbanístico vigente. Se consolidan los accesos preexistentes en dicho viario, siempre que los mismos hubiesen sido ejecutados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

4. Por su parte, la proyección y ejecución de aparcamientos robotizados se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, serán de aplicación en ese supuesto las condiciones de proyección y ejecución de aparcamientos convencionales en la medida y con el alcance en el que sean compatibles con los robotizados (espacios de acceso y espera).

5. Las plazas y/o espacios de aparcamiento de otro tipo de vehículos (motos, bicicletas, sillas de rueda, coches de niño) tendrán las condiciones adecuadas para la consecución del objetivo de aparcamiento de ese tipo de vehículos, teniendo en cuenta las particularidades de cada uno de ellos.

En todos aquellos supuestos en los que las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico y estas Ordenanzas, prevean la ordenación y ejecución de una dotación

espazioek horri erantzuteko beharrezko dimentsionamenduko, eta abarrek baldintzak izan beharko dituzte, proposatutako bera-riazko aparkaleku-sistemari lotutako eskakizunak kontuan izanda horretarako.

*47. artikulua. Irismen handiko edo txikiko birgaitzeko jardunen edo aurretik dauden beste batzuk ordeztzeko jardunen eraginpean dauden bizitegi-eraikuntzetan aparkaleku-erabilera zuzendutako lokalen eta espazioen baldintzak.*

Oro har, bai aurretik dauden eraikinetan, bai aurretik dauden beste batzuk birgaitzearen edota ordeztearen ondoriozko bizitegi-eraikuntza berrietan aparkaleku-erabilera zuzendutako lokal eta espazioen baldintzak aurreko 46. artikuluan aipatutakoak izango dira.

Nolanahi ere, kasu horietarako arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara aginduz egokitzearen kalterik gabe, gai horiek udal-zerbitzu teknikoek aurrez ebaluatuta, Udalak baldintza horietako bat edo batzuk berregokitzea erabaki ahal izango du, aurrez bai horren bide-raerazintasuna, bai kasu konkretuko desproporzionaltasuna justifikatuta. Testuinguru horretan, aurretik dauden eta xede horretara zuzentzen diren eraikuntzen eta instalazioen edo horien zatien eta/edo elementuen (sarbideen, arrapalen, sarbide-ibien, sartzeko eta itxaroteko espazioen edo mailaren, barne- bideen,) baldintzak finkatzea ere erabaki ahal izango da. Hala badagokio zehazten diren soluzio alternatiboek oinarriko hel- buruak lortzen eta materializatzen direla bermatuko dute beti.

Zortzigarren atala. Bizitegi-erabilera eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak

*48. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.*

Tolosako udalerrian eraikitzen diren bizitegi-erabilera eraikinek indarrean diren legezko xedapenetan instalazioetarako ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko eskakizunak bete beharko dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoa, hori garatzeko ateratako xedapenak, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne.

Oro har, eraikinen eremu komunetan bonbilak kontsumo txikikoak eta argi-errendimendu handikoak izan behar direla ezartzen da.

*49. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.*

Baldintza horiek Gipuzkoako Ur Kantsortzioaren uraren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen ordenantzaren, 2007ko abenduaren 3ko erabaki bidez behin betiko onartuan, zein arloan indarrean diren gainerako legezko xedapenetan ezarritakoak dira, 2006ko martxoaren 17ko 314. Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

*50. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.*

1. Ordenantza hauen 8. artikuluan azaldutakoaz gain, eraikina dagoen esparruan edo ingurunean dagoen sare mota kontuan izan gabe, eraikin berri guztietan, aurretik dagoen beste bat ordeztzen badu zein ez, saneamenduko barne-instalazio berezile bat egongo da, zein bere aldetik udal-sarera lotuko dena.

mínima de ese tipo de aparcamientos, los locales y espacios destinados a ese fin deberán contar con las condiciones de dimensionamiento, etc., necesarias para dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta a ese respecto las exigencias específicas asociadas al sistema específico de aparcamiento propuesto.

*Artículo 47. Condiciones de los locales y espacios destinados a uso de aparcamiento en edificaciones residenciales afectadas por actuaciones de rehabilitación de mayor o menor alcance, e incluso de sustitución de otras preexistentes.*

Con carácter general, las condiciones de proyección y ejecución de los locales y espacios destinados a uso de aparcamiento tanto en edificaciones preexistentes, como en nuevas resultantes de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes serán las mencionadas en el anterior artículo 46.

En todo caso, sin perjuicio de su preceptiva adecuación a los criterios establecidos para esos supuestos en las disposiciones legales vigentes en la materia, previa valoración de las correspondientes cuestiones por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá acordar el reajuste de alguna o algunas de las citadas condiciones, previa justificación bien de su inviabilidad, bien de su desproporcionalidad en el supuesto concreto. En ese contexto, podrá incluso acordarse la consolidación de las condiciones de las edificaciones e instalaciones, o partes y/o elementos de las mismas (accesos, rampas, vado de acceso, espacio o meseta de acceso y espera, viario interior), preexistentes y destinadas al indicado fin. Las soluciones alternativas que, en su caso, se determinen deberán garantizar, en todo caso, la consecución y materialización de los correspondientes objetivos básicos.

Sección Octava. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial

*Artículo 48. Condiciones generales de las instalaciones.*

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Tolosa deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

*Artículo 49. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.*

Dichas condiciones son establecidas tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

*Artículo 50. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.*

1. Complementariamente a lo expuesto en el anterior artículo 8 de estas mismas Ordenanzas, con independencia del tipo de red existente en el ámbito o entorno en el que se sitúe el mismo, en todo edificio de nueva construcción, tanto sustituya como no a otro preexistente, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.



Sare mota horixe bera instalatuko da aurretik dauden eta zaharberritu eta osotasunean birgaitu behar diren eraikinetan.

2. Osasun-aparatu, harraska eta ikuztegi guztiek itxiera hidraulikoa edukiko dute, eta sifoak erraz erregistratzeko eta iristekoak izango dira.

3. Lursailen barnean kokatutako kutxeta edo erregistro-putzuen arteko eroanbide-tarteak zuzenak eta %1,5etik gorako malda uniformekoak izango dira.

4. Garajeek isurbide bat edukiko dute 200 m<sup>2</sup> (s) edo zatiki bakoitzeko, eta sarerako lotunearen aurretik koipeak bereizteko gailua izango du.

5. Fatxadaren kanpoaldeko euri-uretarako zorrotzenak burdinurtuz, altzairu galbanizatuz edo antzeko materialez egindako piezekin errematatu eta babestuko dira 2,00 metroko garaieraraino.

#### 51. artikulua. Eraginkortasun hidrikoko gailuen erabi-lera.

1. Eraikin eraiki berriek ur-kontsumoa aurrezteko eta kontrolatzeko, edota txorrotak, dutxa, zisterna eta abarretan ur-emaria murrizteko iturgintza-sistemak erabili edota izango dituzte.

2. Txorrotek uraren erabilera eta emaria aurrezteko gailuak izango dituzte, eta horretarako, merkatuan daudenetik proposatutako helburua nahikoa zorrotzasunez lortzea bermatuko duten mekanismoak erabiliko dira.

3. Dutex txorrotan aurrezteko gailuak edo antzekoak, eta emaria murrizteko sistemak izango dituzte, eta horretarako, merkatuan daudenetik proposatutako helburua nahikoa zorrotzasunez lortzea bermatuko duten mekanismoak erabiliko dira.

4. Komunak deskarga bakoitzeko gehieneko ur-bolumenaren kontsumoa murrizteko sistemak izango dituzte, eta horretarako deskarga eteteko gailuak izango dituzte; edo sakaldi bikoitzeko sistema izango dute bestela. Hori guztia xede bera duten bestelako gailu batzuk sortzearen kalterik gabe, horien erabilera aurreko mekanismoena baino zentzuzkoagoa bada.

#### 52. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.

Aireztatze-tximiniak kolektore orokor edo bateratuen eta hodi independenteen bidez ezartzea baimentzen da, baldintza hauek betetzen badira:

A. Hodi guztiek –kolektoreek eta indibidualek– erabat bertikalak izan beharko dute, eta ez dute inolako desbideratzerik izango. Material erregaitzez egin beharko dira.

B. Instalazio horien gutxienezko sekzioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoa izango da, bereziki 2006ko martxoaren 17ko 314. Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

C. Kolektoreek zein hodi indibidualek kanpoko girotik termikoki behar bezala babestuta egon beharko dute, tximiniaren tiro zuzena oztapatuko duten tenperatura-galerak saihestearren.

D. Aireztatzeko eta errektutza-keak irteteko hodi indibidualak ezin izango dira kolektore berera lotu.

Ese mismo tipo de red será instalada en las edificaciones preexistentes que sean objeto de obras de reforma y rehabilitación integral.

2. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

3. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5%.

4. Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup>(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

5. Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

#### Artículo 51. Utilización de dispositivos de eficiencia hídrica.

1. Las edificaciones de nueva construcción utilizarán y/o dispondrán de sistemas de fontanería que posibiliten economizar al tiempo que controlar el uso del agua, y/o reducir su caudal, en grifos, duchas, cisternas, etc.

2. Los grifos contarán con dispositivos economizadores del uso del agua y de su caudal, utilizándose para ello los mecanismos que, del conjunto de los existentes en el mercado, garanticen con el debido rigor la consecución del objetivo planteado.

3. Las duchas contarán con dispositivos economizadores de chorro o similares, así como con sistemas de reducción de caudal, utilizándose para ello los mecanismos que, del conjunto de los existentes en el mercado, garanticen con el debido rigor la consecución del objetivo planteado.

4. Los inodoros contarán o bien con sistemas que permitan limitar el consumo del volumen máximo de agua por descarga, contando con ese fin con dispositivos de interrupción de la misma, o bien de un sistema de doble pulsación. Todo esto sin perjuicio de la creación de otros posibles mecanismos con dicho fin, cuya utilización pudiera resultar más razonable que lade los mecanismos anteriores.

#### Artículo 52. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A. Todos los conductos –colectores e individuales– han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser contruidos con materiales incombustibles.

B. La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

C. Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

*53. artikulua. Instalazio zentralizatuak proiektatzea eta gaitzea.*

Komenigarria dela eta justifikatuta dagoela ikusten bada, eraikin bati edo gehiagori zerbitzua emateko instalazio zentralak proiektatu eta gauzatuko dira, aurrez horien egokitasuna eta bideragarritasuna (teknikoa, ekonomikoa,) ebaluatu ondoren, besteak beste, arlo hauei dagokienez:

- \* Klimatizazioa (berogailua edota hoztea).
- \* Ur bero sanitarioaren hornidura.
- \* Etxeko hondakinak biltzea.
- \* Energia berriztagarriak sortzeko sistemak.
- \* Interesgarri ikusten den beste edozein gai.

Bederatzigarren atala. Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak

*54. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.*

Tolosako udalerrian bizitegi-erabileretarako eraikitzen diren eraikinek segurtasun- eta babes-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizunak bete beharko dituzte, eta bereziki Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak, bai sute-egoeretako segurtasunari eta erabiler-a-segurtasunari, bai beste edozein baldintzari dagokionez.

*55. artikulua. Baoak, leihoak, desnibelak eta terraza-irteerak babestea.*

Pertsonak erortzeko arriskua ekar dezaketen kasu guztietan, baoak, leihoak eta terraza-irteerak edo antzeko elementuak 1,10 m-ko garaierako karela, baranda edo bular-babes bidez babestuko dira.

Babesteko mekanismo horiek adierazitako garaieratik behera 12 cm-tik gorako baoak eta zoruaren arrasean 5 cm baino gehiagoko arteak ez egoteko moduan proiektatu eta gau-zatuko dira.

Nolanahi ere, gai horiei dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari helduko zaio, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

*56. artikulua. Behatxuloak.*

Behatxuloak jarri behar badira, irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz jarriko dira.

*57. artikulua. Estalkirako irteera.*

Eraikin guztiek teilaturako irteera erraza eta eraginkorra izango dute, eraikineko espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi guztietatik independentea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik; kasu horretan, bertatik irten ahal izango da.

*58. artikulua. Babes- edota segurtasun-hesiak.*

1. Eraikuntza berriko edo eraispeneko obren eraginpeko eraikin edota orubeen aurrealdean gutxienez 2 m-ko garaierako babes- edota segurtasun-hesi batekin itxiko da; behar den segurtasuneko materialez eginga eta itxurosoa izango da (adreilufabrikak; taula edo panel aurrefabrikatuak, etab.).

Horrelakorik ez da jarri beharko itxitura eraikita badago eta lanek segurtasunean eta bide publikoko joan-etorri librean eraginik ez badute.

*Artículo 53. Proyección y habilitación de instalaciones centralizadas.*

En la medida en que se estime conveniente y justificado se procederá a la proyección y ejecución de instalaciones centrales o comunitarias al servicio de una o más edificaciones, previa evaluación de su idoneidad y viabilidad (técnica, económica), entre otras, en las siguientes materias:

- \* Climatización (calefacción y/o refrigeración).
- \* Abastecimiento de Agua Caliente Sanitaria.
- \* Recogida de Residuos domésticos.
- \* Sistemas de creación de energías renovables.
- \* Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

Sección Novena. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos

*Artículo 54. Condiciones generales de seguridad.*

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Tolosa deberán cumplirse los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, como en cualesquiera otros extremos.

*Artículo 55. Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a las terrazas.*

En todos aquellos supuestos en los que puedan conllevar riesgos de caída para las personas, los huecos, ventanas y salidas a terrazas u otros elementos asimilables serán protegidos mediante antepecho, barandilla o peto de 1,10 m de altura.

La proyección y ejecución de los correspondientes mecanismos de protección se realizará en condiciones que impliquen la inexistencia, por debajo de la indicada altura, tanto de huecos de dimensión superior a 12 cm, como de ranuras a ras de suelo de más de 5 cm.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

*Artículo 56. Mirillas.*

En el supuesto de procederse a su implantación, su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

*Artículo 57. Salida a la cubierta.*

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

*Artículo 58. Vallas de protección y/o precaución.*

1. El frente de la edificación y/o solar afectado por obras de nueva construcción o de derribo ser cerrará con una valla de protección y/o precaución de 2 m de altura mínima, y de materiales dotados de la debida seguridad, al tiempo que de conservación decorosa (fábricas de ladrillo; tablas o paneles prefabricados; etc.).

Su colocación no será necesaria en el supuesto de que estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y en el libre tránsito de la vía pública.

Udalak ez beharrezkoa edota desegokia dela ikusten duen kasuetan, jendeak hesitutako espazioaren barrualdea ikusteko bakoak irekiko dira hesian. Bao horiek ikusmenaren garaieran jarriko dira, burdinazko sareekin babestuko dira, eta hesiaren luzera guztian zehar modu uniformearen kokatuko dira.

2. Hesiak okupatu ahal izango duen gehienezko espazioa eraginpeko espaloietan, kalearen edo bide publikoaren zabalerarekin proportzioan egongo da. Inoiz ezingo da fatxada-lerrotik kontatuta 3 m-tik gora aurreratu, espaloietan 2/3 gain- ditu, edo 1 m-tik beherako espazio librea utzi.

3. Udalak komenigarri ikusten badu, aurreko atalean azaldutako segurtasun-neurriak zaharberritzeko edota birgaitzeko obretan ere aplikatuko dira.

4. Aurreko neurriak aplikatzea beharrezkoa ez den zaharberritzeko edota birgaitzeko obretan, eta entokadurak, teilaberritzeak edo aldi baterako antzeko lanak gauzatu behar badira, aurrealdean soka edo antzeko material baten bidez isolatuko da, eta horren ondoan langile bat egongo da oinezkoei behar diren oharrak ematearren.

5. 1,40 m-ko zabaleratik beherako espaloietan, gehienez 0,60 m irtetzen diren hesiak jarri ahal izango dira, oin berriko obretan soilik, eta beheko solairuaren estalkia egin arte, edo fatxada bakoitzaren beheko solairuetarako adierazitako gutxienezko garaierara iritsi arte.

Neurri hori bera aplikatuko da beheko solairuari eragiten dioten zaharberritze-obretan.

Gainerako solairuetan gainerako obrak egin bitartean (solairu berrietan zein horietan eragina duten zaharberritze-obretan), hesiaren ordez hegala-babes bat edo oin zuzenen gaineko babes bat jarriko da.

Aurreko 4. idatz-zatian aipatutako kasuetan, lan-ordutegia zirkulazioaren eskakizunetara egokitu beharko da.

6. Hesiaren mutur edo angelu bakoitzean nahikoa argitzen duten seinaleztatzeko argiak jarriko dira derrigorrez.

7. Hesiak aldi baterako jarriko dira beti, obrak irautenduten aldiari begira. Horregatik, Udalak justifikatuta eta aurrez jakinarazita beste erabaki bat hartzen ez badu, obrak hasi gabe edo etenda hilabete bat betetzen den unetik, hesia kendu eta espaloia jendearentzat libre utzi beharko da, hartu behar diren segurtasun-neurriei kalterik egin gabe.

8. Bide publikoa babesteko olanak edo sareak jarriko dira solairuen forjatuen artean, horietan oinezkoentzat arriskua sor dezaketean lanak egiten diren bitartean. Neurri horien ordez espaloia behar bezala babesteko beste batzuk erabili ahal izango dira.

9. Aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspen guztiak Udalak egoki deritzonekin berregokitu edota ordeztu ahal izango dira, egitura, aldamiu eta espazio publikoko bestelako obrabitarteko osagarrien instalazioa arautzeko berariazko ordenantza edo xedapen bat prestatzen duenean.

Salvo en los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime innecesario y/o improcedente, en la valla se abrirán huecos que permitan al público ver el interior del espacio vallado. Dichos huecos se colocarán a la altura de la vista, se protegerán con malla metálica, y se dispondrán uniformemente distribuidos a lo largo de la longitud de la valla.

2. El espacio máximo ocupable con la valla estará en proporción con la anchura de la acera, calle o espacio público afectado. En ningún caso podrá adelantarse más de 3 m contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, ni dejar espacio libre de anchura inferior a 1 m.

3. En los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime conveniente, las medidas de precaución expuestas en los apartados anteriores serán igualmente aplicadas en las obras de reforma y/o rehabilitación.

4. En los casos de reforma y/o rehabilitación en los que no se estimen necesarias la aplicación de las medidas anteriores, así como en el supuesto de ejecución de revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se aislará el frente con una cuerda o material similar, junto a la que se mantendrá un operario con el fin de dar los avisos oportunos a los transeúntes.

5. En las aceras de menos de 1,40 m de ancho se permitirá el establecimiento de vallas con una saliente máximo de 0,60 m, únicamente en los supuestos de obras de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada fachada.

Esa misma medida será de aplicación en los supuestos de obras de reforma que afecten a la planta baja.

Durante la ejecución del resto de las obras en las restantes plantas (tanto en plantas nuevas como en obras de reforma que incidan en las mismas), la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos.

En los supuestos mencionados en el anterior apartado 4 se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo de las vallas.

7. La instalación de las vallas tendrá en todo caso un carácter provisional referido al período de duración de las obras. Debido a ello, salvo que, justificadamente y previa comunicación al efecto el Ayuntamiento adopte una decisión diversa, desde el momento en el que transcurra un mes sin que se inicien las obras, o se interrumpan éstas durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse la oportunas medidas de precaución.

8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstos trabajos que comporten peligro para los peatones. Esas medidas podrán ser sustituidas por otras que garanticen la debida protección de la acera.

9. El conjunto de las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustada y/o sustituidas por las que el Ayuntamiento estime oportunas, en el contexto de la formulación de una ordenanza o disposición específica reguladora de la instalación de estructuras, andamios y otros tipos de medios auxiliares de obra en el espacio público.

Hamargarren atala. Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen kanpoaldea tratatzeko baldintzak

*59. artikulua. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.*

1. Oro har eta berariazko tratamendu edo eraikuntza katalogatuen proposamen orokor edota berezien eraginpeko kale edota esparruei lotutako salbuespenen kalterik gabe, fatxadak proiektatzeko eta gauzatzeko horien konposizio-jarraitibide libreak erabiliko dira.

Nolanahi ere, konposizio-askatasun hori, fatxada, osotasunean hartuta, behar den arkitektura-koherentzia orokorraz hornitzeko premiarekin osatu beharko da.

2. Eraikin baten fatxaden tratamenduan aldaketarik egin nahi izanez gero, irizpide bateratuak hartu beharko dira, eta ondoriozko fatxada osoaren planoak aurkeztu beharko da.

Aldaketa hori gertatu dela ulertuko da, besteak beste, kasu hauetan:

\* Goiko solairuetan: Estalduraren aldaketa, materialen edo diseinuaren aldaketa arotzerian, kareletan eta balkoietan; terrazan itxiera; eta fatxadako gainerako elementu irtenak.

\* Beheko solairuetan: Obra-paramentuen aldaketa.

Udalak, aurrez udal-zerbitzu teknikoek baloratuta, fatxadaren plano bateratu eta orokor hori aurkezteaz salbuetsi dezake, betiere proposatzen den esku-hartzeak garrantzi handia ez duenean.

3. Fatxaden edo eraikin edo eraikuntza-multzo baten elementuen pintaketa modu homogeneo eta bateratuan egin beharko da, eta debekatuta dago horien zatietan edo etxebizitza bakar bateko elementuetan pintura eskusiboa erabiltzea.

Horretarako, ezkaratz berari lotutako fatxadaren zatia hartuko da esku hartzeko gutxieneko esparru gisa.

4. Eraikin horietan olanak jartzea, besteak beste, baldintza hauetara egokituko da:

A. Eraikin horien goiko solairuetan eta horien baoetan olanak jartzeko, artikulua honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizunak beteko dira.

Horrekin guztiarekin bat etorritik, olana horiek ezartzeko, batetik, Udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren fatxaden goiko solairu guztiei, bai fatxada horietako bakoitzaren goiko solairu guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek olanak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.

B. Olanak eraikin horien fatxaden beheko solairuetan edota antzekoetan ezartzea:

Eraikin horien beheko solairuetan edota antzekoetan eta horien baoetan olanak jartzeko, artikulua honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizunak beteko dira.

Sección Décima. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales y de sus elementos

*Artículo 59. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades asociadas a los supuestos de calles y/o ámbitos afectados por propuestas de tratamiento global específicas y/ singulares, o de edificaciones catalogadas, la proyección y ejecución de las fachadas responderá a pautas de composición libre de las mismas.

En todo caso, esa libertad de composición ha de entenderse complementada con la necesidad de dotar a la fachada, considerada en su integridad, de la debida coherencia arquitectónica global.

2. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

\* En las plantas altas: Modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.

\* En las plantas bajas: Modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada si la intervención propuesta tiene escasa trascendencia.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.

4. La implantación de toldos en las fachadas de las referidas edificaciones se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

A. La implantación de toldos en las plantas altas de dichas edificaciones, incluidos los huecos de las mismas, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas altas de las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas altas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

B. Implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas, de las fachadas de dichas edificaciones:

La implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas de las fachadas de dichas edificaciones, incluidos en sus huecos, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

Horrekin guztiarekin bat etorritik, olana horiek ezartzea baimentzeko, batetik, Udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren solairu horiei guztiei, bai fatxada horietako bakoitzaren solairu mota horiei guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek olanak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.

Gainera, horiek baimentzeko eta ezartzeko, Ordenantza hauen hurrengo 65. artikuluan azaldutako irizpideetara egokitu da.

Dagozkion eraginetarako, beheko solairu horiekin bateragarriak izango dira horien inguruko espazio publikoan beheko solairu horietan aurreikusitako antzeko eraginak dituzten jardunak aurreikusten edota baimentzen diren solairuak (behegaina, etab.).

C. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten beheko solairuak edota bateragarriak badira, Udalak kasu bakoitzeko jarduna adostuko du, bai aurreko «A» idatz-zatian, bai aurreko «B» idatz-zatian esku hartzeko ezarritako irizpideei jarraituz, kasu bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzatzaileen egokitasun handiagoa edo txikiagoa kontuan izanda.

D. Oro har eta jarraian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, Udalak proiektu bateratu horretarako lizentzia eman ondoren, olanak modu orokor eta bateratuan jarri ahal izango dira, edo fatxadaren edo fatxaden zati desberdinetan modu berezian.

Salbuespen hori, neurri mota hori salbuespen gisa eta aurrez justifikatzen den kasuetan, Udalak olana horiek, bai fatxada batean edo gehiagotan, bai horiei dagozkien zatietan modu material eta bateratuan ezartzeko premia espreski adosten duenean aplikatuko da.

5. Aurretik eta finkatuta dauden eraikinen fatxadetan galdarak, aire egokituko instalazioak, bero-ponpak edo antzeko instalazioak baimentzeko eta ezartzeko, artikuluko honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizun orokorrak beteko dira.

Horrekin guztiarekin bat etorritik, instalazio horiek ezartzeko, batetik, Udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren fatxaden solairu guztiei, bai fatxada beraren solairu guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek horrelako instalazioak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.

Proiektu horrek, batetik, besteak beste, kasu bakoitzean inolako eraginik eta kalterik (ingurumenekoak, akustikoak, etab.) ez dagoela egiaztatzeko egokiak diren neurriak zehaztuko ditu; eta bestetik, neurri horiek gauzatzen direla bermatuko du.

Gainera, instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko, udal-zerbitzu teknikoek aurrez proposamenaren komenentziaren eta egokitasunaren aginduzko ebaluazioa egingo du.

Udalak, udal-zerbitzu teknikoek egindako ebaluazioa aztertu ondoren, instalazio horiek ezartzea baimentzea edo ez baimentzea erabaki ahal izango du, eta hala badagokio, egoki deritzon baldintzak zehaztuta osatuko du baimena.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las citadas plantas de una misma edificación, bien a la totalidad de ese tipo de plantas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

Complementariamente, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente artículo 65 de estas Ordenanzas.

A los efectos correspondientes se considerarán asimilables a las citadas plantas bajas, aquellas otras plantas (entresuelo, etc.) en las que las se prevean y/o autoricen actuaciones con afecciones en el espacio público ubicado en su entorno asimilables a las previstas en aquellas plantas bajas.

C. Tratándose de plantas bajas y/o asimilables a las mismas en las que se autorice el uso de vivienda, el Ayuntamiento acordará en cada caso la actuación de conformidad con los criterios de intervención establecidos bien en el anterior apartado «A», bien en el anterior apartado «B», en atención a la mayor o menor idoneidad de los mismos en el contexto de las características y de los condicionantes de cada supuesto.

D. Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, una vez concedida por el Ayuntamiento la consiguiente licencia referida al correspondiente proyecto unitario, la implantación material de los toldos podrá ser acometida bien de manera igualmente global y unitaria, bien de manera diferenciada en las distintas partes de la o las fachadas.

La referida salvedad está asociada a los supuestos en los que, excepcionalmente y previa justificación de ese tipo de medidas, el Ayuntamiento acuerde expresamente la necesidad de proceder a la implantación material y unitaria de los referidos toldos bien en el conjunto de una o más fachadas, bien en las correspondientes partes de las mismas.

5. La autorización e implantación de calderas, instalaciones de aire acondicionado, bombas de calor u otras instalaciones asimilables en las fachadas de edificios preexistentes y consolidados se entenderá sujeta al cumplimiento de los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este artículo.

En consonancia con ello, dichas autorización e implantación se entenderán condicionadas, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas de todas las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas de una misma fachada, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

Dicho proyecto deberá, por un lado, determinar, entre otros extremos, las medidas que en cada caso, resulten adecuadas para acreditar la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales de ningún tipo (ambientales, acústicos, etc.), y, por otro, garantizar la ejecución de esas medidas.

Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá sujeta a la previa y preceptiva evaluación de la conveniencia e idoneidad de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales.

El Ayuntamiento, previo análisis de la evaluación realizada por los técnicos municipales, podrá acordar la autorización o no de la implantación de las referidas instalaciones, complementada, en su caso, con la determinación de las condiciones que se estimen adecuadas.

6. Aurreko idatz-zatietan udalerriko katalogoko eraikinetan aipatutako elementu eta instalazio guztiak baimentzeko eta ezartzeko, eraikin horiek tratatzeko eta zaintzeko irizpideekin bateragarriak izango dira. Bestela, kasu horietan elementu eta instalazio horiek ezartzea debekatuta egongo da.

*60. artikulua. Estalkien tratamendua.*

Isurki bateko edo zenbaiteko estalkiak baimentzen dira, baita estalki lauak ere, eta soluzio mantsardatuak eta estalkiaren faldoietan txapitula bakanak onartzen dira.

Horien tratamendua, besteak beste, Ordenantza hauen 32. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

*61. artikulua. Mehelinek tratamendua.*

Bere baitan hartzen dituen eraikineko fatxadaren gainerakoaren antzeko akabera edukiko dute ageriko mehelinek.

*62. artikulua. Esekilekuen tratamendua.*

Esekilekuak barne-patioetan kokatu beharko dira, horrelakorik baldin badago; xede horrekin eraikitako berariazko aireztatze-patioetan; edo estalkipeko espazioetan, ahal baldin bada bederen.

Nolanahi ere, aurreko irtenbideak ezinezkoak badira, esekilekuak fatxadan gaituko dira.

Azken kasu horretan, esekitako arropa kanpotik ikustea eragotziko duten elementuak erabiliko dira esekilekuak estaltzeko, eta horien diseinua eraikinaren fatxadaren osotasunean integratu beharko da.

*63. artikulua. Euri-uren zorrotzenak.*

Oro har eta lehentasunez, eraikinetako euri-urak bertikalean eramango dira eraikuntzarako antolatutako bolumenaren barruan, fatxada-lerrotik irteten ez diren hodian bidez.

Gainera, eta egoki irizten zaionean, ur horiek fatxadan xede horrekin ezarritako edo ezarri beharreko instalazio edota mekanismoen bidez ere eramán ahal izango dira; hori bai, horiek ezartzeko, fatxadan eragin kaltegarri oro ezabatzeko edota murrizteko egoera egokietan egin beharko da.

Zorrotzenak espaloiekin edo kanpoko espazioekin ukipenean geratzen badira, hodia burdinurtuzkoa edo antzeko kalitateko materialezkoa izango da, beheko solairuaren garaieran bederen.

*64. artikulua. Beheko solairuko edo horrekin lotutako beste batzuetako fatxaden tratamendua.*

1. Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko solairuko fatxadako elementu trinkoen tratamendua definitu beharko dituzte, eta elementu horiek eraikinaren gainerako elementuekin batera bukatuko dira.

2. Elementu horiek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira, eta beren diseinua eta materialen tratamendua eraikinaren osotasunarekin era koherentean ebatzi beharko dira. Materialak iraunkorrak eta narriadura zailekoak izango dira. Elementu horien aldaketak ez du horietako batean soilik eragina izango, eta lehenago finkatutako trinko/huts proportzioa beti errespetatu beharko du. Aldaketa egiteko ondoriozko fatxada jaso eta aipatutako tratamendu koherentea eta unitarioa bermatuko duen plano osatua aurkeztu beharko da.

6. La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supeditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

*Artículo 60. Tratamiento de las cubiertas.*

Se autorizan las cubiertas a una o varias aguas, así como las cubiertas planas, admitiéndose tanto las soluciones amansardadas como la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

Su tratamiento se adecuará, entre otros, a los criterios establecidos en el artículo 32 de estas Ordenanzas.

*Artículo 61. Tratamiento de los muros medianeros.*

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

*Artículo 62. Tratamiento de los tendedores.*

Los tendedores deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos construidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendedores se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

*Artículo 63. Las bajantes de pluviales.*

Con carácter general y preferente, las aguas pluviales de las edificaciones serán conducidas verticalmente dentro del volumen ordenado para la construcción mediante tuberías que no sobresalgan de la línea de fachada.

Complementariamente y siempre que se estime adecuado dichas aguas podrán ser conducidas asimismo mediante instalaciones y/o mecanismos implantados o a implantar en la fachada con esa finalidad; eso sí, dicha implantación deberá realizarse en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar todo tipo de impacto negativo en la fachada.

Si las bajantes quedasen en contacto con las aceras o espacios exteriores, el tubo será de fundición y/o de material de calidad asimilable, al menos en la altura de la planta baja.

*Artículo 64. Tratamiento de las fachadas en la plantabaja u otras asimilables a la misma.*

1. Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo.

2. Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.

3. Karrapeetan sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarteune bakoitzean, baita azpiegitura-elementuen dimentsioei eta argien antolaketari dagokienez ere. Ageriko hustubi-deak debekatuta daude. Era berean, karrapeetako habeen estaldura iraunkortasun egokia duten materialekin egin beharko da.

4. Markesinak, errotuluak, olanak, etab. jartzeko hurrengo 65. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. Jatorritik okupatzen ez diren lokalen baoak behin-behinean tratatuko dira, trinkoen kalitate bereko akaberekin, eraikin osoaren irudi egokia bermatzeko.

6. Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bai eraikin horien beheko solairuetan, bai beste solairuetan horien antzekoetan, horiek inguruko espazio publikoan sortzen dituzten eraginak kontuan izanda.

7. Udalerriko katalogoan daude eraikinak badira, solairu horien tratamendua kasu bakoitzean horiek behar bezala zain-jartzeko ezarritako irizpideetara egokituko da.

*65. artikulua. Beheko solairuan edo horrekin lotutako beste batzuetan markesinak, olanak eta antzeko elementuak jartzea.*

1. Markesinak.

A. Hurrengo «B» idatz-zatian azaldutako salbuespenen kalterik gabe, 7 m-tik gorako zabalera duten kale edo espazio libreen aurrean dauden eraikinen beheko solairuan markesinak jartzea baimentzen da, jarraian azalduko diren baldintzekin:

a) Horren gehienezko irtengunea ez da inon espaloiaren zabalera baino handiagoa izango batetik, eta bestetik, 2,50 m-tik gorakoa.

b) Eraikinetik hegalean jarriko da, eta horren puntu bat ere ez da 3 m-tik beherako garaieran egongo, aurrean duen espaloiaren edo espazioaren sestratik neurtuta.

c) Oro har, kale, etxadi edota aurrealde eraiki bereko markesinak garaiera berean jarriko dira. Fatxadaren konposizioagatik edo bestelako kausa justifikatuengatik horiek uniformetasun-irizpide horri jarraituz jartzea ezinezkoa bada, Udalak egoki deritzon soluzioa edo soluzioak zehaztuko ditu, irizpide horren bidez proposatutako helburuak lortzearen, edota hori kasu bakoitzera egokitzearen.

d) Oro har ere, markesinak ezartzeko eta jartzeko, eraikinaren eta beheko solairuko baoen konposizio-arauekin bat etorriko da, egiteko funtzionala izan dezaten, eta ez funsgabea.

B. Gainera, markesinak oinezkoen espazioetan jartzeko, plaza publikoak eta antzeko bestelako espazioak barne, proiektu orokor eta bateratuetan horri buruz ezarritako irizpide- etara egokituko da. Proiektu horiek xede horrekin espazio horietako bakoitzean formulatu beharko dira, espazio horien helburu funtzional, sozial, estetiko, etab. guztiak modu orokor eta orekatuan betetzen direla bermatzearen. Proiektu horiek Udalak beharrezko ikusten duen espazio guztietan sustatuko dira. Horien edukia, halaber, erakunde horrek kasu bakoitzean zehazten duenera egokituko da, eta nolahi ere, helburu horiekorekaz lortzeko gutxienezko irismena izan beharko du.

3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4. La colocación de marquesinas, rótulos, toldos, etc. se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo 65.

5. Los huecos de aquellos locales que no se ocupen originalmente se tratarán provisionalmente con acabados de la misma calidad que los macizos garantizando una imagen adecuada del conjunto de la edificación.

6. Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.

7. Tratándose de edificaciones integradas en el Catálogo del municipio, el tratamiento de las citadas plantas se adecuará, en cada caso, a los criterios establecidos a los efectos de la correcta preservación de las mismas.

*Artículo 65. Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a la misma.*

1. Las marquesinas.

A. Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado «B», se autoriza la implantación de marquesinas en la planta baja de las edificaciones con frente a calles o espacios libres que cuenten con una anchura superior a 7 m, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y por otro, a 2,50 m.

b) Deberá ser colocada en vuelo desde la edificación, sin que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que dé frente.

c) Con carácter general, las marquesinas de una misma calle, manzana y/o frente edificado se colocarán a una misma altura. En el supuesto de que, debido a la composición de las fachadas o a otras causas justificadas, no resultase posible su implantación de acuerdo con ese criterio de uniformidad, el Ayuntamiento determinará la o las soluciones que se estimen adecuadas en aras a la consecución de los objetivos planteados mediante ese criterio, y/o a la adaptación del mismo a cada caso.

d) También con carácter general, la implantación y disposición de las marquesinas estará en consonancia con las reglas de composición de la edificación y de los huecos de la planta baja, de manera que tengan un sentido funcional y no gratuito.

B. Complementariamente, la implantación de marquesinas en espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en los proyectos unitarios y globales que, con ese fin, deban formularse en cada uno de esos espacios, a los efectos de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios. Esos proyectos serán promovidos en todos aquellos espacios que el Ayuntamiento los estime necesarios. Su contenido se adecuará, asimismo, a lo que determine en cada supuesto dicha entidad, debiendo, en todo caso, tener el alcance mínimo para garantizar la equilibrada consecución de los citados objetivos.

C. Markesinak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, hala badagokio eta jabari publikoko lursail, espazio, eta abarretan eragina duten heinean, dagozkien tasak ordainduta osatuko da, horri buruz ordenantza fiskaletan ezarritako aurreikuspenei jarraituz.

## 2. Olanak.

A. Markesinak instalatzeko baimena duten eraikinen fatxada beretan olana tolesgarriak jartzea baimentzen da, baldintza hauei jarraituz:

\* Horren gehienezko irtengunea ez da inon espaloiaren zabalera baino handiagoa izango batetik, eta bestetik, 3,00 m-tik gorakoa.

\* Zabalera guztian 2,50 m-tik gorako garaieran jarri beharko dira, aurrean duen espaloiaren edo espazioaren sestratik neurtuta. Garaiera horren azpitik olanak zabaltzeko eta tolesteko beharrezko euskarriak eta gainerako elementuak besterik ezingo dira jarri, eta fatxada-lerrotik gehienez 0,20 m irtengo dira.

B. Bestetik, horiek jartzeko, olana finkoak markesinekin bateratuko dira, eta horien baimena markesinetarako ezarritako baldintzetara egokituko da.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen espazioak badira, plaza publikoak eta antzeko bestelako espazioak barne, Udalak horietako bakoitzean olanak eta, hala badagokio, olanak eta markesinak ezartzea arautzeko proiektu bateratu eta orokor bat formulatzea adostu ahal izango du, espazio horien helburu funtzional, sozial, estetiko, etab. guztiak modu orokor eta orekatuan betetzen direla bermatzearen.

C. Olanak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, hala badagokio eta jabari publikoko lursail, espazio, eta abarretan eragina duten heinean, dagozkien tasak ordainduta osatuko da, horri buruz ordenantza fiskaletan ezarritako aurreikuspenei jarraituz.

## 3. Zokaloak, pilastrak eta fatxada-apaingarriak.

Horiek ezartzea baimentzen da, fatxadatik gehienez 5 zentimetro irtengo direla bermatzen bada.

## 4. Beira-arakak eta antzeko elementuak.

Horiek ezartzea baimentzen da, fatxadatik irtengo ez direla bermatzen bada.

5. Errotuluak, argi-iragarkiak eta aurrekoak ez diren apaingarriak eraikinen beheko solairuan.

A. Oro har eta hurrengo B idatz-zatian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, eraikinaren fatxadarekiko paralelo garatzen diren errotuluak argi-iragarkiak edo apaingarriak gehienez 0,20 m irtengo dira, gutxienez 2,80 m-ko garaieran kokatu beharko dira, eta ezingo dira 4,30 m-ko gehienezko garaieratik gorakoak izan, edo dagokien lokalaren markotik edo portadatik irten.

Salbuespen gisa, horren egokitasuna aurrez justifikatuta, gutxienezko garaiera hori 2,50 m-ra murriztu ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izateko, besteak beste, garaiera horrek inguruko espazio publikoan eragin eta inpaktu kaltegarririk ez duela izango egiaztatuko beharko da.

Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorritik kokatu eta ezarriko dira, horren konfigurazio orokorra aldatu edo desitxuratu gabe. Beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan ezingo dira sartu, edo fatxadarekiko perpendikular kokatu.

C. Las previsiones y autorizaciones de implantación de marquesinas serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.

## 2. Los toldos.

A. Se autoriza la implantación de toldos plegables en las mismas fachadas de las edificaciones en las que se autoriza la instalación de marquesinas, de conformidad con las siguientes condiciones:

\* Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y, por otro, a 3,00 m.

\* Deberán ser colocados en toda su extensión a una altura superior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que de frente, sin que en ninguno de sus puntos esa altura pueda ser inferior a la citada. Por debajo de esa altura únicamente podrán colocarse los soportes y demás elementos necesarios para extender y plegar los toldos, con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada.

B. Por su parte, a los efectos de su colocación, los toldos fijos serán asimilados a las marquesinas, y si autorización se adecuará a las condiciones establecidas para éstas.

En consonancia con ello, tratándose de espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de un proyecto unitario y global regulador de la implantación de toldos, y en su caso de toldos y marquesinas, en cada uno de ellos, con el fin de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios.

C. Las previsiones y autorizaciones de implantación de toldos serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.

## 3. Los zócalos, pilastras y adornos de fachada.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que sobresaldrán de la fachada un máximo de 5 centímetros.

## 4. Las vitrinas y elementos asimilables.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que no sobresaldrán de la línea de fachada.

5. Rótulos, anuncios luminosos y motivos ornamentales diversos a los anteriores en la planta baja de las edificaciones.

A. Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en el siguiente apartado B, los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,20 m, deberán estar situados a una altura mínima de 2,80 m, y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m, ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la citada altura mínima podrá reducirse a 2,50 m. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la acreditación de que dicha altura no conllevará afecciones e impactos perjudiciales en el espacio público colindante.

Se emplazarán e implantarán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.



B. Salbuespen gisa, horren egokitasuna aurrez justifikatuta, errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak eraikinaren fatxadarekiko perpendikular jartzea baimendu ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izateko, justifikazio hori aurkezteaz gain, baldintza hauek bete beharko dira:

\* Oro har, elementu horietako edozeinen gehieneko honoa edo irtengunea, gainera, jarraian azalduko diren bi irizpide-etara egokitu beharko da.

— Inoiz ezingo da espaloia edo inguruko espazio publikoa baino handiagoa izan.

— Ezingo da 1,00 m-tik gorakoa izan.

\* Aurreko A idatz-zatian azalduko gainerako baldintzak aplikatzekoak izango dira.

#### 6. Udalerriko Katalogoan dauden eraikinak.

Aurreko idatz-zatietan udalerriko katalogoko eraikinetan aipatutako elementu eta instalazio guztiak baimentzeko eta ezartzeko, eraikin horiek tratatzeko eta zaintzeko irizpideekin bateragarriak izango dira. Bestela, kasu horietan elementu eta instalazio horiek ezartzea debekatuta egongo da.

#### 7. Beste alderdi batzuk.

Aurreko ataletan azalduko aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bai eraikin horien beheko solairuetan, bai beste solairuetan horien antzekoetan, horiek inguruko espazio publikoan sortzen dituzten eraginak kontuan izanda.

#### 66. artikulua. Finken bereizketa eta itxierak.

Finken bereizketak eta itxiturak arautzen dituzten baldintzak agiri honen 20. artikuluan ezartzen dira.

#### 67. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

Jabetza pribatuko lorategiak, patioak edo espazio libreak nahitaez apaindura eta duintasuneko baldintza egokietan irauarazi beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzez hornituko dira (euri-urak biltzea, argiteria, eta abar).

Itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikinak indarrean den hirigintza-plangintzan espresuki adierazten diren kasu eta baldintzetan soilik onartuko dira. Nolanahi ere, Udalak ixteko material jakinak eta kolore eta forma zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du, horiek ingurunera egokitzeko.

Bizitegirako lur zatien azalera eraikiezinean, hala ere, egurtegiak edo antzeko elementuak ezartzea baimenduko da —etxebizitza bakoitzeko bat—, edukiontzi hiriek 3 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera badute eta 1,60 metrotik beherako garaia badute, eta eraikinari edo lur zatiaren itxiturari atxikita badaude, eta erraz desmuntatzeko moduko eraikinak izango dira beti. Udalak noiznahi proposatu ahal izango du horiek birkokatzea, modu arazoituan.

Hamaikagarren atala. Jabari-baldintza orokorrak.

#### 68. artikulua. Oinarrizko jabari-araubidea.

1. Bizitegi-erabilerako lur zatiak jabari pribatukoak edota ondare-jabarikoak izango dira, bai indarrean den hirigintza-plangintzan, bai proiektatutako antolamendua gauzatzeko xedearekin sustatutako agirietan (lurra birzatatze proiektuak, etab.) ezarritako baldintzekin eta mugekin.

B. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, podrá autorizarse la implantación de rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales de manera perpendicular a la fachada de la edificación. En todo caso, su autorización se ha de entender condicionada, además de a la presentación de la indicada justificación, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

\* Con carácter general, el fondo o saliente máximo de cualesquiera de esos elementos deberá adecuarse, complementariamente, a los dos criterios que se exponen a continuación:

— No podrá ser, en ningún caso, superior al de la acera o espacio público colindante.

— No podrá ser superior a 1,00 m.

\* Serán de aplicación las restantes condiciones expuestas en el anterior apartado A.

#### 6. Edificaciones integradas en el Catálogo del municipio.

La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supe-ditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

#### 7. Otras cuestiones.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.

#### Artículo 66. Separaciones y cierres de fincas.

Las condiciones reguladoras de las separaciones y de los cierres de las fincas serán las establecidas en el artículo 20 de este documento.

#### Artículo 67. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

En la superficie no edificable de las parcelas residenciales podrá sin embargo autorizarse la implantación de leñeras o elementos similares —uno por vivienda— siempre que dichos contenedores cuenten con una superficie inferior a 3 m<sup>2</sup> y una altura inferior a 1,60 m y se sitúen adosados a la edificación o al cierre de parcela, debiendo tratarse en todo caso de construcciones fácilmente desmontables, cuya relocalización podrá el Ayuntamiento plantear en cualquier momento de forma motivada.

Sección Undécima. Condiciones generales de dominio.

#### Artículo 68. Régimen básico de dominio.

1. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado y/o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en los documentos (proyectos de reparcelación, etc.) promovidos con el fin de proceder a la ejecución de la ordenación proyectada.

2. Aurreko idatz-zatian ezarritakoaren kalterik gabe, lur zati horien barruan jabari publikoko ondasunak egon daitezke.

*69. artikulua. Jabari publikorako lagapenak eta zortasun publikoak formalizatzea.*

1. Hirigintza-eskubideen (eraikigarritasuna) edota tokiko eskubideen lagapenak.

Indarrean den hirigintza-plangintzak bizitegi-eraikinetan proiektatutako eraikigarritasunaren zati bat zuzkidura-erabilera publikoetara zuztuzten badu, horren lagapena honela formalizatuko da Udalean:

\* Lurrak birzatzitzeko dagokion proiektuaren barruan, hori sustatu behar den kasuetan.

\* Dagokion eraikuntza-lizentzia eman aurretik edota aldi berean, lurrak birzatzitzeko proiektu hori formulatzea, edo desjabetze bidezko esku hartzea aurreikusten ez diren kasuetan.

Salbuespen gisa, horren komenentzia aurrez justifikatuta, lagapen hori ondoren formalizatu ahal izango da, eraikinarren lehen erabileraren lizentzia eman aurretik edota aldi berean.

2. Erabilera publikoko zortasunak.

\* Erabilera publikoko zortasun hauek formalizatu eta arautuko dira: Zirkulaziokoa eta egonaldikoa, hiri-zerbitzuetako azpiegituretako eroanbideen bide-zortasuna, eta indarrean den hirigintza-plangintzaren edota horretan proiektatutako antolamendua gauzatzeko asmoz sustatutako proiektuen ondoriozko beste edozein eskubide errealean, titulartasun pribatuko lursail eta eraikinetan eragina duten kasuetan.

\* Formalizazio eta arautze hori lurrak birzatzitzeko dagokion proiektuaren barruan gauzatzeko dira, indarrean den hirigintza-antolamendua gauzatzeko prestatu eta izapidetu behar diren kasu eta esparru guztietan.

\* Era berean, formalizazio eta arautze hori desjabetzeko dagokion espedientearen eta proiektuaren barruan gauzatu ahal izango dira, helburu hori lortzeko egoki ikusten bada.

\* Lurrak birzatzitzeko eta desjabetzeko proiektu horien mendekoak diren esparruen barruan ez dauden jarduna edota eraikuntza berrien kasuan, zortasun eta eskubide erreal horien formalizazioa eta arautzea dagokion eraikuntza-espedientearen barruan gauzatzeko dira. Nolanahi ere, aurrez eraikin horrenlehen erabileraren lizentzia eman beharko da.

*70. artikulua. Erabilera publikoko zortasunak baliatzeari buruzko baldintzak.*

1. Plangintzak bizitegi-erabilerako lur zatiei dagokienez ezarritako oinezkoen zirkulazioko eta egonaldi publikoko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe erabiliko dira, eta eraginpeko guneetan ez da baimenduko hori baliatzea eragozten duten elementuak eraikitzea edo jartzea, Udalak dagokion baimenaren bidez espresuki baimentzen ez bada.

2. Aurreko atalean azaldutako aurreikuspenak aplikatzeak izango dira aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-erabilerako lur zatietan ere. Horietan dauden erabilera publikoko zortasunak baliozkotu egiten dira, nahiz eta horiek indarrean den hirigintza-plangintzan espresuki adierazten ez diren.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.

*Artículo 69. La formalización de las cesiones a dominio público y de las servidumbres públicas.*

1. Cesiones de derechos urbanísticos (edificabilidad) y/o locales.

En el supuesto de que el planeamiento urbanístico vigente destine parte de la edificabilidad proyectada en las edificaciones residenciales a usos dotacionales públicos, su cesión al Ayuntamiento será formalizada:

\* En el marco del correspondiente proyecto de reparcelación, en los supuestos en los que el mismo deba ser promovido.

\* Previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en los supuestos en los que no se prevea la formulación del referido proyecto de reparcelación, ni la intervención mediante expropiación.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia, dicha cesión podrá ser formalizada en un momento posterior, previa y/o simultáneamente a la concesión de la licencia de primera utilización de la edificación.

2. Servidumbres de uso público.

\* Serán objeto de la debida formalización y regularización las servidumbres de uso público de circulación y estancia, de paso de conducciones de infraestructuras de servicios urbanos, y cualesquiera otros derechos reales que resulten del planeamiento urbanístico vigente, y/o de los proyectos promovidos con el fin de proceder a la ejecución de la ordenación proyectada en aquél, en todos aquellos supuestos en los que incidan en terrenos y edificaciones de titularidad privada.

\* Dichas formalización y regularización serán materializadas en el marco del correspondiente proyecto de reparcelación en todos aquellos supuestos y ámbitos en los que, a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística vigente, deba procederse a su elaboración y tramitación.

\* De igual manera, esas formalización y regularización podrán ser materializadas en el marco del correspondiente expediente y proyecto de expropiación, siempre que éste se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.

\* En los supuestos de nuevas actuaciones y/o edificaciones no integradas en ámbitos sujetos a los citados proyectos de reparcelación y expropiación, la formalización y regularización de las referidas servidumbres y derechos reales será materializada en el marco del correspondiente expediente de edificación, previamente a, en todo caso, la concesión de la licencia de primera utilización de dicha edificación.

*Artículo 70. Condiciones referidas al ejercicio de las servidumbres de uso público.*

1. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente mediante la correspondiente autorización.

2. Las previsiones expuestas en el apartado anterior serán asimismo aplicables en las parcelas de uso residencial preexistentes y consolidadas, en las que se convalidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico vigente.

3. Erabilera publikoko zortasunen mendeko guneetan, Udalari dagokio ordaintzea herriko argien zerbitzua, mantentze-lanak eta horiek zaintzea –lur zatiaren jabeek instalatutako argi-puntu gehigarriak edo ez beharrezkoak kanpo geratukodira–, azal-tratamenduen –zoladurak, estaldurak, beheko solai- ruko eta sabaietako lokalen fatxadak salbu– mantentze-lanak eta zainketa. Era berean, Udalari dagokio zortasun horien formalizazioa justifikatzen duten hiri-zerbitzuen sareetako elementuen mantentze-lanak eta zainketa.

Aitzitik, jabeen kargura izango da karrerapeen barne-fatxaden, egiturazko elementuen, isolamenduen eta iragazgaizteen eta hiri-zerbitzuetako sareak lur zatira lotzearen zainketa.

*71. artikulua. Fatxadetan zerbitzuko eta seinaleztapeneko elementuak jartzea.*

1. Udalak bere kargura instalatu, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu bizitegi-erabilerako lur zatietan, eta jabeek onartu egin beharko dute, euskarriak, seinaleak eta hiriaren zerbitzurako beste edozein elementu, horiek ezartzea komenigarri ikusten bada.

2. Finka edo eraikinetan obrak egiteagatik zortasun publikoa osatzen duten elementu horietan eraginik badago, horien jabeak behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du obrak gauzatu bitartean, eta elementu horiek Udalak adierazten duen egoeran birjarri beharko ditu.

*72. artikulua. Lur zatien arteko zortasunak*

1. Baldintza orokorrak.

Antolatutako lur zatiak, eta horietan dauden edota proiektatu diren eraikinak, edozein erabilera dutela ere (bizitegia, jarduera ekonomikoak, ekipamendua,), behar diren zortasunen mendekoak izango dira, lur zatien eta inguruko eraikinen titularrak, erabiltzaileek, etab. plangintzatik datozen eskubide guztiak osorik eta modu librean balia ditzaten, eta dagozkien hiri-zerbitzuak gozatu ahal izan ditzaten (oinetako, bizikleten, ibilgailuen sarbidea; ura; saneamendua; gasa; energia; telekomunikazioak, etab.).

2. Hiri-zerbitzuen azpiegituren bide-zortasunak.

A. Hiri-zerbitzuen azpiegituren sareekiko duten kokapenagatik beste jabe baten finka zeharkatu gabe behar bezalako lotura ezin egin den finken jabeek hodiak edota behar diren elementuak instalatu ahal izango dituzte besteen finka horietan, kalte eta eragozpen gutxien sortzen duen trazadurarekin eta egoeran, eta sortzen dituen zenbatekoa ordainduta.

B. Indarrean den hirigintza-plangintza, Ordenantza hauek eta dagokion proiektua onartzeak indarrean den hirigintza-arloko legerian horri buruz aurreikusitako eraginak izango ditu, baita eraginpeko lursailak okupatzearen interesa eta herri-onura adierazteari eta, hala badagokio, desjabetzeari dagokionez ere.

3. Garajeetarako sarbide-zortasuna.

A. Indarrean den hirigintza-plangintzan espresuki aurreikusitako kasuetan, bizitegi-erabilerako lur zatietako garajeetarako sarbideak –edo hala badagokio lur zatia bera, garajeak eraiki ez badira–, inguruko lur zatietako garajeen aldeko sarbide-zortasunaren mende geratuko dira, eta aipatutako plangintzan horri buruz eskatutako baldintzak bete beharko ditu.

3. En las áreas sometidas a servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público -se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales -pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de servicios urbanos que justifican la formalización de las correspondientes servidumbres.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, de los elementos estructurales, de los aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

*Artículo 71. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.*

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, siempre que su implantación se estime conveniente.

2. Siempre que por realización de obras en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de los mismos a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

*Artículo 72. Servidumbres entre parcelas.*

1. Condiciones generales.

Las distintas parcelas ordenadas, así como las edificaciones existentes y/o proyectadas en las mismas, cualquiera que sea el uso al que se destinen (residencial, actividades económicas, equipamiento), estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los titulares, usuarios, etc. de las parcelas y edificaciones colindantes puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento, así como para que puedan disponer y disfrutar de los correspondientes servicios urbanos (acceso peatonal, ciclista, rodado; agua; saneamiento; gas; energía; telecomunicaciones; etc.).

2. Servidumbres de paso de infraestructuras de servicios urbanos.

A. Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto de las redes de las correspondientes infraestructuras de servicios urbanos, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías y/o elementos necesarios en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen.

B. La aprobación del planeamiento urbanístico vigente, de estas Ordenanzas y del correspondiente proyecto producirá los efectos previstos al respecto en la legislación urbanística vigente, incluso en lo referente a la declaración del interés y de la utilidad pública de la ocupación de los terrenos afectados, y de, en su caso, su apropiación.

3. Servidumbre de acceso a garajes.

A. En los casos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente, los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial -o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a favor de los garajes de las parcelas colindantes, el cual deberá reunir las condiciones exigidas a ese respecto en el indicado planeamiento.

B. Zortasun hori plangintzan espresuki aurreikusita ez badago, eta sarbide hori inguruko espazio publikoan eragin negatiboak ezabatzeko edota murrizteko baldintza egokietan bermatzeko ikuspegi orokorretik justifikatua ikusten bada, horrelako zortasun bat formalizatuko da xehetasun-azterketabat formulatuz. Gainera, bai lurrak birzatzitzeko proiektu batekin, bai desjabetzeko dagokion espedientearekin osatuko da, zortasuna eraginpeko alderdien arteko akordio baten ondoriozkoa izatearen kalterik gabe.

Hamabigarren atala. Irisgarritasun-baldintzak. Oztopo arkitektonikoak.

Desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen.

*73. artikulua. Irisgarritasun-baldintza orokorrak.*

1. Udalerrian proiektatutako bizitegi-eraikinak irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira oro har (Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, 1997ko abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan ezarritakoak dira).

2. Era berean, aurretik dauden bizitegi-eraikinak zaharberritzeko eta birgaitzeko jardunak aipatutako legezko xedapenetan horietarako ezarritako irizpideetara egokitu dira.

3. Aldi berean, bai indarrean den legerian, bai indarrean den Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriarren «5.3» artikulua, etab.) ezarritakoari jarraituz, aurretik dauden bizitegi-eraikinetan beharrezko jardunak egin ahal izango dira elbarritasunak dituzten edo adinean aurreratuak diren pertsonak beren ohiko bizileku diren eta horretarako instalazio egokirik (igogailuak batik bat) ez duten eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetara sartzea ahalbidetzeko eta sustatzeko.

Horrelako jardunak gauzatuko direla bermatzearen, desjabetze bidez jardun ahal izango da, hurrengo 74. artikulutik 79.era, biak barne, azaldutako irizpideei jarraituz.

*74. artikulua. Aurretik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen desjabetze bidezko esku hartzearen justifikazioa. Irizpide orokorrak.*

1. Arloan indarrean den legerian eta Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean Hirigintza Arau Orokorraren «5.3» etab. artikuluetan xedatutakoa kontuan izanda, herri-onurakoa eta interes orokorrekoa da, obren eraginpeko lursailak edota eraikinaren zatiak behin betiko edo aldi baterako desjabetzeko, horien eraginpeko etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak sarbide fisikoz hornitzeko xedea duten obrak eta jardunak gauzatzea, egungo egoeran sarbide-arazoak baldin badituzte, batez ere desgaitasuna duten pertsonentzat edo horiekin batera daitezkeenentzat.

2. Desjabetzeko jardun hori gauzatzeko, eraginpeko etxebizitzetan pertsona desgaituak egotea justifikatu beharko da aurrez, hurrengo 76. artikuluan horri buruz azaldutako irizpideei jarraituz.

B. En los supuestos en los que la misma no está expresamente prevista en el planeamiento, y se estime justificada desde la perspectiva general de garantizar el referido acceso en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar afecciones negativas en el espacio público del entorno, se procederá a la formalización de una servidumbre de esa naturaleza mediante la formulación de un estudio de detalle, complementado bien con un proyecto de reparcelación, bien con el correspondiente expediente expropiatorio, sin perjuicio de que la misma pueda ser resultado de un acuerdo entre las partes afectadas.

Sección Duodécima. Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas.

Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

*Artículo 73. Condiciones generales de accesibilidad.*

1. Las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en el municipio se adecuarán, con carácter general, a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad (Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

2. De igual manera las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones residenciales preexistentes se adecuarán a los criterios establecidos para las mismas en dichas disposiciones legales.

3. A su vez, de conformidad con lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia como en el vigente Plan General (artículo «5.3», etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), las edificaciones residenciales preexistentes podrán ser objeto de las actuaciones necesarias para posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuentan con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

Con el fin de garantizar la ejecución de ese tipo de actuaciones podrá actuarse mediante expropiación, de conformidad con los criterios expuestos en los siguientes artículos 74 a 79, ambos incluidos.

*Artículo 74. Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes. Criterios generales.*

1. En atención a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en los artículos «5.3», etc. de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.

2. La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 76.

3. Proiektatutako eta dagokien udal-lizentziaren bidez baimendutako obrak eta jardunak lizentzia eman eta hiru hilabeteko epean gauzatu hasi ez badira, eta obra horien eraginpeko ondasun guztiak edo zati bat ez izateagatik gertatzen bada, Udalak dagokion desjabetzeko espediente a hastea adostu ahal izango du.

Nolanahi ere, udal-akordio hori obren sustatzaileak edo sustatzaileek proposatutako espediente hori hasteko eskaera espres batean oinarrituko dira. Sustatzaileek, aldi berean eta xede horrekin, desjabetzearen onuradun izateko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte, indarrean den legerian horri buruz ezarritakoari jarraituz.

Zehazki, sustatzaile horiek desjabetzearen onuradun izateko, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren «177.j» artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dituzte.

Horretarako, hurrengo «77.2» artikulua aipatzen duen proiektuak espresuki identifikatu beharko du kasu bakoitzean desjabetzearen onuradun izango litzatekeen komunitatea edo horren zatia.

4. Desjabetzeko eskaera hurrengo 77. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. Oro har, proiektatutako eta baimendutako sarbide- obren eta -jardunen eraginpeko lursail edo eraikinaren zati guz- tietan izan ditzake eraginak desjabetzeak.

Nolanahi ere, desjabetze horrek ezarritako epeetan obra eta jardunen sustatzaileen esku ez dauden ondasunei soilik eragingo die kasu bakoitzean, obra horiek gauzatzeko.

*75. artikulua. Desjabetze bidezko esku hartzearen aplikazio-esparru materiala.*

1. Oro har, desjabetzeko jardun horiek aplikatzekoak izango dira artikulua honen hurrengo 2. eta 3. ataletan aipatzen diren lursail, eraikin edota lokaletan.

2. Zehazki, jardun horiek aplikatzekoak dira baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitza eta bizitegi-erakinetan:

A. Eraikin horiek indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta eta lehenetsunez bizitegi-erabilerara zuzenduta egongo dira, horretan bestelako erabilerak, etxebizitzaren osaga- rriak izan edo ez, dauden ala ez kontuan izan gabe.

B. Eraikin horietan kokatutako etxebizitzek, bertan bizi diren sarbide-arazoak dituztenek bederen, indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta egon behar dute.

C. Etxebizitza horiek, edo horiei lotutako eraikinak eta lur zatiek irisgarritasuneko arazoak edo zailtasunak izan behar dituzte, Ordenantza hauetan araututako aurreikuspen materia- lak aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.

D. Etxebizitza horrek edo horiek pertsona desgaituen ohiko bizilekua izan behar dute, eta Tolosan helbide berean erroldatuta egon beharko dute pertsona horiek; eragin horietara- rako, desgaitutzat joko dira hurrengo 76. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren pertsonak.

3. En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas mediante la concesión de la correspondiente licencia municipal en el plazo de tres meses contados a partir de su concesión, y de que eso se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo «177.j» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo «77.2» deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

4. La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo 77.

5. Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

*Artículo 75. Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria.*

1. Con carácter general, las referidas actuaciones expropiatorias serán de aplicación en los terrenos, edificaciones y/o locales a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo artículo.

2. En concreto, dichas actuaciones son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:

A. Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.

B. Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

C. Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en estas Ordenanzas.

D. Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, que deberán estar empadronadas en Tolosa en dicho domicilio; a esos efectos se considerarán discapacitadas las personas que se adecuen a los criterios establecidos en el siguiente artículo 76.

3. Xede horrekin proiektatutako obrek eta jardunek ondo-rangoetan eragin dezakete:

A. Etxebizitza horietan kokatzen diren eraikinen barruan, sestra gainean zein sestrapean, kokatutako lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, edozein erabilera dutela ere.

B. Aurrekoen osagarri diren beste eraikinetan kokatutako lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, etxebizitza horiek kokatzen diren eraikin horiei lotutako bizitegirako lur zati berean kokatutakoak.

C. Bizitegi-eraikin horri lotutako bizitegirako lur zatian dauden lursail eraiki gabeak.

D. Bizitegirako lur zati horren kanpoko edota horrenak ez diren lursailak, horren mugakideak eta sarbide-arazoak dituzten etxebizitzek osatzen duten bizitegi-eraikinaren mugakideak direnak, titulartasun pribatukoak edo publikokoak.

4. Obra eta jardun berberak proposatu ahal izango dira lur zati desberdinetan kokatutako eraikin desberdinetan kokatutako etxebizitzei sarbidea ematearren.

*76. artikulua. Desgaitasuna duen pertsona izatearen baldintza desjabetze bidez esku hartzeko.*

Aipatutako desjabetzeko esku hartzea formulatzeko eta sustatzeko, desgaitasuna duen pertsonatzat joko da mugikortasun murriztu iraunkorra duen pertsona oro, Administrazio eskudunak sailkatutako eta baloratutako desgaitasuna egiaztatzen duena, eta dagokion etxebizitzan sartzeko gaitasunekiko duen urritasun mota eta maila zehazten dituen.

Horri buruzko bateratzea ezartzen duen legezko aurreikuspenari jarraituz, desgaitua izango da halaber hirurogeita hamar urtetik gorako pertsona oro.

*77. artikulua. Desjabetzeko eskaera.*

1. Desjabetzeko espedientea hasteko eskaera arloan indarrean diren legezko xedapenetan zein Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Aurreko 74. artikulua 3. idatz-zatian ezarritakoari jarraituz, eskaera hori proiektatutako obren eta jardunen sustatzaileak edo sustatzaileek proposatu beharko dute, eta horiek, aldi berean, desjabetzearen onuradun izateko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Espediente horretan aurreikusitako xedeak dituzten desjabetze bidezko esku hartzeko eskaera guztiak xede horrekin prestatu beharreko proiektuan zehazki azaldu eta justifikatu beharko dira.

Proiektu horrek, besteak beste, aurreikuspen hauek hartuko ditu barne:

A. Obra eta jardun jakin batzuk gauzatzeko eta, hala badagokio, dagozkien instalazio mekanikoak edo beste edozein izaerakoak, igogailua barne, ezartzeko premia justifikatzea, kasu bakoitzean eraginpeko eraikinei eta etxebizitzei sarbidea ematearren.

Justifikazio horrek, besteak beste, aurreko 74. eta 75. artikuluetan azaldutako baldintzak betetzean, eta proposatutako soluzioaren egokitasunean izango du eragina, bai horren baldintza teknikoai, bai eraginpeko eraikinaren zatian eta ingurunean dituen eraginei dagokienez.

3. Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:

A. Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.

B. Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.

C. Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.

D. Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.

4. Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.

*Artículo 76. La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.*

A los efectos de la formulación y promoción de la referida intervención expropiatoria, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para el acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su asimilación a ese respecto, tendrá, asimismo, la consideración de discapacitada toda persona mayor de setenta años.

*Artículo 77. Solicitud de expropiación.*

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del anterior artículo 74, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

2. Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin.

Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

A. La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incidirá, entre otros extremos, en el cumplimiento de las condiciones expuestas en los anteriores artículos 74 y 75 y en la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

Nolanahi ere, justifikazio horretarako, xede horrekin prestatutako proiektuan aurreikusitako obrak eta jardunak gauzatzeko dagokien udal-baimena eman beharko da aurrez.

B. Kasu bakoitzean desjabetze bidezko esku hartzea oinarri duten arrazoiak azaltzea eta berariaz justifikatzea, besteak beste, gai hauetan arreta berezia jarritz:

\* Eraginpeko etxebizitzaren batean edo batzuetan pertsona desgaitu bat edo batzuk bizitzea. Etxebizitzek pertsona horien ohiko bizilekua izan behar dute, eta eragin horietarako, bertan erroldatuta egon behar dute.

\* Proiektatutako obra eta jardunen eraginpeko ondasunak bestelako bitartekoen bidez izateko edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.

\* Obra eta jardun horiek hasteko epeak igarotzea eta ez hastea, ondorengoak azalduz: Sustatzaileak edo sustatzaileek xede horrekin egindako kudeaketak, horri buruz lortutako akordioak barne (proiektatutako obren eta jardunen alde edo aurka jabe-erkidegoak edo erkidegoek lortutako akordioak, bai dagozkien akta-liburuak, bai horiek egiaztatzekeo agiri ofizialak aurkeztuta, etab).

\* Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

Horri dagokionez, desjabetzeko esku hartzea justifikatuta egon daiteke, baldin eta ezarritako gainerako baldintzak egiaztatuta, desjabetzearen ondorengo eragin ekonomiko eta materialen proportzionaltasuna justifikatu, eta horretarako epea igaro ondoren, obra eta jarduna proiektatu eta baimenduen sustatzaileak edo sustatzaileak ezin badituzte eraginpeko ondasunak izan, sarbide-arazo horri erantzuteko behar diren baldintzetan eta unean gauzatzeko.

C. Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrenda, ondasun horiek zuzentzen diren jardueran desjabetze horrek izan ditzakeen ondorioak eta ondasunen titularrak adierazita.

D. Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onartu ondoren horien berregokitzearen edota osatzearen kalterik gabea.

E. Proiektatutako obra eta jardunen ondorengo eragin ekonomikoak, materialak, etab. azaltzea, horien proportzionaltasuna edo desproporzionaltasuna behar bezala kalkulatzeko.

F. Obren sustatzailea edo sustatzaileak zehazki eta banaka identifikatzea, baita desjabetzearen balizko onuradunak ere.

Ildo horretan, obrak eta jardunak sustatzeari edo ez sustatzeari dagokionez, eraginpeko jabe-erkidegoak lortutako akordioen berri emango da, eta horien egiaztatgiri ofizialak erantsiko dira.

G. Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa horren eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko, horren zenbatekoa edozein dela ere.

78. artikulua. *Desjabetzeko eskaeraren balorazioa. Espedientea izapidetzea.*

1. Bai desjabetzeko eskaera, bai arloan indarrean diren legezko xedapenetan eta Ordenantza hauetan ezarritako irizpideei jarraituz prestatutako proiektua dagozkion udal-zerbitzuek aztertuko dituzte. Análisi hori, besteak beste, gai hauetara zabalduko da:

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

B. La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

\* La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.

\* Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.

\* El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: Las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).

\* Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

D. El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.

E. La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc., derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.

F. La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectada en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.

G. El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

Artículo 78. *Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.*

1. Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en estas Ordenanzas serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá, entre otras, a las siguientes cuestiones:

A. Irizpide horiek betetzea edo ez, horien artean eskatutako desjabetzearen justifikazioari buruzkoak barne.

B. Dagozkion proposamenak behar bezala justifikatuta zehaztea, ondorengoei dagokienez:

a) Desjabetze bidezko esku hartzeko eskaera aintzat ez hartzea, horretarako baldintzak ez betetzeagatik edo justifikatzeagatik.

b) Eskaera eta proiektua indarrean den legerian horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz izapidetzea.

Proiektua prestatzeko eta izapidetzeko, legeria horretan xedatutakoari helduko zaio. Behar den guztietan, batetik, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda, eta bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa zehazteko faseak edo lanak bereiziko dira.

Ildo horretan, aurreko «77.2» artikuluan aipatutako proiektuak derrigorrezko desjabetzearen arloan indarrean den legerian aurreikusitako tratamendua izan dezake eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrendarako, eta horrela hartzeko eta izapidetzeko.

2. Aurreko edozein kasutan, Udalak egoki deritzon ebazpena edo ebazpenak eman ahal izango ditu.

Desjabetzeko eskaera ezetsi ahal izango da, besteak beste, horren ondoriozko eragin eta inpaktu negatiboei lotutako kasuengatik, betiere horiek arrazoi ekonomiko zein materialengatik desproporzionalak badira.

Desjabetzeko espedientea izapidetzea adosten bada, Udalak zehaztuko du kasu bakoitzean jardun baterako tasazioaren edo banako tasazioaren mendekoa den.

*79. artikulua. Desjabetzea arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideetara lotzea.*

Bertan azaldutakoaz gainera, Ordenantza hauetan aurreikusitako desjabetzea, oro har, arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, horren hasiera eta izapidetzea, eta balioespena zehaztekoak arautzekoak barne.

Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoari ere helduko zaio, desjabetzearen onuradunak horri atzera egiteari dagokionez.

Ildo horretan, desjabetzearen kostu guztiak horren onuradunak ordaindu beharko ditu. Betebehar horrek barne hartzen du desjabetzeko jardunak eta onuradunak horretan atzera egiteak desjabetuarentzat ekar dezakeen kalte-ordainaren zenbatekoa ordaintzea.

Kostu horien ordainketa bermatzearen, dagozkion desjabetzeko espedientea hasteko kasu bakoitzean egoki deritzon abala edo fidantza jarri beharko da. Oro har eta behar bezala justifikatutako kasu batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa aurreko «77.2.D» artikuluan aipatzen den ondasunen balio ekonomikoren kostuaren %20koa izango da.

A. El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.

B. La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:

a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases otareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo «77.2» podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

2. En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

*Artículo 79. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.*

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en estas Ordenanzas se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20% del coste del valor económico de los bienes al que se hace referencia en el anterior artículo «77.2.D».



Hamahirugarren atala. Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikin batzuetako lokal edota solairu batzuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak

*80. artikulua. Atal honen aurreikuspenen xedea.*

Indarrean den Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (Plan Orokor hori osoko bilkuraren 2009ko martxoaren 3ko ebazpenaren bidez onartu zen behin betiko) garatuz hurrengo 81. artikuluan aipatzen diren lokal edota eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak zehaztea Ordenantza hauetako atal honen aurreikuspenen oinarriko helburua da.

*81. artikulua. Atal honen aurreikuspenen aplikazio-esparru materiala.*

1. Ordenantza hauetan azaldutako salbuespenekin (artikulu honen 2. eta 3. atalak; hurrengo 83, 88. artikulua; etab.), atal honetan jasotako aurreikuspenak aplikatzekoak dira jarraian adieraziko diren lur zati eta eraikinetan kokatutako lokaletan edota eraikuntza-solairuetan, adieraziko diren baldintzak betetzen badituzte:

A. Aipatutako lur zatiek eta eraikinek ondorengoetan kokatuta egon behar dute:

a) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan, hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen diren hirigintza-esparruetan kokatuta; aipatutako Plan Orokorra bai zuzenean, bai plan hori formulatu eta indarrean jarri aurretik sustatutako plangintza finkatuz definitzen du esparru horiei dagokien kalifikazio xehatuko erregimena, betiere horren aurreikuspenak atal honetakoekin bateagarriak badira.

b) Indarrean den Plan Orokorrean mugatutako hirigintza-esparru hauetakoren batean:

\* «10. Ollangor» esparru osoa.

\* «15. Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko aldapa (bakoitiak)» esparru osoa, salbuespen bakarra aurrealdea Kondeaneko Aldapara, Igaralde kalera eta Bizkai kalera duten bizitegi-eraikinak, eta Iparragirre Auzuneko 2. eta 3. zenbakietan kokatutakoak direla.

Eragin horietarako, aurrealdea kale edo bide-ardatz horietara kokatuta dauden atal honen aurreikuspenen eraginpeko solairu guztietan debekatuta dago etxebizitzak baimentzea, inguruabar horrek eraikinaren osotasunean edo zati batean, horren fatxada batean edo bestean, aurretik edo ertetik, etab. eragiten duen kontuan izan gabe. Eraikinean inguruabar horietako edozeinek eragiten badu, etxebizitza-erabilera debekatuta egongo da.

\* «19. San Blas» esparrua, hirigintza-plangintzak etxebizitza-erabilera espresuki baimentzen duen kasuetan izan ezik.

c) Gainera, Ordenantza hauen aurreko «3.4.A» artikuluan azaldutakoarekin bat etorritik, atal honen aurreikuspenak ez dira aplikatzekoak «7. Hirigune historikoa» esparruan eta «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan. Indarrean den Plan Orokorrean eta aurreko planetan aurreikusitako birgai-tze integraleko antzeko helburuei heltzeko xedearekin muga daitezkeen beste batzuetan mugatzen dira horiek. Kasu horietan guztietan, horiei buruzko plangintza xehatuan xedatutakoari helduko zaio.

Sección Decimotercera. Condiciones de implantación del uso de vivienda en determinados locales y/o plantas de determinadas edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas

*Artículo 80. Objeto de las previsiones de esta Sección.*

La determinación, en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (Dicho Plan General fue aprobado definitivamente mediante resolución plenaria municipal de 3 de marzo de 2009), de las condiciones de implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en el siguiente artículo 81 constituye el objetivo básico de las previsiones de la presente Sección de estas Ordenanzas.

*Artículo 81. Ámbito material de aplicación de las previsiones de esta Sección.*

1. Con las salvedades expuestas en estas mismas Ordenanzas (apartados 2 y 3 de este mismo artículo; los siguientes artículos 83, 88; etc.), las previsiones contenidas en esta Sección son de aplicación en los locales y/o plantas de edificación situados en las parcelas y edificaciones que se indican a continuación, que cumplan la totalidad de las condiciones que asimismo se señalan:

A. Las citadas parcelas y edificaciones han de estar ubicadas:

a) En terrenos clasificados como suelo urbano, emplazados en los ámbitos urbanísticos que se mencionan en el siguiente apartado «b», para los que el mencionado Plan General define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento promovido con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de dicho Plan, siempre que sus previsiones sean compatibles con las de esta Sección.

b) En alguno de los ámbitos urbanísticos delimitados en el vigente Plan General que se exponen a continuación:

\* Ámbito «10. Ollangor» en su integridad.

\* Ámbito «15 Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko aldapa (bakoitiak)» en su integridad, con la sola excepción de las edificaciones residenciales con frente a Kondeaneko Aldapa, Igaralde kalea y Bizkai Kalea, así como las ubicadas en los números 2 y 3 de Iparragirre Auzunea.

A esos efectos, se prohíbe la autorización de viviendas en la totalidad de las plantas afectadas por las previsiones de esta Sección que estén ubicadas en edificaciones con frente a las citadas calles o ejes viarios, con independencia de que esta circunstancia incida en la edificación de forma integral o parcial, en una u otra fachada de la misma, de manera frontal o esquinada, etc. Siempre que la edificación resulte afectada por cualquier circunstancia de éstas, se entenderá prohibido el uso de vivienda.

\* Ámbito «19. San Blas», salvo en los casos en los que el planeamiento urbanístico autorice expresamente el uso de vivienda.

c) Complementariamente, en consonancia con lo expuesto en el anterior artículo «3.4.A» de estas Ordenanzas, las previsiones de esta Sección no son de aplicación en las parcelas y edificaciones ubicadas en el ámbito «7. Casco Histórico» y en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», delimitados en el vigente Plan General, así como en otros que pudieran delimitarse en el futuro con el fin de acometer objetivos de rehabilitación integral similares a los previstos en los anteriores. En todos esos casos se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado referido a los mismos.

B. Lur zati horien hirigintza-kalifikazio xehatua egiteko, bizitegirako lur zati gisa («a» tipologiako lur zatiak) hartu behar dira A idatz-zatian aipatutako indarrean den hirigintza-plangintzan.

C. Aipatutako eraikinek, bizitegirako lur zati horietan kokatuta egoteaz gain, baldintza hauek bete behar dituzte, besteak beste:

\* Lehentasunez bizitegi-erabileretara zuzenduta egotea, horietan bestelako erabilerarik edota, hala badagokio, horietarako baimena dagoen kontuan izan gabe.

Ez dira horrelako eraikinak izango aipatutako lur zatietan erantsietara edo aurrekoen erabilera osagarrietara zuzendutakoak.

\* Aipatutako hirigintza-plangintzan finkatuta egotea eta horren aurreikuspenekin bat etortzea.

Finkatuta daude eta plangintzarekin bat datoz, horrela osotasunean hartutakoez gain, hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren elementuren edo zatiren bat duten eraikinak (oro har baimendutakoen gainetik solairuak, etab.), betiere plangintzak eraikina ordeztara edo horren antzeko jardun batera lotzen badu eraikinak ezabatzea.

D. Aldi berean, aipatutako lokalek edo eraikuntza-solairuek, lur zati eta eraikin horietan kokatuta egoteaz gain, baldintza hauek bete behar dituzte:

\* Erdisoto, behegain edo beheko solairu izateko beharrezko baldintzak bete behar dituzte, Plan Orokor horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 52. artikuluan horietarako ezarritako irizpideei jarraituz. Ordenantza hauen 82. artikuluan errepikatuko dira irizpide horiek.

Nolanahi ere, erdisotoko solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, besteak beste, bai indarrean den hirigintza-plangintzan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 61. artikulua, etab.), bai agiri honen hurrengo 82. artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

Gainera, eragin guztietarako, baldintza horiek betetzen ez dituztela ulertuko da, eraikin horietan aipatutako eskakizunak betetzen ez dituzten sotoek eta erdisotoek.

\* Indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan etxebizitzara zuzentzeko ezarritako irisgarritasuneko, biziegokitasuneko, dimentsionamenduko, eta abarreko eskakizun teknikoak betetzeko baldintza eta ezaugarri material egokiak izan behar dituzte.

\* Ildo horretan, gainera, plangintza hori garatzeko sustatutako ordenantzetan, hauek barne, xede horretara zuzentzeko ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

2. Aurreko «1.D» idatz-zatian aipatutako lokal edota eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, «1.A» idatz-zatian aipatzen den hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak bete beharko dira.

3. Ordenantza hauen 83. artikuluan aipatzen diren lur zati, esparru edo azpiesparruetan kokatutako eraikinetako erdisotoan, beheko solairuan eta behegainean ez da baimenduko etxebizitza-erabilera ezartzerik. Horrekin bat etorritik, kontuan hartu behar da kasu horietan eraikuntza-solairu horiek ez direla atal honetan jasotako aurreikuspenak aplikatzeko esparru materialaren zati.

B. A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología «a») en el planeamiento urbanístico vigente y mencionado en el anterior apartado A.

C. Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:

\* Estar destinadas preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la existencia y/o autorización, en su caso, de otros usos en las mismas.

No se considerarán como tales las edificaciones ubicadas en las citadas parcelas destinadas a anejos o usos auxiliares de las anteriores.

\* Estar consolidadas por el mencionado planeamiento urbanístico, y ser acordes con sus previsiones.

Tienen esa condición de consolidadas y acordes con el planeamiento, además de las íntegramente consideradas de esa manera, las edificaciones existentes que cuenten con algún elemento o parte disconforme con el planeamiento urbanístico (plantas por encima de las autorizadas con carácter general; etc.), siempre que el planeamiento vincule su eliminación a la sustitución de la edificación, o a un tipo de actuación asimilable a la misma.

D. A su vez, los mencionados locales o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

\* Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como planta semisótano bien como entresuelo bien como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 52 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del citado Plan General, que se reiteran en el siguiente artículo 82 de estas Ordenanzas.

En todo caso, la autorización del uso de vivienda en las citadas plantas de semisótano se condiciona al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en tanto en el planeamiento urbanístico vigente (artículos 61, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General), como en el siguiente artículo 82 de este documento.

Complementariamente, se entenderá a todos los efectos que no reúnen esas condiciones ni las plantas de sótano de dichas edificaciones, ni las plantas de semisótano de las mismas que no cumplan los requisitos mencionados.

\* Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento, etc. establecidos en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes para su destino a vivienda.

\* Asimismo, deberán cumplir, en ese contexto, las condiciones establecidas en las Ordenanzas, incluida éstas, promovidas en desarrollo de dicho planeamiento, para su destino al indicado fin.

2. La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación mencionados en el anterior apartado «1.D» se entenderá en todo caso condicionada a su compatibilidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico al que, a su vez, se elude en el apartado «1.A».

3. No se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano, baja y entresuelo ubicadas en las edificaciones situadas en las parcelas, ámbitos o subámbitos a los que se hace referencia en el siguiente artículo 83 de estas mismas Ordenanzas. En consonancia con ello, se ha de considerar que, en esos supuestos, dichas plantas de edificación no forman parte del ámbito material de aplicación de las previsiones contenidas en esta Sección.

4. Ordenantza hauen eraginpean eta udalerriko Hirigintza Ondarearen Katalogoan integratutako bizitegi-eraikinetan kokatuta dauden lokal edota eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko, hurrengo 88. artikuluan azaldutako baldintzak bete beharko dira.

5. Aurretik dauden edota hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta Plan Orokorrak kalifikazio xehatuko erregimena zehazteko plangintza berezia formulatzea aurreikusten duen esparru edo azpiesparruetan kokatutako lursailetan antolatzen diren erdisotoen, behegainen eta beheko solairuen tratamendu- eta erabilera-araubidea plangintza berezi horretan definitutakoa izango da, bai formulazio berrikoa, bai aurretik dagoen beste baten aldaketaren ondoriozkoa izan.

Era berean, aurretik dauden edota hiri-lurzoruan antolatzen diren eraikinetan kokatutako lokal edota solairuen tratamendu- eta erabilera-araubidea bertan sustatu beharreko plangintza partzialean definitutakoa izango da.

Kasu batean zein bestean, plangintza xehatu horrek ezarzen duenari helduko zaio. Eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, atal honen aurreikuspenak dagokion esparruan edo azpiesparruan osorik edo partzialki aplikatzea edo ez adostu ahal izango du plangintza xehatu horrek.

*82. artikulua. Erdisotoa, behegaina eta beheko solairua atal honen aurreikuspenen ondorioetarako. Definizioa.*

1. Plan Orokor horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 52. artikuluan ezarritakoari jarraituz, mota hauetakoak izango dira:

A. Erdisotoa, erdilurperatuta egon baina sototzat edo beheko solairutzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen ez dituztenak.

Solairu bat erdilurperatutzat hartuko da horren fatxada bat edo gehiago lursail eraikigabe, publiko edo pribatuaren sestraren gainean azaleratzen denean 1,20 metrotik gorako altueran.

Gainera, nolahi ere, eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, besteak beste, gutxienez eraikinen fatxada batean, solairu horri dagokion zati berezian, 2,50 m-ko garaiera librea izan beharko da, eta dena eraikinen perimetroko lursail eraikigabe, publiko edo pribatuaren sestra gainean, eta garaiera horren barruan fatxada horren aurrean dagoen espazio edo lokal osoa egongo da.

Garaiera horri lotutako baldintzak, perimetroko lursailaren sestratik kontatzeari buruzkoa barne, betetzen direla edo ez aintzat hartzeko, ondorengo inguruabarrak hartu behar dira kontuan, besteak beste:

\* Erreferente gisa, soil-soilik, dagoen perimetroko lursaila edota proiektatutako jardunaren edo jardunen ondoriozkoa hartu behar da.

\* Perimetroko lursailaren sestra egungoa izango da, finkatuta badago, edo hala badagokio, proiektatutako jardunen ondoriozkoa.

\* Aipatutako garaiera guztiak lursailaren sestra horren gainetik kokatuta egon behar du, eta horretarako ez dira kontuan hartuko edota zenbatuko sestra horren azpitik kokatutako neurri edota zatian dauden kanpoko eraikuntza-elementuak (fatxada, baoak,), proiektatutako edota gauzatutako arkitektura- eta eraikuntza-soluzioen ondoriozkoak direnak.

4. La implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación afectadas por esta Ordenanza y ubicadas en edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico del municipio se entenderá vinculada al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente artículo 88.

5. El régimen de tratamiento y uso de las plantas de semisótano, entresuelo y baja ubicadas en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbanoy ubicados en ámbitos o subámbitos para los que el referido Plan General prevé la formulación de nuevo planeamiento especial a los efectos de la determinación de su régimen de calificación pormenorizada, será el definido en dicho planeamiento especial, tanto sea éste de nueva formulación, como resultado de una modificación de otro preexistente.

De igual manera, el régimen de tratamiento y uso de los citados locales y/o plantas ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en el suelo urbanizable será el definido en el planeamiento parcial a promover en el mismo.

En uno y otro supuesto se estará a lo que establezca dicho planeamiento pormenorizado, que, a los efectos de la autorización del uso de vivienda en las citadas plantas de edificación, podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de las previsiones de esta Sección en el correspondiente ámbito o subámbito objeto del mismo.

*Artículo 82. Las plantas semisótano, entresuelo y baja a los efectos de las previsiones de esta Sección. Definición.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 52 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del citado Plan General, tienen la condición de:

A. Planta semisótano, las plantas parcialmente enterradas que no reúnan las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja.

Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, con una altura superior a 1,20 metros.

Complementariamente y en todo caso, la autorización del uso de vivienda en dichas plantas de edificación requerirá, entre otros extremos, la disposición, como mínimo en una de las fachadas de la edificación, en la parte específica correspondiente a la indicada planta, de una altura libre mínima de 2,50 m situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, encontrándose dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que dé frente a esa fachada.

A los efectos de considerar que se cumplen o no las condiciones asociadas a la citada altura, incluida la relacionada con su cómputo a partir de la rasante del terreno perimetral, se han de tener en cuenta, entre otras, las circunstancias siguientes:

\* Se ha de tomar como referente, exclusivamente, el terreno perimetral existente y/o resultante de la o las actuaciones proyectadas.

\* Como tal rasante del terreno perimetral se ha de considerar bien la actual, en el caso de que la misma esté consolidada, bien la resultante, en su caso, de las actuaciones proyectadas.

\* La totalidad de la referida altura ha de estar ubicada por encima de la citada rasante del terreno, sin que sean considerables y/o computables a ese respecto elementos edificatorios exteriores (fachada, huecos) resultantes de las soluciones arquitectónicas edificatorias proyectadas y/o ejecutadas, en la medida y/o parte de los mismos ubicada por debajo de aquella rasante.

B. Beheko solairua, oso-osorik sestra gainean edo bere fatxada guztietan sestraren azpitik gehienez 1,20 metrotik behera dauden eraikuntza-solairuak. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.

C. Behegaina, erdisoto baten gainean kokatutako eraikuntza-solairuak.

2. Horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, solairu horiek, besteak beste, indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Ildo horretan, erdisotoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, aurreko 81. artikuluan azaldutako baldintzak bete behar dira, horren «1.D» idatz-zatikoak barne.

*83. artikulua. Atal honen xede diren erdisotoan, behegainean eta beheko solairuan etxebizitza-erabilera ezartzearen murrizketak.*

1. Ordenantza hauen aurreko 81. artikuluan aipatutakoak ez diren hirigintza-esparru batzuetan kokatutako bizitegi-erakinetan kokatutako erdisoto, behegain eta beheko solairuetan etxebizitza-erabilera debekatzea.

Jarraian aipatuko diren salbuespenen kalterik gabe, Ordenantza hauen aurreko «81.1.A.b» artikuluan aipatutakoak ez diren hirigintza-esparru batzuetan kokatutako bizitegi-erakinetan kokatutako erdisoto, behegain eta beheko solairuetan ez da baimentzen etxebizitza-erabilera.

Salbuespen horiek Ordenantza hauen aurreko «81.1.A.c» artikuluan jasotako aurreikuspenekin lotutakoak dira, baita bertan aipatzen diren esparruekin eta azpiesparruekin ere. Kasu horietan, kasu bakoitzean indarrean den plangintza xehatuan ezarritakoari helduko zaio.

Bestalde, indarrean dagoen hiri-plangintzak artikuluko horretan aipatutakoez bestelako esparruetako eta azpiesparruetako eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen duen kasuekin lotzen dira beste salbuespen batzuk. Kasu horietan, plangintza horretan xedatzen denari helduko zaio, eta etxebizitza-erabilera baimenduko da hartan espresuki aurreikusten diren kasuetan.

2. Etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza orokorrak betetzen ez dituzten erdisoto, behegain eta beheko solairuetan etxebizitza-erabilera debekatzea.

Besteak beste Ordenantza hauen hurrengo 84. artikuluan azaldutako baldintzak betetzen ez dituzten eta atal honen xede diren erdisoto, behegain eta beheko solairuetan, edo horien zatietan ez da baimentzen etxebizitza-erabilera.

3. Aparkaleku-erabilera zuzendutako eraikuntza-solairuetan etxebizitzak ezartzea debekatzea.

A. Hurrengo C idatz-zatian adierazten den salbuespenarekin, eraikuntza-solairu horietan ez da etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen, baldin eta, kontuan harturik indarrean denedota finkatuta dagoen plangintzan jasotako aurreikuspenak (dagozkien eraikinak eraikitzeo uanean indarrean dena barne), edota plangintza horrek finkatutako eraikinak eraikitzeo dago(z)kion udal-baimen(ar)en lagapenaren ondorioz hartutako erabakiak, solairu horiek benetan edo hirigintza-arloan garaje/aparkaleku-erabilera zuzenduta badaude horien aurreikuspenetik edota eraikuntzatik. Ez da kontuan izango materialki erabilera horretara zuzenduta dauden edo ez. Erabilera hori dagoela ulertuko da, besteak beste, horren helburua ezarri-tako aparkaleku-zuzkiduraren estandarra betetzea izan bada edota bada.

B. Planta baja, las plantas de edificación situadas en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

C. Entresuelo, las plantas de edificación situadas sobre un semisótano.

2. A los efectos de la autorización del uso de vivienda en las mismas, dichas plantas han de cumplir, entre otras, las condiciones establecidas para ello tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en estas Ordenanzas.

En ese contexto, la autorización del uso de vivienda, en concreto, en las plantas de semisótano se condiciona al cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior artículo 81, incluidas las de su apartado «1.D».

*Artículo 83. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja objeto de esta Sección.*

1. Prohibición del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja ubicadas en edificaciones residenciales situadas en determinados ámbitos urbanísticos diversos a los mencionados en el anterior artículo 81 de estas Ordenanzas.

Sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, no se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja ubicadas en edificaciones residenciales situadas en ámbitos urbanísticos diversos a los mencionados en el anterior artículo «81.1.A.b» de estas Ordenanzas.

Algunas de esas salvedades están relacionadas con las previsiones incluidas en el anterior artículo «81.1.A.c» de estas Ordenanzas, así como con los ámbitos y subámbitos mencionados en él. En esos casos se estará a lo establecido en el planeamiento pormenorizado vigente en cada caso.

Por su parte, otras salvedades están asociadas a los supuestos en los que el planeamiento urbanístico vigente en otros ámbitos y subámbitos diversos a los mencionados en el citado artículo autoriza la implantación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación. En esos casos se estará a lo dispuesto en dicho planeamiento, considerándose autorizado el uso de vivienda en los supuestos en los que así se prevea expresamente en él.

2. Prohibición del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja que no cumplan las condiciones generales establecidas para la autorización de dicho uso.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja, o partes de las mismas, objeto de esta Sección, que no cumplan, entre otras, las condiciones expuestas en el siguiente artículo 84 de estas Ordenanzas.

3. Prohibición de instalación de viviendas en plantas de edificación destinadas a uso de aparcamiento.

A. Con la salvedad que se indica en el siguiente apartado C, no se autoriza la implantación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación siempre que, en atención a las previsiones contenidas en el planeamiento vigente y/o consolidado (incluido el vigente en el momento de la construcción de las correspondientes edificaciones), y/o a decisiones adoptadas con ocasión de la concesión de la o las correspondientes licencias de construcción de edificaciones asimismo consolidadas por dicho planeamiento, las mismas estén real y/o urbanísticamente destinadas a uso de garaje / aparcamiento desde su previsión y/o construcción, con independencia de que materialmente estén o no vinculados a ese uso. Se entenderá existente ese destino siempre que, entre otros extremos, su objetivo hubiese sido y/o sea el de cumplir con el estándar – dotación de aparcamientos establecido.

B. Horrekin bat etorri, ez da etxebizitza-erabilera baimentzen, ezta ere, jatorrian beheko solairuan kokatutako karre-rapeak ziren lokaletan, garaje/aparkaleku-erabilera zuzendutakoak izan eta, urteen joanean, itxi eta bertan aparkalekuak ezarri badira.

3. Etxebizitza-erabilerarekin bateraezinak diren beste erabilerekiko mugan erabilera hori debekatzea.

Ez da baimentzen etxebizitza-erabilera ezartzea beste batzuekin mugan dauden lokaletan, baldin eta bertan, etxebizitza-erabilerarako baimena edota xede horrekin obra-lizentzia eskatzeko unean, jarduera sailkatuak garatzen badira. Jarduera sailkatuz hartuko dira izaera hori dutenak, arloan indarrean den legerian ezarritakoari jarraituz (Zehazki, Ordenantza hauek formulatzeko unean, jarduera sailkatuak izango dira izaera hori dutenak, 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean (55. artikulua) ezarritakoari jarraituz. Legeria hori aldatu edota ordeztuz gero, legezko xedapen berrietan jasotako aurreikuspenen ondoriozkoari helduko zaio.).

Debeku hori edozein muga fisiko motara zabaltzen da [albokoa (eskuin-ekker); bertikala (goi-behe); izkina edo mutur batzuetan; etab.], bai lur zati edota eraikin beraren barruan, bai mugakideak diren lur zati edota eraikinetan gertatzen dela ere. Debeku horrek, besteak beste, bestelako erabilera bateraezin horietara zuzendutako solairuen gainean edo azpian kokatutako solairuei eragiten die.

Era berean, aurrez etxebizitza-erabilera zuzendutako lokalen mugakideak diren lokaletan jarduera sailkatu berriak ezartzeko, Ordenantza hauetan ezarritako irizpideei jarraituz, lokal horiek isolamenduko, hoshgabetzeko, eta abarrek baldintza egokietan gauzatu eta instalatu beharko dira.

*84. artikulua. Aipatutako eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza material orokorrak.*

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, aurreko 81. artikuluan aipatutako eraikinen erdisotoan, behegainean eta beheko solairuan etxebizitza-erabilera baimentzeko, indarrean diren legezko xedapenetan eta Tolosan indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako hirigintza-baldintza eta baldintza material eta teknikoak bete beharko dira, aipatutako Plan Orokorra eta Ordenantza hauetan horretara zuzen daitekeen edozein lokal edo espaziotan erabilera hori baimentzekoak barne.

Ildo horretan, dagozkien udal-lizentzia(k) ematea eskatzeko sustatzen diren proiektuek baldintza horiek betetzen direla justifikatu beharko dute, besteak beste, hauek barne direla: Indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan (2006ko martxoaren 17ko 314. Errege Dekretuaren bidez onartua, ondoren zenbaitetan aldatua) eraikuntzaren, diseinuaren, eta abarren arloan ezarritakoak; irisgarritasuna eta bizi-egokitasuna arautzekoak; arloan aplikatzeko den edozein.

B. Gainera, eta maila zehatzagoan, eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, besteak beste, artikulua honen hurrengo ataletan azaldutako baldintzak bete beharko dira.

B. En consonancia con lo anterior, tampoco se autoriza el uso de vivienda en locales destinados a aparcamiento / garaje que en origen se correspondían con porches situados en planta baja y que, con el transcurso de los años, se han cerrado implantando aparcamientos.

4. Prohibición del uso de vivienda en colindancia con otros usos incompatibles con el mismo.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en locales situados en colindancia con otros en los que, en el momento de la solicitud de autorización del uso de vivienda y/o de licencia de obras con ese fin, se desarrollen actividades clasificadas, considerándose como tales las que tienen esa naturaleza de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (En concreto, en el momento de la formulación de estas Ordenanzas se considerarán clasificadas las actividades que tienen esa naturaleza de conformidad con lo establecido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículo 55). En el supuesto de modificación y/o sustitución de esa legislación se estará a lo que resulte de las previsiones contenidas en las nuevas disposiciones legales).

Esa prohibición se extiende a cualquier tipo de colindancia física [lateral (derecha-izquierda); vertical (arriba-abajo); en determinadas esquinas o extremos; etc.], tanto se produzca dentro de una misma parcela y/o edificación, como en parcelas y/o edificaciones colindantes entre sí. Dicha prohibición afecta a, entre otras, plantas de edificación situadas debajo o encima de otras destinadas a esos otros usos incompatibles.

A su vez, la implantación de nuevas actividades clasificadas en locales ubicados en colindancia con otros previamente destinados a vivienda de conformidad con los criterios establecidos en estas Ordenanzas se condiciona a la ejecución e instalación de aquellos en las debidas condiciones de aislamiento, insonorización, etc.

*Artículo 84. Condiciones materiales generales de autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación.*

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, la autorización del uso de vivienda en las plantas de semisótano, entresuelo y baja de las edificaciones mencionadas en el anterior artículo 81 se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos urbanísticos, materiales y técnicos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico vigente en Tolosa, incluido el citado Plan General, y en estas Ordenanzas para la autorización del referido uso en cualquier local o espacio susceptible de ser destinado al mismo.

En ese contexto, los proyectos que se promuevan con el fin de solicitar la concesión de la o las correspondientes licencias municipales deberán justificar el cumplimiento de los citados requisitos, incluidos, entre otros: Los de carácter constructivo, de diseño, etc. establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación (aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, modificado con posterioridad en diversas ocasiones); los reguladores de la accesibilidad y la habitabilidad; cualesquiera otros de aplicación en la materia.

B. Además y con carácter más específico, la autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se entenderá vinculada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones materiales expuestas en los siguientes apartados de este mismo artículo.

## 2. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak.

A. Oro har, etxebizitza eta horren espazioak kanpotik ikustetik babesteko moduan tratatu beharko dira fatxadaren bakoak.

Horrekin bat etorriz, kanpora irekitako bakoak babesteko segurtasun-elementuak (pertsianak, lamak, sareak etab.) instalatzea baimentzen da. Nolanahi ere, elementu horiek bakoaren barruan jarri beharko dira, eta fatxadaren azaletik irteera ez da baimenduko.

Maila zehatzagoan, lehenago aipatutako «B» egoeran dauden eraikinen bakoak elementu finkoekin gaituko dira (beira zeharrargiak, lamak,). aurrealdean ematen dion espazio publikoaren edo erabilera publikoko zortasunaren mendekoaren urbanizazioaren mailaren gainetik 1,60 metroko gutxieneko garaiera bateraino. Garaiera horretatik gora zurgintzako elementu irekigarriak jarriko dira, elementu batzuen eta besteen arteko konbinazio arrazoituaren bidez bako guztien konposizio orokorraren kalterik gabe.

B. Gainera, irekitzeko edota itzeko mekanismoetara zentuzko irisgarritasuna bermatzearen, eta etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak optimizatzearen, bako horien leiho-ertza ezingo da metro 1etik beherako edo 1,60 metrotik gorako garaieran egon, etxebizitzaren barrutik neurtuta, eta zehazkiago, horren zoru bukatutik.

C. Aurreko «81.1.A.b» artikuluan aipatutako hirigintza-esparruetan kokatutako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaleetan edota eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen da, eta horretarako ez da beharrezkoa izango indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren «61.5» artikuluan ezarritako baldintzak betetzea («61.5» artikuluan ezarritako baldintzak hauek dira hain zuzen:

\* «Etxebizitzako gelak argizatzen edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho-ertza 1,60 m-ko garaieran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailaren gainean.

\* Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean gutxienez 2,00 m-ko hondoa izango duen terraza edo lorategia egongo da»).

## 3. Erdisotoan etxebizitza-erabilera baimentzeko berarriko baldintzak.

Eraikin horietan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen da, Ordenantza hauetan erabilera hori ezartzeko ezarritako gainerako baldintzez gain, gutxienez eraikinaren fatxada batean 2,50 m-ko gutxieneko garaiera libre badu edo izan badezake, dena sestra gainean eta garaiera horren barruan fatxada horren aurrealdean dagoen espazio edo lokal osoa dagoela.

## 4. Etxebizitzarako sarbidea.

Oro har, etxebizitzarako sarbidea irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da (Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, 1997ko abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan ezarritakoak dira).

## 2. Condiciones generales de privacidad y seguridad.

A. Con carácter general, los huecos de las fachadas deberán tratarse en condiciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus diversos espacios de su visión exterior.

En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada.

De manera más específica, los huecos de las edificaciones que se encuentren en la situación «B» antes mencionada serán habilitados con elementos fijos (vidrios translúcidos, lamas) hasta una altura mínima de 1,60 metros por encima del nivel de la urbanización del espacio público o sujeto a servidumbre de uso público al que dé frente. Por encima de esa altura se colocarán los elementos de carpintería practicables, sin perjuicio de la composición general del conjunto de los huecos mediante la debida y razonada combinación de aquellos y estos elementos.

B. Complementariamente, con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alféizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,60 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.

C. Se autoriza la implantación de uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación situados en edificaciones residenciales emplazadas en los ámbitos urbanísticos mencionados en el anterior artículo «81.1.A.b», sin que para ello resulte necesario el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo «61.5» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General de Ordenación Urbana (Las condiciones establecidas en el citado artículo «61.5» son concretamente las siguientes:

\* «El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 1,60 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

\* Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 2,00 m»).

## 3. Condiciones específicas de autorización del uso de vivienda en la planta semisótano.

Se autoriza la implantación del uso de vivienda en la planta semisótano de las citadas edificaciones, siempre que la misma, además de cumplir el conjunto de las restantes condiciones establecidas en estas Ordenanzas para la implantación del citado uso, cuente o sea susceptible de contar, como mínimo en una de las fachadas de edificación, con una altura libre mínima de 2,50 m, toda ella sobre rasante, encontrándose dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que dé frente a esa fachada.

## 4. Acceso a la vivienda.

Con carácter general, el acceso a la vivienda deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad (Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

Ildo horretan eta zehatzago, solairu horietan kokatzea proiektatzen diren etxebizitzetarako sarbidea eraikinaren elementu komunetatik (ezkaratza edo eskailera) edo horri lotutako lur zati pribatuaren barrutik egin beharko da.

Salbuespen gisa, aurreko soluzioak ezinezkoak edo desgokiak badira sarbide hori gaitzeko, udal-zerbitzu teknikoek aurrez horren egokitasuna ebaluatuta, eraikinaren edota lur zatiaren aurrealdean dagoen kanpoko espazio publikotik sartzea baimendu ahal izango da. Nolanahi ere, sartzeko soluzio mota hori baimentzeko, besteak beste baldintza hauek bete beharko dira:

\* Ez da baimentzen etxebizitzatik zuzenean kanpoko espazio publikora irtetea. Horretarako, eraikinaren barruan, gutxienez 1,00 m x 2,00 m-ko dimentsionamenduko espazio bat gaituko da etxebizitzaren gelaurre gisa, hortik bertara sartzeko. Espazio hori etxebizitzatik bereizita tratatu eta gaituko da, adierazitako helburua lortzen dela bermatzeko baldintza egokietan. Gainera, ez da ezertarako etxebizitzaren zati gisa zenbatuko, ezta horren gutxieneko azalera arautzeko baldintzak betetzeko ere.

\* Kasu bakoitzean, zuzeneko sarbideak kanpoko espazio publikoan ez duela eragin negatiborik sortuko justifikatu beharko da, eta ez duela etxebizitzaren eta bertan bizi direnen segurtasunean eraginik izango.

5. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina eta batez besteko tamaina.

A. Eraikuntza-solairu horietan baimendutako etxebizitzaren gutxieneko tamaina eta batez besteko tamaina indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan oro har ezarritakoa izango dira.

B. Batez besteko tamaina hori eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera gaitzeko sustatzen den proiektuaren xede den esparruan bete beharko da kasu bakoitzean.

Batez besteko tamaina hori aplikatzeak tamaina desberdinetako etxebizitzak sortu ahal izango ditu, eta horiek ezingo dute gutxienekotik beherako azalera izan.

Batez besteko tamaina hori aplikatu ondorengo eraginak Jabetza Erregistroan jasoko dira, dagozkien etxebizitzaren karga gisa. Ildo horretan, aipatutakoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten etxebizitzak zatietan direla eta beste batzuekin batera zatiketa gehiago egiteko ezingo direla gehitu jaso beharko da.

6. Biziegokitasun-baldintzak.

A. Etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzak indarrean den plangintzan eta Ordenantza hauetan oro har ezarritakoak izango dira.

B. Gainera, ondorengo berariazko baldintzak ere aplikatukoak izango dira:

\* Ahal izanez gero, esekileku izateko espazioak etxebizitzaren kanpoaldera aireztatzeko moduan proiektatu eta gauzatu dira. Horren bideraezintasuna justifikatzen bada, espazio horien funtzioa ordeztzen duten makinak edota arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi beharko da, eta lehen erabilerrako lizentzia emateko, makina horiek izan eta abian egon beharko dira.

En ese contexto y más en concreto, el acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en las referidas plantas deberá efectuarse bien desde los elementos comunes de la edificación (portal o escalera), bien desde el interior de la parcela privada vinculada a la misma.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las soluciones anteriores no sean posibles o adecuadas a los efectos de la habilitación del referido acceso, previa evaluación de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales, podrá autorizarse el acceso desde el espacio público exterior al que dé frente la edificación y/o parcela. En todo caso, la autorización de este tipo de soluciones de acceso se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:

\* No se autoriza el acceso directo desde la vivienda al espacio público exterior. Para ello, se habilitará, dentro de la edificación, un espacio que cuente con un dimensionamiento mínimo de 1,00 m x 2,00 m a modo de antesala de la vivienda, desde la que se acceda a ésta. Dicho espacio será tratado y habilitado de manera diferenciada a la vivienda propiamente dicha, en las condiciones adecuadas para garantizar la consecución del indicado objetivo. Complementariamente, no será computada a ningún efecto como parte de la vivienda, ni siquiera a los del cumplimiento de las condiciones reguladoras de la superficie mínima de la misma.

\* Se deberá justificar, en cada caso, que el acceso directo no generará afecciones negativas en el espacio público exterior, ni incidirá en la seguridad de la propia vivienda y de los residentes en la misma.

5. Tamaño mínimo y promedio de la vivienda.

A. El tamaño mínimo y promedio de las viviendas autorizadas en las referidas plantas de edificación serán el establecido con carácter general tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en estas Ordenanzas.

B. El referido tamaño promedio deberá cumplirse en cada caso en el ámbito objeto del proyecto que se promueva a los efectos de la habilitación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación.

La aplicación del mencionado tamaño promedio podrá dar lugar a viviendas de tamaño diverso, sin que ninguna de ellas pueda tener una superficie inferior a la mínima.

Los efectos derivados de la aplicación de dicho tamaño promedio se harán constar en el Registro de la Propiedad, a modo de gravámenes de las correspondientes viviendas. En ese contexto, se hará constar que las viviendas que resulten con un tamaño promedio superior al citado son indivisibles y que no podrán incorporarse junto a otras a los efectos de nuevas divisiones.

6. Condiciones de habitabilidad.

A. Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en el planeamiento vigente y en estas Ordenanzas.

B. Además, también serán de aplicación las siguientes condiciones específicas:

\* Siempre que resulte posible, los espacios destinados a tenderos se proyectarán y ejecutarán en condiciones que impliquen su ventilación al exterior de la vivienda. En los supuestos de justificarse su inviabilidad, se deberá prever la instalación de maquinaria y/o secadoras de ropa que suplan la función de aquellos espacios, entendiéndose condicionada la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización a la existencia y funcionamiento de dicha maquinaria.

\* Kea edo gasak sortzen dituzten ura berotzeko eta bero-gailurako sistemak ke eta gas horiek estalkiraino husteko hodiak badaude edo gaitu badaitezke besterik ez dira baimen-duko. Bestela, energia elektrikoa edo ke edo gas horiek sortzen ez dituzten sistemak erabili beharko dira xede horretarako.

7. Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta hosgabetzeko baldintzak.

Eraikuntza-solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, erabilera horretara zuzendu nahi diren lokalek indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako etxebizitzaren iragazgaizteko, isolamendu termikoko, hosgabetzeko eta abarrek baldintzak bete eta gauzatu beharko dituzte.

8. Eraginpeko eraikin eta fatxadaren kanpoaldea tratatzeko baldintzak.

Proposatutako jardun eta obren eraginpeko eraikinen fatxaden tratamendua Ordenantza hauetan bertan (kapitulu honen hamargarren atala) horri buruz ezarritako irizpideetara egokitu da.

Irizpide horiekin bat etorritik, hala badagokio, ireki nahi diren baoek, erabili beharreko materialek, horien dimentsio-namenduak, etab. eraikinaren fatxadaren gainerakoarekin bat etorri beharko dute.

Horretarako, solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko sustatzen den proiektuak bezain zorrotz justifikatubeharko du horri buruz proposatzen dituen soluzioak, fatxa-daren osotasunaren testuinguruan kokatuz, eta xede horrekin komenigarri ikusten den material grafikoa eta fotografikoa aurkeztuko da.

9. Babes ofizialeko erregimenaren mendeko etxebizitzaren baldintzak.

Ondoriozko etxebizitzak babes ofizialeko araubidera lotzen badira, horiek arautzeko berariazko xedapenetan horietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzearen ordenantzak, etab.).

10. Aipatutakoa solairuetan aurretik dauden etxebizitzak finkatzea.

Ordenantza hauek onartu aurretik solairu horietan zeuden etxebizitzak, eraikitzeke unean indarrean zen plangintzan ezarritako aurreikuspenei jarraituz gaituak, eta aipatutako Plan Orokorren bidez finkatuak, egungo baldintzetan finkatzen dira, nahiz eta Ordenantza hauetan ezarritako eskakizunen bat edo batzuk ez bete.

85. artikulua. Ondoriozko etxebizitzaren araubide tekniko, juridiko eta ekonomikoa.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har eta hurrengo B idatz-zatian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, atal honek arautzen dituen erdisoto, behegain eta beheko solairuetan gaitu daitezkeen etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuaren (UET) (Etxebizitza horiek eta horien araubidea Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udalen Ordenantzaren araututakoak dira. 2008ko urtarrilaren 15eko udal-ebazpenaren bidez onartu zen Ordenantza hori) araubidera lotuko dira, artikuluko honen hurrengo 2. idatz-zatian azalduko baldintzekin.

\* La autorización de sistemas de producción de agua caliente y calefacción que generen humos o gases únicamente se autorizarán en el supuesto de que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evaluación de los mismos hasta la cubierta. En caso contrario, deberán emplearse con ese fin bien energía eléctrica, bien otros sistemas que no generen dichos humos o gases.

7. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

La autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se condiciona al cumplimiento y ejecución en los locales que se pretendan destinar a ese uso de las medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de impermeabilización, aislamiento térmico, insonorización, etc. de las viviendas.

8. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas.

El tratamiento de las fachadas de las edificaciones afectadas por las actuaciones y obras planteadas se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en estas mismas Ordenanzas (Sección Décima de este Capítulo.)

En consonancia con esos criterios, los huecos que, en su caso, se pretendan abrir, los materiales a utilizar, el dimensionamiento de los mismos, etc. guardarán la debida sintonía con el resto de la fachada de la edificación.

Para ello, el proyecto que se promueva a los efectos de la implantación del uso de vivienda en las citadas plantas deberá justificar con el debido rigor las soluciones que plantee a ese respecto, contextualizándolas en el conjunto de la fachada, incluida la aportación del material gráfico y fotográfico actualizado que con ese fin se estime conveniente.

9. Condiciones de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial.

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

10. Consolidación de viviendas preexistentes en las citadas plantas.

Las viviendas existentes en las citadas plantas con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, habilitadas de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en el momento de su construcción y consolidadas por el referido Plan General, se convalidan en sus actuales condiciones, aún cuando no cumplan alguno o algunos de los requisitos establecidos en estas Ordenanzas.

Artículo 85. Régimen técnico-jurídico-económico de las viviendas resultantes.

1. Criterios generales.

A. Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia en el siguiente apartado B, las viviendas que pudieran habilitarse en las plantas de semisótano, entre-suelo y baja objeto de regulación en esta Sección se vincularán al régimen propio de la vivienda tasada municipal (VTM) (Las citadas viviendas, así como el régimen de las mismas, son las reguladas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, aprobada mediante resolución municipal de 15 de enero de 2008), en los términos expuestos en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo.



B. Adierazitako salbuespena, berriz, Ordenantza hauek indarrean jartzeko unean, aurrez eta lehentasunez, babes ofizialeko araubidearen mendeko etxebizitzetara zuzendutako bizi-tegi-erakinetan kokatutako lokal edota solairuei dagokie. Salbuespen bakarra bestelako erabilera baimenduetara lotutako eraikin horien solairuak edo horien zatiak dira.

Kasu horretan, ondoriozko etxebizitza berriak babes ofizialeko erregimen horretara lotuko dira, betiere hori aplikatzeko bada, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz.

Horrekin bat etorritz, etxebizitza horiek aipatutako xedapenetan araubide hori arautzeko ezarritako baldintzak betebeharko dituzte, hauei buruzkoak barne hartuta: Horien kalifi- kazioa, horiek eskualdatzeko prezioa, Administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeari lotzea, esleitzeko baldintzak, etab.

## 2. Udal-etxebizitza tasatuen (UET) erregimena.

Aurreko «1.A» idatz-zatian azaldutakoari jarraituz, eraikuntza-solairu horietan gaitu daitezkeen etxebizitzak Tolosako udal-etxebizitza tasatuaren (UET) araubidera lotu behar dira, baldintza hauekin:

A. Oro har, etxebizitza tasatu horien araubide juridikoa, ekonomikoa, teknikoa, etab. Tolosako Udalak horiek arautzeko sustatutako udal-ordenantzan zehaztutakoa izango da. Zehazkiago, ildo horretan aplikatzekoak izango dira, besteak beste, ondorengo berariazko parametroak:

\* Etxebizitza horiek lur zati edota eraikin berean egon daitezke, bai araubide juridiko horren, bai bestelako baten mende (babes ofizialeko etxebizitzak; sustapen libreko etxe- bizitzak) dauden beste batzuekin batera.

\* Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen (UETB) araubidera lotuko dira (Indarrean den Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantzan ezarritakoari jarraituz, horien gehienezko salmenta-prezioa ezin da araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salmenta-prezioa baino 1,7 aldiz handiagoa izan. Ordenantza hori aldatuz gero, ordezkio xedapen berria ezarritakoari helduko zaio).

\* Tolosako Udalak kalifikatzeko, eskualdatzeko eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideetarako baldintzen mende geratuko dira. Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko udal-ordenantzan ezarrita daude horiek, hurrengo B eta C idatz-zatietan azaldutako baldintzekin edota berregokitzekin.

\* Araubide juridiko horrekiko lotura Jabetza Erregistroan jasoko da.

B. Etxebizitza horiek eskualdatzeko edota esleitzeko baldintzak, besteak beste, baldintza hauetara egokituko dira:

a) Etxebizitza bai jabearen, bai jabe horren beraren edo ondorengo titularren aurreko edo ondorengo ahaideen erabilera zuzenduko da.

Zuzenean eskualdatu edota esleitu ahal izango dira (hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen den zozketatik kanpo geratuko dira), bai jabetza-araubidean, bai alokairukoan. Nolanahi ere, esleipen hori bideratzeko eta baimentzeko, besteak beste, eskakizun hauek bete beharko dira:

\* Zuzeneko esleipen horren onuradunak izango dira, jabeaz beraz gain, beraren edo ondorengo jabeen aurreko edo ondorengo ahaideak, zuzeneko edo alboko bigarren lerroa arte (aitona-amonak, aita-amak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak).

B. Por su parte, la indicada salvedad está asociada a las viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas ubicados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas al régimen de protección oficial en el momento de entrada en vigor de estas Ordenanzas, con la sola excepción de las plantas de esas edificaciones o partes de las mismas vinculadas a otros usos autorizados.

En ese supuesto, las nuevas viviendas resultantes se vincularán al citado régimen de protección oficial, siempre que éste sea de aplicación de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En consonancia con ello, dichas viviendas se entenderán sujetas a la condiciones reguladoras de ese régimen establecidas en las citadas disposiciones, incluidas las referidas a su calificación, al precio de transmisión de las mismas, a su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente, a las condiciones de adjudicación, etc.

## 2. Régimen de las viviendas tasadas municipales (VTM).

Conforme a lo expuesto en el anterior apartado «1.A», las viviendas que pudieran habilitarse en las referidas plantas de edificación se han de vincular al régimen propio de la vivienda tasada municipal (VTM) de Tolosa, en los términos siguientes:

A. Con carácter general, el régimen jurídico, económico, técnico, etc. de esas viviendas tasadas será el determinado en la ordenanza municipal reguladora de las mismas, promovido por el Ayuntamiento de Tolosa. Más en concreto, en ese contexto serán de aplicación, entre otros, los parámetros específicos siguientes:

\* Dichas viviendas podrán coexistir en una misma parcela y/o edificación junto con otras sujetas bien a ese mismo régimen jurídico, bien a otro diverso (viviendas de protección oficial; viviendas de promoción libre).

\* Se vincularán al régimen propio de las viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTME) (De conformidad con lo establecido en la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, el precio máximo de venta de las mismas no puede ser superior a 1,7 veces el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general. En el supuesto de modificación de esa Ordenanza se estará a lo que establezca en la nueva disposición sustitutoria).

\* Quedarán sujetas a las condiciones de calificación, transmisión, así como de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento de Tolosa, establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, en los términos y/o con los reajustes expuestos en los siguientes apartados B y C.

\* Se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación a ese régimen jurídico.

B. Las condiciones de transmisión y/o adjudicación de dichas viviendas se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Destino de la vivienda a uso propio bien del propietario, bien de los ascendientes o descendientes de ese mismo propietario o de posteriores titulares.

Su transmisión y/o adjudicación podrá realizarse de forma directa (quedando excluidas del sorteo al que se hace referencia en el siguiente apartado «b»), bien en régimen de propiedad bien de alquiler. En todo caso la viabilidad y autorización de dicha adjudicación se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros, de los requisitos siguientes:

\* Serán consideradas como personas beneficiarias de esa adjudicación directa, además del propio propietario, los ascendientes y descendientes del mismo y/o de posteriores propietarios hasta el segundo grado directo o colateral (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos).

Dagozkien erregistro ofizialetan inskribatutako izatezko bikoteek (arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz konfiguraturata) zuzenbidezko bikoteek duten tratamendu bera izango dute horri dagokionez.

\* Etxebizitza edo etxebizitzak onuradun horien ohiko bizileku izatera zuzenduko dira beti.

\* Aipatutako pertsona onuradunek Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzeko udal-ordenantzan ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte etxebizitza esleitzeko, ekonomikoak (gehienezko eta gutxieneko diru-sarrerak, etab.), etxebizitza-premia, etxebizitza mota horren eskatzaileen erregistroko inskripzioa, etab. barne, jarraian azalduko diren salbuespen edota osatzeekin:

— Ez dira aplikatzekoak izango bizilekua udalerrian edota lan-lotura bertan arautzeko ordenantza horretan ezarritako baldintzak (Baldintza horiek, zehazki, Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantzaren 9. artikuluan ezarritakoak dira.).

— Aipatutako zuzeneko esleipenaren pertsona onuraduna edozein dela ere, ordenantza horretan (Erregistro hori, zehazki, Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantzaren 16. artikuluan ezarritakoak dira.) araututako udal-etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroan inskribatuta egon beharko du; baldintza hori bai jabeak edota hasierako onuradunak, bai horren aurreko edo ondorengo ahaideek bete beharko dute.

— Esleipena alokairu-araubidean eginez gero, errentariak bete beharko ditu Ordenantza honetan ezarritako baldintzak udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko.

\* Zuzeneko esleipena, aurrez ebaluatuta, Tolosako Udalak edota horretarako izendatzen duen erakundeak baimenduko du.

Horretarako, esleitu aurretik, lokalaren edota etxebizitzaren jabeak baldintza horiek betetzen dituela egiaztatzeko agiriak aurkeztu beharko ditu Udal horretan.

b) Etxebizitza aurreko «a» idatz-zatian aipatutakoak ez diren pertsona edota familientzat zuzentzea.

Kasu horretan, etxebizitzaren eskualdaketa edota esleipena egiteko, aipatutako Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzeko udal-ordenantzan horri buruz ezarritako baldintza orokor guztiak bete beharko dira.

c) Lehenago azaldutako esku hartzeko baldintzak zuzen aplikatzeko, etxebizitza izateko lokalaren edo lokalen sustatzaileak edota jabeak etxebizitza «a» idatz-zatian edo «b» idatz-zatian aipatutako pertsonentzat zuzentzeko helburua jakinaraziko du Udalean.

Gai hori Udalean jakinarazi behar da etxebizitza-erabilerrako edota xede horrekin proiektatutako obretarako udal-baimena eskatzean.

C. Ondoriozko etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzearen mendekoak izango dira, Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko udal-ordenantzan ezarritako baldintzekin (Aipatutako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeari dagokionez, besteak beste, Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantzaren 12. artikuluan ezarritakoari helduko zaio).

Las parejas de hecho inscritas en el o los correspondientes registros oficiales (configurados de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia) tendrán a ese respecto el mismo tratamiento que las parejas de derecho.

\* La o las viviendas han de destinarse, en todo caso, a domicilio habitual de los referidos beneficiarios.

\* Las citadas personas beneficiarias deberán cumplir la totalidad de las condiciones establecidas en la indicada Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa para la adjudicación de la vivienda, incluidas las de carácter económico (ingresos máximos y mínimos, etc.), necesidad de vivienda, inscripción en el registro de solicitantes de ese tipo de vivienda, etc., con las salvedades y/o complementaciones que se exponen a continuación:

— No serán de aplicación las condiciones reguladoras de la residencia en el municipio y/o vinculación laboral con el mismo establecidas en dicha Ordenanza (Dichas condiciones son, en concreto, las establecidas en el artículo 9 de la referida Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa.).

— Cualquiera que sea la misma, la persona beneficiaria de la citada adjudicación directa deberá estar inscrita en el Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal regulado en la citada Ordenanza (Dicho Registro es, en concreto, el regulado en el artículo 16 de la referida Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa.); esta condición deberá ser cumplida tanto por el propietario y/o beneficiario inicial, como por los ascendientes o descendientes del mismo.

— En el supuesto de adjudicación en régimen de alquiler, será el arrendatario quien deba cumplir las condiciones establecidas en esta Ordenanza para la adjudicación de viviendas tasadas municipales.

\* La adjudicación directa deberá ser autorizada, previa evaluación de la misma, por el Ayuntamiento de Tolosa y/o la entidad que éste designe a ese respecto.

Para ello, previamente a su adjudicación, el propietario del local y/o vivienda deberá presentar ante el citado Ayuntamiento documentación acreditativa del cumplimiento de las indicadas condiciones.

b) Destino de la vivienda a personas y/o familias diversas de las mencionadas en el anterior apartado «a».

En este supuesto, la transmisión y/o adjudicación de la vivienda quedará sujeta a las condiciones generales establecidas a ese respecto en la referida Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa.

c) A los efectos de la correcta aplicación de las condiciones de intervención antes expuestas, el promotor y/o propietario del local o locales destinados a vivienda dará a conocer al Ayuntamiento el objetivo de destinar la misma a personas mencionadas bien en el apartado «a», bien en el apartado «b».

Dicha cuestión deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento en el marco de la solicitud de autorización municipal del uso de vivienda y/o de las obras proyectadas con ese fin.

C. Las viviendas resultantes quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanto y retracto en los términos establecidos en la mencionada Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa (En lo referente al ejercicio de los citados derechos de tanteo y retracto se estará a lo establecido, entre otros, en el artículo 12 de la referida mencionada Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa).

Horretarako, dagozkion obrak amaitu ondoren (horiek beharrezkoak balira), eta nolahi ere lehen erabilerako lizentzia emateko baldintza espres gisa, baldintza hauek betetzen direla egiaztatzeko agiriak aurkeztu beharko dira Udalean:

\* Etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izatea, ordenantza horretan horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz, eta horretan ezarritako baldintzen mendekoa izatea, baita saltzeko edota alokatzeko prezioari dagokionez ere.

\* Tolosako Udalaren alde lehenasunez erosteko etaatzera eskuratzeko eskubidea eratzea, etxebizitza hori udal- etxebizitza tasatuen araubidearen mendekoa den artean.

#### 86. artikulua. Eraginpeko jabeen betebeharrak.

A. Jabe horien zuzkidura-betebeharrak eta horien betetze-maila zehazteko, Ordenantza hauen lehen xedapen gehigarrian azaldutako irizpideen arabera jardungo da.

B. Komunitateak hirigintza-jarduerak edota eraikigarritasunaren balio ekonomikoaren ordainketak eragindako gainbalioetan parte hartzeagatik Udalar horri dagokion eraikigarritasun-ehunekoa lagatzeko betebeharra betetzea, berriz, indarrean den hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

#### 87. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazko baldintzak.

1. Etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia.

A. Etxebizitza-erabilera ezartzeko eta xede horretarako beharrezko obrak egiteko, dagozkion udal-lizentzia lortu behar da, aurrez proiektua Udalean aurkeztuta.

Lizentzia hori eskatzeko eta izapidetzeko, arloan indarrean diren xedapen orokorretan ezarritakoari helduko zaio. Nolanahi ere, oro har eta indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz tratatzearen kalterik gabe, erabilera eta obra horien baimena bai udal-lizentzia bakar edota bateratu baten mende (etxebizitza-erabileraren eta dagozkion obrak gauzatzeko baimenari dagokiona aldi berean), bai hurrenez hurren, erabilera eta obra horiei dagozkien lizentzia bereizien mende egon ahal izango da.

B. Lizentzia bateratu bat (erabilera eta obrak) eskatzen bada, xede horrekin Udalean aurkeztu beharreko proiektua arloan indarrean diren legezko xedapenetan, Ordenantza hauetan jasotakoetan, ezarritakora egokituko da. Horrela, besteak beste, agiri hauek hartuko ditu barne:

a) Indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, ezarritako eskakizun guztiak betetzen direla justifikatzeko memoria.

Ildo horretan, aurreko 84. artikuluan ezarritako baldintza material guztiak justifikatzeko, besteak beste, ondorengoak egiaztatu beharko dira:

\* Lizentzia hori eskatu aurretik kasu bakoitzean eraginpeko lokalak edota eraikuntza-solairuak zuen hirigintza-arloko eta benetako xedea.

Con ese fin, tras la finalización de las correspondientes obras (en el caso de que éstas sean necesarias), y, en todo caso, como condición expresa para la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización, deberá presentarse al Ayuntamiento documentación acreditativa del cumplimiento de los siguientes extremos:

\* La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada Ordenanza, y su sujeción a las condiciones establecidas en ésta, incluso en lo referente al precio de venta y/o alquiler de la misma.

\* La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Tolosa en tanto la misma está sometida al régimen propio de las Viviendas Tasadas Municipales.

#### Artículo 86. Deberes de los propietarios afectados.

A. A los efectos de la determinación de los deberes dotacionales de esos propietarios, así como del cumplimiento de los mismos se actuará de conformidad con los criterios expuestos en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas.

B. Por su parte, el cumplimiento, en su caso, del deber de cesión al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y/o de abono del valor económico de esa edificabilidad, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 87. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.

1. Licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas.

A. La implantación del uso de vivienda y la realización de las obras necesarias con ese fin requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, previa presentación al Ayuntamiento del consiguiente proyecto.

A los efectos de la solicitud y tramitación de dicha licencia, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de su tratamiento de conformidad con otros criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, la autorización de los citados uso y obras podrá ser objeto bien de una única y/o unitaria licencia municipal (referida conjuntamente a la autorización del uso de vivienda y a la ejecución de las correspondientes obras), bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de los citados uso y obras.

B. En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (uso y obras), el proyecto a presentar con ese fin ante el Ayuntamiento se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas estas mismas Ordenanzas. Así, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

a) Memoria justificativa del cumplimiento del conjunto de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.

En ese contexto, con ocasión de la justificación del conjunto de las condiciones materiales establecidas en el anterior artículo 84, deberá acreditarse, entre otros extremos:

\* El destino urbanístico y real del local y/o planta de edificación afectado en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.

\* Lokal edo solairu horrek eta kokatzen deneko eraikinak mugakide dituen espazioen titulartasun publikoa edo pribatua.

b) Ondorengo planoak:

\* Kasu bakoitzean eraginpeko lokalak edota eraikuntza-solairuak duen kokapena, inguruko espazioekiko duen kokapena zehazki azalduz, eta espazio horien izaera publikoa edo pribatua adieraziz. Plano hori eskala egokian egin beharko da, bertan txertatu beharreko aurreikuspenak zuzen irakurtzeko eta ulertzeko moduan.

\* Kasu bakoitzean eraginpeko lokala edota eraikuntza-solairua identifikatzea eta mugatzea, eta behar bezala kotatzea.

\* Aipatutako lokalaren edota eraikuntza-solairuaren egungo egoera, eta baita eraikinaren fatxadarena edo fatxadena ere, beharrezko sekzioak barne.

\* Proiektatutako obren ondoriozko egoera, lokal edota solairu eta fatxada horiei dagokienez, beharrezko sekzioak barne.

\* Eraginpeko lokalaren edota solairuaren eta kokatzen diren eraikinaren egungo egoera, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, etab.).

\* Proiektatutako obren ondoriozko egoera, zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.

Aurrekoei arloan indarrean diren legezko xedapenetan aurreikusitako gainerako planoak gehituko zaizkie.

Plano horiek guztiak eskala egokian prestatu eta aurkeztuko dira, horietako bakoitzaren aurreikuspenak zuzen irakurtzeko eta ulertzeko moduan.

c) Ondorengoak egiaztatzeko agiri osagarriak:

\* Ondoriozko etxebizitza edo etxebizitzak bai norberaren edo aurreko edota ondorengo ahaideen bizilekutara zuzentzeko, bai aurrekoak ez diren pertsoneri saltzera edo alokatzera zuzentzeko proposatutako jardunen sustatzaileak/jabeak dituen helburua eta konpromisoa.

\* Eraginpeko lokalaren edota solairuaren jabetza, ondoriozko etxebizitza edo etxebizitzak norberaren edo aurreko edota ondorengo ahaideen bizilekutara zuzentzeko badira.

Aipatutako proiektua paperean zein Udalak egoki deritzon euskarri informatikoan aurkeztuko da, erakunde horrek apropos deritzon digitalizazio-irizpideei jarraituz prestatuta.

C. Erabilera- eta obra-lizentzia bereziak eskatzen badira, irizpide hauei jarraituz jardungo da:

a) Lehenik, etxebizitza-erabilerarako lizentzia eskatuko da, eta besteak beste, agiri hauekin osatuko da:

\* NANaren fotokopia.

\* Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua, eskaera hori egiteko unean lokalak dituen jabari-egoera eta kargak deskribatzen dituen.

\* Ondoriozko etxebizitza edo etxebizitzak bai norberaren edo aurreko edota ondorengo ahaideen bizilekutara zuzentzeko, bai aurrekoak ez diren pertsoneri saltzera edo alokatzera zuzentzeko proposatutako jardunaren sustatzaileak/jabeak dituen helburua eta konpromisoa.

\* La titularidad pública o privada de los espacios colindantes con dicho local o planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

b) Planos de:

\* Emplazamiento del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, con la consiguiente y precisa exposición de su situación con referencia a los espacios circundantes, e indicación del carácter público o privado de estos espacios. Este plano deberá ser elaborado a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.

\* Identificación y delimitación del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.

\* Estado actual de los citados local y/o planta, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas las secciones necesarias.

\* Estado resultante de las obras proyectadas, referido a los citados local y/o planta y fachadas, incluidas las secciones necesarias.

\* Estado actual del local y/o planta afectados, así como de la edificación en la que se ubiquen, en lo referente a las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.).

\* Estado resultante de las obras proyectadas en lo referente a las citadas infraestructuras de servicios.

A los anteriores se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Todos esos planos serán elaborados y presentados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones propias de cada uno de ellos.

c) Documentación complementaria acreditativa de:

\* El objetivo al tiempo que el compromiso del promotor / propietario de las actuaciones planteadas bien a destinar la vivienda o viviendas resultantes a domicilio propio o de sus ascendientes y/o descendientes, bien a proceder a su venta o alquiler a personas diversas de las anteriores.

\* La propiedad del local y/o planta de edificación afectado, en el supuesto de plantearse el destino de la vivienda o viviendas resultantes a domicilio propio o de sus ascendientes y/o descendientes.

El citado proyecto será presentado tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborado de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

C. En el supuesto de solicitud diferenciada de las licencias municipales de uso y obra, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Se procederá, en primer lugar, a la solicitud de la correspondiente licencia de uso de vivienda, que se complementará, entre otros, con los documentos siguientes:

\* Fotocopia del D.N.I.

\* Certificación actualizada del Registro de la Propiedad, descriptiva del estado de dominio y cargas del local en el momento de plantearse la indicada solicitud.

\* Indicación del objetivo al tiempo que del compromiso del promotor / propietario de la actuación planteada bien a destinar la vivienda o viviendas resultantes a domicilio propio o de sus ascendientes y/o descendientes, bien a proceder a su venta o alquiler a personas diversas de las anteriores.

\* Lokalaren egungo egoera deskribatzeko memoria, eta proposatutako helburuak justifikatzeko eta Ordenantza hauetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzeko memoria.

\* Eraginpeko lokalaren barrualdearen eta eraikinaren fatxadaren egungo egoeraren argazkiak.

\* Lokalaren kokapenaren planoak (1:500 eskala), eta horren oinplanoaren, fatxadaren eta sekzioen egungo egoera deskribatzeko planoak (1:100 eskala).

\* Egungo egoeraren deskribapena zerbitzu-sareei eta sare nagusietara lotzeko lanei dagokienez.

\* Proposamen-planoak oinplanoan eta fatxadei dagokienez, dagozkien sekzioekin osatuta (1:100 eskala).

Eskaera hori udal-zerbitzu teknikoek aztertu eta ondorengoak baloratuko dituzte: Ordenantza hauetan arloan horri buruz araututako debeku edo murrizketen eraginpean ez dagoela, eta horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako irizpideetara egokitzen dela. Komenigarri ikusten bada, eskatzaileak aurkeztutako agiriak osatzea eskatu ahal izango da aurrez, eskaera behar bezala argitzeko.

Lokalak eta egindako eskaerak horretarako baldintza egoiak betetzen dituztela ikusiz gero, Udalak dagokion erabilera-lizentzia emango du, jarraian azalduko diren baldintzekin:

\* Ordenantza hauen aurreko 86. artikuluan azalduetako eginbeharrak betetzeko baldintzak zehaztea, hala badagokio eginbehar horien zenbateko ekonomikoa barne.

\* Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea lortzeko, ondorengo baldintzak beteko dira beti:

— Xede horrekin proiektatutako obrak baimentzeko dagoen espedientean Ordenantza hauetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintzak betetzea berrestea.

— Eginbehar urbanistiko horien zenbateko ekonomikoa ordaintzea, obretarako ondorengo udal-lizentzia eman aurretik edota aldi berean, horiek beharrezkoak badira. Beharrezkoak ez badira, zenbateko hori bi hilabeteko epean ordainduko da gehienez, erabilera-lizentzia ematen denetik kontatuta.

b) Aurreko eskaera eta lizentzia dagozkien obrak gauzatzeko lizentzia-eskaerarekin osatuko da ondoren, dagokion proiektua aurkeztuta.

## 2. Lehen erabilerako lizentzia.

A. Obra amaitu ondoren, ondoriozko etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da.

Lizentzia hori emateko, besteak beste, baldintza hauek beteko dira:

\* Obrak horretarako emandako lizentzia horren xede den proiektuari jarraituz gauzatzea.

\* Etxebizitza hiri-zerbitzuen sarera benetan lotzea (ur-hornidura; saneamendua; energia elektrikoko hornidura; gasa, etab.).

\* Gainerako baldintzak eta eginbehar zehatzak benetan betetzea, Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenei jarraituz, obra-lizentzia hori emateko.

\* Memoria descriptiva del estado actual del local, así como justificativa de los objetivos planteados y de su adecuación a los criterios establecidos al respecto en estas Ordenanzas.

\* Fotografías del estado actual del interior del local afectado, así como de las fachadas de la edificación.

\* Planos de emplazamiento del local (escala 1:500), así como de exposición del estado actual del mismo en planta, fachadas y secciones (escala 1:100).

\* Exposición del estado actual en lo referente a las redes de servicios y a su acometida a las redes generales.

\* Planos de propuesta tanto en planta, como en lo referente a las fachadas, complementados con las correspondientes secciones (escala 1:100).

Dicha solicitud será analizada por los servicios técnicos municipales que valorarán tanto el hecho de que no esté afectada por las prohibiciones o restricciones reguladas en la materia en estas mismas Ordenanzas, como su adecuación a los criterios establecidos en las mismas a los efectos de la autorización del uso de vivienda. En el supuesto de considerarlo conveniente, podrá requerirse con carácter previo la complementación por parte del solicitante de la documentación presentada a los efectos de la debida aclaración de la solicitud.

En el supuesto de considerarse que el local y la solicitud planteada cumplen las condiciones adecuadas para ello, el Ayuntamiento procederá a la concesión de la correspondiente licencia de uso en los términos y condiciones que se exponen a continuación:

\* Determinación de las condiciones de cumplimiento de los deberes expuestos en el anterior artículo 86 de estas mismas Ordenanzas, incluido el importe económico al que, en su caso, ascienden esos deberes.

\* El derecho a la implantación del uso de vivienda se entenderá condicionado, en todo caso a:

— La ratificación en el contexto del correspondiente y posterior expediente de autorización de las obras proyectada con ese fin del cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Ordenanzas a los efectos de la autorización del uso de vivienda.

— El abono del importe económico de los citados deberes urbanísticos, previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente y posterior licencia municipal de obras, siempre que éstas resulten necesarias. En el caso de que no lo sean, deberá abonarse dicho importe en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la concesión de la licencia de uso.

b) La solicitud y licencia anteriores serán complementadas con posterioridad con la solicitud de licencia para la ejecución de las correspondientes obras, mediante la presentación del consiguiente proyecto.

## 2. Licencia de primera utilización.

A. Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes.

La concesión de dicha licencia se condiciona, entre otros extremos, a:

\* La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a ese respecto.

\* La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía eléctrica; gas; etc.).

\* El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones y deberes determinados, de conformidad con las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, con ocasión de la concesión de dicha licencia de obras.

B. Lehen erabilerako udal-lizentzia hori eskatzeko aurkeztu beharreko agiriak arloan indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira. Horrela, besteak beste, agiri hauek hartuko ditu barne:

\* Obra-amaierako ziurtagiria, dagokion obra-lizentziaren xede den proiektura egokitzen dela eta, hala badagokio, hori gauzatu bitartean proposatutako aldaketak azalduz.

\* Obretarako udal-lizentziaren xede den proiektuan jasotako aurreikuspenetan aldaketak egin badira, benetan gauzatu diren obren planoak —oinplanoarena, altxaerarena eta sekzioena—.

\* Etxebizitza berriaren barrualdeko eta kanpoaldeko argazkiak.

\* Azken likidazioa, gauzatutako obren benetako kostua espresuki adieraziz.

\* Obra berriaren deklarazioaren eskritura.

Etxebizitza-erabilera eta dagozkion obrak baimentzeko lizentzia lortzeko baldintza hori jarri bada, zuzkidura publikoetara zuzendutako lursaileri dagokien lagapena jaso beharko da eskritura horretan.

Era berean, ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten etxebizitzak zatiezinak direla eta beste batzuekin batera zatiketa gehiago egiteko ezingo direla gehitu jaso beharko da.

\* Etxebizitza-erabilera eta dagozkion obrak baimentzeko lizentzia hori emateko ezarritako eginbehar guztiak bete direla egiaztatzea.

\* Dago(z)kien erabilera- eta obra-lizentzi(et)an ezarritako baldintzak bete direla egiaztatzea.

Aipatutako agiriak paperean eta euskarri informatikoan aurkeztuko dira; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egoki deritzonean irizpideetara (programa eta gainerako irizpideak) egokituko da.

C. Gainera, etxebizitzaren hartzailea Ordenantza hauen «85.2.B.a» artikuluan aurreikusitako zuzeneko esleipenaren ondoriozko edozein pertsona bada, lehen erabilerako lizentzia lortzeko, besteak beste, aurrez eta zehazki beteko da ondorengo: Hartzaile hori berrestea/identifikatzea; etxearen zuzeneko esleipena berari egiteko baldintzak bete direla justifikatzea; etxebizitza hartzaile horrek erabiliko duela bermatzeko neu-riak zehaztea.

3. Sistema orokorren sareko espazio libreak izateko lursailen lagapena formalizatzea edota horien balio ekonomiko ordaintzea.

A. Udalak xede horretarako lursailak lagatzea etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia ematearekin batera formalizatu beharko da eta, gehienez, ondorengo lehen erabilerako lizentzia eman aurretik edo aldi berean. Ahal bada, obra berriaren deklarazioaren eskrituran egin daiteke hori.

B. La documentación a presentar a los efectos de la solicitud de la citada licencia municipal de primera utilización se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia. Así, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

\* Certificado de fin de obra, dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras, así como, en su caso, de las modificaciones planteadas durante su ejecución.

\* En el supuesto de haberse efectuado modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal de obras, planos -de planta, alzados y secciones- en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas.

\* Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

\* Liquidación final con la consiguiente y expresa indicación del coste efectivo de las obras ejecutadas.

\* Escritura de declaración de obra nueva.

Siempre que la concesión de la licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras se hubiese condicionado a ese respecto, se deberá hacer constar en esa escritura la correspondiente cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Asimismo, se hará constar que las viviendas que resulten con un tamaño (pro)medio superior al establecido son indivisibles y no pueden incorporarse junto a otras a los efectos de nuevas divisiones.

\* Acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes establecidos con ocasión de la concesión de la referida licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras.

\* Acreditación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el marco de la o las correspondientes licencias de uso y obras.

La citada documentación será presentada tanto en papel como en el soporte informático; en lo referente a este último soporte, se adecuará a los criterios (programa y demás criterios) que estime adecuados el Ayuntamiento.

C. Complementariamente, en el supuesto de que el destinatario de la vivienda sea cualquier persona resultante de la adjudicación directa prevista en el anterior artículo «85.2.B.a» de estas Ordenanzas, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se entenderá condicionada, entre otros extremos, a la previa y precisa: Ratificación / identificación de dicho destinatario; justificación del cumplimiento de las condiciones que posibilitan la adjudicación directa de la vivienda al mismo; determinación de las medidas correspondientes que garanticen la utilización de la vivienda por parte de dicho destinatario.

3. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales y/o abono del valor económico de los mismos.

A. La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin deberá ser formalizada simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas, y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización, pudiendo realizarse la misma en la escritura de declaración de obra nueva, siempre que se estime posible.

B. Eginbehar hori Udalak lursail horien balio ekonomikoa ordainduta betetzen bada, Udalak etxebizitza hori edo horiek gaitzeko udal-lizentzia eman aurretik edo aldi berean ordainduko da kasu bakoitzean, eta nolana ere, ondorengo lehen erabilerako lizentzia eman aurretik.

4. Tokiko sistemen sareko espazio libreak izateko lursailen lagapena formalizatzea edota horien balio ekonomikoa ordaintzea.

Lursail horien lagapena edota horien balio ekonomikoaren ordainketa aurreko 3. idatz-zatian ezarritako irizpideei jarraituz formalizatuko da.

5. Urbanizazio-obren kostu ekonomikoa ordaintzea.

Aurreko «86.4.D» artikuluan aipatutako urbanizazio-obren kostuaren zenbateko osoa Udalak etxebizitza hori edo horiek gaitzeko udal-lizentzia eman aurretik edo aldi berean ordainduko da, eta nolana ere, ondorengo lehen erabilerako lizentzia eman aurretik.

6. Komunitateak hirigintza-jarduerek eragindako gainbalioetan parte hartzeagatik Udalarri dagokion irabazizko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea.

Eraikigarritasun horren kostuaren zenbateko osoa Udalak etxebizitza hori edo horiek gaitzeko udal-lizentzia eman aurretik edo aldi berean ordainduko da, eta nolana ere, ondorengo lehen erabilerako lizentzia eman aurretik.

7. Lizentzia hirugarrenen kalterik gabe ematea.

Etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia hori hirugarrenen eskubideen kalterik gabe eta, hala badagokio, lizentziak eska dezakeen jabetza horizontalarren erregimena aldatzearen kalterik gabe emango da eragin guztietarako.

88. artikulua. *Atal honen aurreikuspenak udalerriko hiri-ondarearen katalogoan integratutako bizitegi-eraikinetan aplikatzeko baldintzak.*

Hirigintza Ondarearen Katalogoan dauden bizitegi-eraikinen erdisotoan, behagainean eta beheko solairuan etxebizitza-erabilera baimentzeko, erabilera bera eta hori ezartzeak, hala badagokio, kasu bakoitzean zaintzeko proposatutako helburuekin eska ditzakeen obrak bateratu beharko dira.

Hori ezartzeari uko egingo zaio helburu horien aurka baldin badao.

Kasu horietan erabilera hori ezartzeko proposamenak udal-zerbitzuek eta, hala badagokio, arloan eskumena duen administrazioak aztertuko dituzte.

### 3. KAPITULUA. LEHENTASUNEZ BIZITEGI ERABILERARAKO EZ DIREN LUR ZATIAK ETA ERAIKINAK

89. artikulua. *Baldintza orokorrak.*

1. Oro har, bizitegi-erabileretara zuzendutako lur zatietan eraikitzen eta ezartzen diren eraikinek eta instalazioek kasu bakoitzean indarrean diren legezko xedapen orokor zein berariazkoetan ezarritako funtzionaltasuneko, higieneko, segurtasuneko eta eraikuntza-kalitateko baldintzak bete beharko dituzte.

B. En el caso de que el citado deber sea cumplido mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de los referidos terrenos, la cantidad resultante en cada caso será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

4. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas locales o abono del valor económico de los mismos.

La cesión de esos terrenos y/o el abono del valor económico de los mismos se formalizará de conformidad con los mismos criterios expuestos en el anterior apartado 3.

5. Abono del coste económico de las obras de urbanización.

La cuantía total a la que ascienda el coste de las obras de urbanización mencionadas en el anterior artículo «86.4.D» será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

6. Abono del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La cuantía total a la que ascienda el valor económico de dicha edificabilidad será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

7. Concesión de la licencia sin perjuicio de terceros.

Se entenderá a todos los efectos que la referida licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas se concede sin perjuicio de los derechos de los terceros y de, en su caso, la modificación del régimen de propiedad horizontal que aquella pudiera requerir.

*Artículo 88. Condiciones de aplicación de las previsiones de esta Sección en las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.*

La autorización del uso de vivienda en las plantas semisótano, entresuelo y baja de las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico se entenderá supeditada a la compatibilidad tanto del propio uso como de las obras que su implantación pudiera, en su caso, requerir con los objetivos de preservación planteados en cada caso.

Se denegará su implantación siempre que la misma contravenga esos objetivos.

Las propuestas de implantación de ese uso en esos supuestos serán analizadas por los servicios municipales así como por, en su caso, la Administración competente en la materia.

### CAPITULO 3. PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE NO RESIDENCIALES

*Artículo 89. Condiciones generales.*

1. Con carácter general, las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en las disposiciones legales tanto generales como específicas vigentes en cada caso.

2. Gainera, horietan aplikatzekoak izango dira Ordenantza hauetan bizitegi-eraikin eta lur zatietarako ezarritako aurreikuspenak, horiek kapitulu honen xede diren lur zati eta eraikinen ezaugarri eta baldintzatzaileekin bat datozen gai guztietan.

Horri buruz interpretazio-gatazka izanez gero, Udalak, udalzerbitzu teknikoek aurrez txostena eginda, gatazka mota horren eraginpeko kasuetan aurreikuspenak aplikatzeko edo ez aplikatzeko irizpideak zehaztuko ditu modu justifikatuan, eta hala badagokio eta justifikatuta, baita horiek ordeztzeko esku hartzeko soluzioak ere.

3. Indarrean den Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak, kasu bakoitzean eta besteak beste, dagozkion eraikuntza-ordenantzak hartuko ditu barne.

Ordenantza horiek arautzen ez dituzten arloetan, aplikatzekoak izango dira gainera Ordenantza hauetan horietarako ezarritako aurreikuspenak.

*90. artikulua. Sabaiondoak edo solairuarteak baimen- tzeko baldintzak.*

1. Sabaiondotzat edo solairuarterkotzat joko da solairu edo forjatu gehigarria, beste solairu nagusi baten barruan onar daitkeena, eta harekiko bereizezina dena funtzionalki zein juridikoki; horren azalera ez da konputagarria izango baimendutako eraikuntzaren eraikigarritasuna zein solairu kopurua zehazteko ondorioetarako.

Sabaiondo edo solairuarte hori beste edozein solairu nagusiren barruan gaitu ahal izango da, harekiko lotetsia, eraikuntzaren profilean edozein posizio duelarik ere (behe-solairua, lehen solairua, bigarren solairua).

2. Kapitulu honetan arautzen diren eraikinetako solairuarterak edo sabaiondoak eraikin-solairu edo hirigintza-eraikigarritasun gisa ez zenbatzeko moduan baimentzeko, besteak beste, indarrean den Plan Orokorren «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» agirian (66. artikulua, etab.) ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldintza hauekin osatuta edota berregokituta:

A. Eraikin horien edozein solairutan gaitu ahal izangodira, besteak beste, 4,80 m-tik gorako gutxieneko garaiera librea badute.

B. Sabaiondoaren eta horren azpiko ondoriozko espazioaren gutxieneko garaiera librea 2,20 m eta 2,50 m-koa izango da, hurrenez hurren, puntu guztietan.

C. Sabaiondoaren azalera edota hedadura, oro har, dagozkion solairuaren azalaren %50etik beherakoa izango da.

D. Horren ezarpen edo kokapen materiala librea izango da solairuaren barruan. Nolanahi ere, hori ezartzearen egokitasuna justifikatu egin beharko da bai eraginpeko eraikinaren eta solairuaren ezaugarri eta baldintzatzaile orokorren testuinguru globalean, bai bertan garatutako edo garatu nahi den jarduerarenean.

Gainera, fatxada-lerroan ezarritako gero, indarrean den plangintzan eta Ordenantza hauetan eraikinen kanpoaldearen tratamendua arautzeko ezarritako baldintzak bete direla justifikatu beharko da.

E. Oro har, solairu nagusi baten barruan sabaiondo edo solairuarte bakarria ezartzea baimentzen da. Haatik, bi sabaiondo edo solairuarte, edo gehiago, ezartzea baimentzen da, baldin eta, D idatz zatian adierazitakoaren ildotik, aurreko A, B eta

2. Subsidiariamente, serán de aplicación en las mismas las previsiones establecidas en estas Ordenanzas para las parcelas y edificaciones residenciales, en todos aquellos extremos en los que las mismas sean congruentes con las características y los condicionantes propios de las parcelas y las edificaciones objeto de atención en este Capítulo.

En el supuesto de existencia de conflicto de interpretaciones al respecto, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, determinará, justificadamente, los criterios de aplicación o inaplicación de aquellas previsiones en los supuestos afectados por ese tipo de conflictos, así como, en su caso y también con la debida justificación, las soluciones de intervención sustitutorias de aquellas.

3. El planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del vigente Plan General incluirá, en cada caso y entre otros extremos, las correspondientes Ordenanzas de edificación.

En las materias no reguladas por dichas Ordenanzas serán de aplicación subsidiaria las previsiones establecidas para aquellas en estas mismas Ordenanzas.

*Artículo 90. Condiciones de autorización de altillos o entreplantas.*

1. Se considerará como altillo o entreplanta el piso o forjado adicional, autorizable en su caso dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación tanto de la edificabilidad como del número de plantas de la edificación autorizados.

Dicho altillo o entreplanta podrá ser habilitado dentro de cualquier otra planta principal y vinculado a la misma, cualquiera que sea la posición que ocupe dentro del perfil de la edificación (planta baja, planta primera alta, planta segunda alta).

2. Su autorización en las edificaciones objeto de regulación en este Capítulo, de manera que no computen ni como planta de edificación ni como edificabilidad urbanística, se condiciona al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General (artículos 66, etc.), complementados y/o reajustados en los términos que se exponen a continuación:

A. Podrán ser habilitados en cualquier planta de las referidas edificaciones, siempre que, entre otros extremos, cuente con una altura libre mínima superior a 4,80 m.

B. La altura libre mínima del altillo y del espacio resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m y 2,50 m en todos sus puntos.

C. La superficie y/o extensión del altillo será, con carácter general, inferior al 50% de la superficie de la planta correspondiente.

D. Su implantación o ubicación material dentro de la planta será libre. En todo caso, la misma deberá estar justificada tanto en el contexto global de las características y condicionantes de la edificación y de la planta afectadas, como de la actividad desarrollada o que se pretenda desarrollar en las mismas.

Además, en el supuesto de implantarse en la línea de fachada, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones reguladoras del tratamiento exterior de las edificaciones establecidas tanto en el planeamiento vigente como en estas mismas Ordenanzas.

E. Con carácter general, se autoriza la implantación de un único altillo o entreplanta dentro de una misma planta principal. No obstante, se autoriza la implantación de dos o más altillos o entreplantas siempre que, además de cumplirse las condiciones



C idatz-zatietan azaldutako baldintzak betetzeaz gain (azken idatz-zatikoak modu globalean), horien komenigarritasuna eta beharra justifikatzen bada.

F. Oro har, sabaiondo horiek kokatuta dauden solairuan edota eraikinean garatutako jarduera nagusiaren erabilera osagarrietara zuzenduko dira sabaiondoak. Gainera edota salbuespen gisa, pertsonak denbora luzez egoteko erabileretara zuzendu ahal izango dira, 2,50 m-ko gutxieneko garaiera libre badute; baimen horrek ez du inoiz berekin ekarriko sabaiondo jendearentzat modu arrunt eta orokorrean irekitzerik.

G. Sabaiondoaren sarbidea hori txertatuta dagoen lokalaren edota eraikuntza-solairuaren barrualdetik egingo da, eta inoiz ez eraikinaren elementu komunetatik. Horrekin bat etorrituz, ezingo du zuzeneko lotura izan ez elementu horiekin, ez horren inguruan kokatutako beste finka bereizi batekin.

H. Sabaiondoak ezingo du inoiz finka- edo erregistro-unitate bereizi bat osatu, eta horri dagokionez, zati den lokala osatzen duen erregistro-finkan txertatuta egon beharko du.

2. Aurreko 1. idatz-zatian idatz-zati honetan bertan azaldutako baldintza desberdinetan aipatutako eraikinetan aurreikusitako sabaiondoak eraginpeko lur zatian edota eraikinean baimendutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko dira, eta baita eraikuntza-solairu gisa ere.

#### 91. artikulua. *Zamalanetarako espazioak.*

Jarduera ekonomikoetara (industriakoak eta hirugarren sektorekoak) zuzendutako eraikinek eta behar duten gainerakoek (aurrekoen antzeko ekipamenduak, etab.) barrualdean edo dagokien lur zatiaren sestraren gaineko espazio eraiki gabeetan salgaien zamalanetarako zona bat izan beharko dute.

Zona horretan biltegiara, industriara edo dagokion jarduerara zuzendutako lokal guztietatik sartu ahal izango da, eta gutxienez kamioi-plaza baterako edukiera izango du, eta ibilgailuen sarrera-irteerarako sarbide bat, inguruko bide edo espazio publikoan maniobrarik ez egin behar izateko.

Oro har eta jarraian zalduko den salbuespenaren kalterik gabe, jarduera horretara zuzendutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, zamalanetarako zonaren gutxieneko edukiera bi kamioi-plazakoa izango da.

Salbuespen hori, hala badagokio, proiektua izapidetzeko eta baimena edo baimenak emateko espedientearen barruan aurreko paragrafoan azaldutakoak ez diren esku hartzeko baldintzak zehazten diren kasuetan aplikatuko da. Kasu horietan testuinguru horretan erabakitzen denari helduko zaio.

Jarduera eraikinaren goiko solairu batean garatzen bada eta horretan sartzeko arrapala egoki bat ez badago, zona hori beheko solairuan edo lur zatiaren sestraren gaineko espazioeraiki gabean egongo da, eta lehenengoarekin karga-jasogailu bidez lotutako zamalanetarako atondo bat izango du maila berean.

#### 92. artikulua. *Garajeak eta aparkalekuak antolatzea eta gaitzea.*

1. Sestra gaineko soto, erdisoto edo solairuetan gaitzen diren garajeak, hala badagokio estalkiak barne, bizitegi-erabilerarako lur zatietarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko, dimentsionamenduko, eta abarreko eskakizunak bete beharko

expuestas en los anteriores apartados A, B y C (éste último de manera global), en línea con lo indicado en el apartado D, se justifique su conveniencia y necesidad.

F. Con carácter general, los altillos se destinarán a usos auxiliares de la actividad principal desarrollada en la planta y/o edificación en la que estén ubicados los mismos. Complementaria y/o excepcionalmente podrán destinarse a usos que impliquen la permanencia prolongada de personas (oficinas, atención al público) siempre que cuenten con una altura libre mínima de 2,50 m; esta autorización no ha de conllevar en ninguna caso la apertura generalizada y ordinario del altillo al público.

G. El acceso al altillo deberá producirse desde el interior del local y/o planta de edificación en el que se integre, y en ningún caso, desde elementos comunes de la edificación. En consonancia con ello, no podrán contar con conexión directa ni con esos elementos ni con otra finca diferenciada ubicada en sus inmediaciones.

H. El altillo no podrá conformar en ningún caso una finca o unidad registral diferenciada, debiendo estar integrado a ese respecto en la finca registral conformada por el local del que forma parte.

2. Los altillos previstos en las edificaciones mencionadas en el anterior apartado 1, en condiciones diversas a las expuestas en ese mismo apartado, serán computables como parte de la edificabilidad autorizada en la parcela y/o edificación afectadas, así como planta de edificación.

#### *Artículo 91. Los espacios de carga y descarga.*

Las edificaciones destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias), así como las restantes que lo requieran (equipamientos asimilables a las anteriores, etc.), deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o a la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin necesidad de realizar maniobras en la vía o espacio público colindante.

Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

Dicha salvedad está relacionada con los supuestos en los que, en su caso y en el contexto del correspondiente expediente de tramitación del proyecto de actividad y concesión de la o las consiguientes autorizaciones, se determinen condiciones de intervención diversas (más o menos exigentes) a la expuesta en el párrafo anterior. En esos supuestos se estará a lo que se determine en dicho contexto.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

#### *Artículo 92. Ordenación y habilitación de garajes y aparcamientos.*

1. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante, incluidas, en su caso, cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general, dimensionamiento, etc. establecidos para las parcelas destinadas a uso resi-

dituzte (Horri dagokionez, indarrean den Plan Orokorraren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren «68.3» artikuluan ezarritako baldintza (hots, soto, erdisoto edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeko sarbide eta arrapalen gutxieneko zabalera 3,00 m-koa izan behar dela) Ordenantza hauek berregokituko dute, horietan hori baino gutxieneko zabalera handiagoa finkatu baita bizitegi-eraikinetarako).

2. Lur zatiaren barruan, eta hori indarrean den legerian ezarritako estandarra betetzeko zenbatzearen kalterik gabe, aparkaleku-plaza bat gaitu beharko da aurreikusitako 100 m<sup>2</sup>(s)-ko erabilera edo jarduera nagusietarako; hurrengo para- grafoan azaldutakoaren kalterik gabe, irizpide hori aplikatzeko auzoan dauden lokal edota pabiloiak handitzeko jardunetan.

Aurretik dauden eraikinak birgaitzeko edota ordeztzeko jardunetan, Udalak aurreko baldintza berregokitzea eta ez aplikatzea ere aurreikusi ahal izango du, betiere behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan izanda hori betetzea ezinezkoa bada edota jardunaren eskalarekiko eta izaerarekiko proportzionala ez bada.

3. Pabiloiaren kanpoan eta lur zatiaren zati eraikigabearen barruan kokatutako aparkalekuak babes-elementu irekiekin estali ahal izango dira; elementu horien ezaugarriak kontuan izanda, ez dute izango eraikuntza-obra iraunkor baten berezko izaera.

4. Oro har, eta egokiak ez direla justifikatu ostean, desegokizat jotzen diren kasuak salbu, udalerriko bizitegi-zona globalatan antolatutako bizitegi-tipologikoak ez diren lur zatietan (indarrean dagoen plangintza orokorrean horri dagokionez planteatutako proposamenen emaitzazkoetan), Ordenantza hauetako 46. artikuluan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

*93. artikulua. Biziegokitasuneko, argiztapeneko eta aireztapeneko baldintza orokorrak.*

1. Lanerako lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, behar bada mekanismo artifizialekin osatua.

Lehen kasuan, argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak Ordenantza hauen «43.5» artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2. Eguzkitik babesteko sistemak instalatuko dira nahitaez geletan sartzen den eguzkiaren intentsitatea erregulatzeko.

3. Oro har, eraikinen eremu komunetan bonbilak kontsumo txikikoak eta argi-errendimendu handikoak izan behar dira ezartzen da.

4. Aireztatzeko eta argiztatzeko sistema osagarriak proiektu xehatu bat beharko du, eskumena duen fakultatibo batek idatzia eta Udalak onartu beharrekoa. Sistema horiek berraztertutako egin beharko dira lokala ireki aurretik, baita ondorengo beste edozein unetan ere. Sistema horiek egokitzen hartzen ez badira edo era desegokian funtzionatzen badute, Udalak lokal hori guztiz edo partzialki itxi dadin erabaki ahal izango du, bidezko neurri zuzentzaileak hartu artean.

5. Garaje izateko sestrapen kokatutako lokalek zuzenean edo hodi bidezko aireztapen naturala izango dute, eta horren eraikuntza eta ezarpena indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira (hala badagokio, indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoa barne). Aireztapen naturalaren kasuan, lokalak kanpoalderako baoak izan beharko ditu.

dencial (A ese respecto, la condición establecida en el artículo «68.3» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General, referida a que el ancho mínimo de los accesos y rampas de garaje que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas ha de ser de 3,00 m ha de entenderse reajustada por estas Ordenanzas, al fijar en las mismas un ancho mínimo superior a ese para los garajes de las edificaciones residenciales).

2. Dentro de la parcela y sin perjuicio de su cómputo a los efectos del cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente, deberá habilitarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t) previsto con destino a usos o actividades principales; sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente párrafo, ese criterio será de aplicación en las actuaciones de ampliación de locales y/o pabellones existentes.

En las actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de edificaciones preexistentes el Ayuntamiento podrá prever el reajuste e incluso la no aplicación de la condición anterior, siempre que en atención a razones debidamente justificadas su cumplimiento no se considere posible y/o proporcionado a la escala y a la naturaleza de la actuación.

3. Los aparcamientos ubicados fuera del pabellón y dentro de la parte no edificada de la parcela podrán cubrirse con elementos de protección abiertos que, en atención a sus características, no tengan la condición propia de una obra permanente de edificación.

4. Con carácter general y salvo en los supuestos en los que, previa justificación de su inidoneidad, se estimen inadecuados, serán de aplicación en las parcelas de tipología no residencial ordenadas en las zonas globales residenciales del municipio (resultantes de las propuestas planteadas a ese respecto en el planeamiento general vigente) las condiciones establecidas en el artículo 46 de estas Ordenanzas.

*Artículo 93. Condiciones generales de habitabilidad, iluminación y ventilación.*

1. Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

En el primer supuesto, los huecos de iluminación y ventilación natural se adecuarán a los criterios establecidos en el artículo «43.5» de estas Ordenanzas.

2. Se instalarán necesariamente sistemas de protección solar para regular la intensidad del sol que entra en las diferentes estancias.

3. Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

4. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

5. Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto, y su construcción e implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (incluido, en su caso, el vigente Código Técnico de Edificación). En el supuesto de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior.

Aireztapen behartuko soluzioak arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

6. Gainera, aplikatzekoak izango dira, aurreko 89. artikuluan azaldutako irizpideei jarraituz, Ordenantza hauetan bizitegi-erakineterako ezarritako biziegokitasun-baldintzak.

Zehazkiago, kasu bakoitzean eta bereziki, titulu honetan araututako lokal eta eraikinetan proiektatutako en antzeko erabileretara zuzendutako lokalei lotutako baldintzetan aplikatuko da.

*94. artikulua. Segurtasun-baldintzak.*

1. Segurtasun-hesiak.

Ordenantza hauetan (58. artikulua) bizitegirako lur zatietarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

2. Baoak, leihoak eta estalki-irteerak babesteko baldintzak.

Pertsonak erortzeko arriskua badute, 1,00 m-ko garaierako bular-babes edo baranda bidez babestuko dira elementu horiek.

3. Sute, tximista eta bestelako ezbeharren aurkako babesak.

Arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako neurriak hartuko dira.

*95. artikulua. Higiene-baldintzak.*

1. Zerbitzu higienikoen zuzkidura.

Bizitegi-erabilerakoak ez diren lur zatietan kokatutako eraikinek beharrezko higiene-zerbitzuak izango dituzte, indarrean diren legeko xedapenetan xedatutakoari jarraituz, bereziki ezarritako edota ezarri nahi diren jarduerak arautzen dituztenak barne.

Oro har, jarduera bakoitzak dagozkion higiene-zerbitzu bereziak izango dituzte eta, gutxienez, komun bat eta konketa bat. Nolanahi ere, multzo funtzional bat osatzen duten zenbait lokaletako zerbitzu sanitarioak elkartzea baimentzen da. Nolanahi ere, irisgarritasun-arloan indarrean diren arauak ere beteko dira.

Komunetako aireztapen- eta argiztapen-sistema indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

2. Urak hustea eta saneamendu-sarearekin lotzea.

Ordenantza hauetan (50. artikulua, etab.) lur zatietarako eta bizitegi-erakineterako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

3. Zaborrak.

Jarduerak sortutako hondakinak, dituzten ezaugarriengatik, dagozkion udal-zerbitzuak ezin bildu baditu, zabortegi apropos batera eramango dira jarduera horren titularraren kontura, horiek bildu eta gaika bereizi ondoren.

*96. artikulua. Jabari-baldintzak.*

Ordenantza hauetan lur zati eta bizitegi-erakinen arloan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Las soluciones de ventilación forzada se adecuarán en todo caso a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

6. Complementariamente, serán de aplicación, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo 89, las condiciones de habitabilidad establecidas en estas Ordenanzas para las edificaciones residenciales.

Más en concreto, dicha aplicación se entenderá referida, en cada caso y en particular, a las condiciones asociadas a los locales destinados a usos asimilables a los proyectados en los locales y edificaciones regulados en este Título.

*Artículo 94. Condiciones de seguridad.*

1. Vallas de precaución.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas residenciales en estas Ordenanzas (artículo 58).

2. Condiciones de protección de huecos, ventanas y salidas a cubierta.

Siempre que puedan conllevar riesgo de caída para las personas esos elementos serán protegidos mediante un antepecho o barandilla de 1,00 m de altura.

3. Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.

Se adoptarán las medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

*Artículo 95. Condiciones higiénicas.*

1. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uso no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, incluidas, en particular, las reguladoras de las actividades implantadas y/o que se pretendan implantar.

Con carácter general, cada actividad contará con sus correspondientes y diferenciados servicios de higiene, y, como mínimo de un inodoro y un lavabo. En todo caso, se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional. En cualquier caso se cumplirán asimismo las normas vigentes en materia de accesibilidad.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación.

2. Evacuación de aguas y conexión con la red de saneamiento.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas y edificaciones residenciales en estas Ordenanzas (artículos 50, etc.)

3. Basuras.

En el supuesto de que, dadas sus características, los residuos generados por la actividad no pudieran ser recogidos por el correspondiente servicio municipal, serán trasladados a un vertedero idóneo por cuenta del titular de dicha actividad, previa recogida y tratamiento diferenciado y adecuado de los mismos.

*Artículo 96. Condiciones de dominio.*

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la materia en estas Ordenanzas, para las parcelas y edificaciones residenciales.

97. artikulua. *Tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak.*

1. Oro har, aplikatzekoak izango dira, gainera, Ordenantza hauetan (hirugarren titularen 2. kapituluaren hamargarren atala) bizitegirako lur zatietarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

2. Lur zatiek itxitura izan dezakete perimetroan, eta Ordenantza hauetan bizitegirako lur zatietarako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

3. Udalak elementu teknikoak eta biltegitratzeko elementuak aire librean instalatzeak berekin ekar dezakeen paisaiaren eta ingurumenaren gaineko eragina murrizteko neurriak hartzea eskatu ahal izango du.

4. Hala badagokio markesinak ezartzeko, Ordenantza hauen 65. artikuluan azaldutako irizpideak hartuko dira erreferentzia gisa, arrazoituta eta justifikatuta badago egokituta, bai kasu bakoitzeko eraginpeko eraikinaren ezaugarriak eta baldintzatzaileak, bai bertan garatutako jarduerarenak edo jarduerenak kontuan izanda.

Ildo horretan, udal-zerbitzu teknikoek dagozkien proposamenak aurrez ebaluatuta, Udalak egokien irizten dion erabakia hartuko du kasu bakoitzean.

5. Azalera eraikiezinak diren lur zatien espazioak erabilereta eta jarduera mota hauetara besterik ezingo dira zuzendu: Aparkalekua; ibilgailuen maniobra; barne-bideak; aire librean biltegitratzea; espazio librea.

Nahitaez urbanizazio-, apaindura- eta duintasun-baldintza egokietan zainduko dira (bereziki aire librean biltegitratzeko kasuetan), eta horrela ez bada, Udalak xede horrekin egoki deritzon neurriak hartzea eskatu ahal izango du.

#### 4. KAPITULUA. APARKALEKU ZUZKIDURA

98. artikulua. *Ibilgailuetarako aparkaleku-plazen zuzkidura.*

1. Automobiletarako aparkaleku-zuzkidura bizitegirakolur zati eta bizitegi-eraikinetan.

A. Oin berriko bizitegi-eraikinen edota horietara lotutako lur zatien barruan baliokidetasun hauetarako aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da:

a) Babes ofizialeko etxebizitzak: 1 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

b) Udal-etxebizitza tasatuak: 1,3 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

c) Sustapen libreko etxebizitzak: 1,5 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

Hurrengo B idatz-zatian ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko zuzkidura aplikatzekoa izango da, printzipioz, bai urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa, bai lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru eta azpiesparruetan proiektatutako garapenen ondoriozko lurzati eta eraikinetan. Zuzkidura hori eskatzea edo ez, besteak beste, udalerriko trafiko-politika edota neurrien barruan justifikatu da.

B. Udalak aurreko idatz-zatian azaldutako aurreikuspena eskatu ahal izango du aurretik dauden eraikinak birgaitzeko edota ordeztzeko jardunen eraginpeko lur zati edota bizitegi-eraikinetan, eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu

Artículo 97. *Condiciones de tratamiento estético.*

1. Con carácter general, serán de aplicación, de manera subsidiaria, las condiciones establecidas en la materia en estas Ordenanzas para las parcelas residenciales (Sección Décima del Capítulo 2 del Título Tercero).

2. Las parcelas podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en estas Ordenanzas para las parcelas residenciales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

4. A los efectos de la implantación, en su caso, de marquesinas se tomarán como referencia los criterios expuestos en el anterior artículo 65 de estas Ordenanzas, adaptados en el medida en que se estime razonado y justificado en atención a las características y a los condicionantes tanto de la edificación afectada en cada caso, como de la o las actividades desarrolladas en la misma.

En ese contexto, previa evaluación de la o las correspondientes propuestas por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará en cada caso la decisión que se estime más adecuada.

5. Los espacios de las parcelas, no edificables en superficie, sólo podrán destinarse a este tipo de usos y actividades: Estacionamiento; maniobra de vehículos; viario interior; almacenaje al aire libre; espacio libre.

Se mantendrán, obligatoriamente (y en particular en los supuestos de almacenaje al aire libre), en las adecuadas condiciones de urbanización, ornato, decoro, pudiendo el Ayuntamiento, en caso contrario, exigir la adopción de las medidas que con ese fin se estimen oportunas.

#### CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 98. *Dotación de plazas de aparcamiento para automóviles.*

1. Dotación de aparcamiento para automóviles en parcelas y/o edificaciones residenciales.

A. Dentro de las edificaciones residenciales de nueva planta y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a:

a) Viviendas de protección oficial: 1 plaza de aparcamiento / vivienda.

b) Viviendas tasadas municipales: 1,3 plazas de aparcamiento / vivienda.

c) Viviendas de promoción libre: 1,5 plazas de aparcamiento / vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la dotación anterior será de aplicación, en principio, en las parcelas y edificaciones resultantes en desarrollos proyectados en ámbitos y subámbitos clasificados bien como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien como suelo urbanizable. La exigencia o no de esa dotación será justificada, entre otros extremos, en el marco de las políticas y/o medidas de tráfico del municipio.

B. El Ayuntamiento podrá exigir la previsión de la dotación expuesta en el apartado anterior en parcelas y/o edificaciones residenciales afectadas por actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes, ubicadas en ámbitos y/o

gabe gisa sailkatutako eta kategorizatutako esparru edota azpiesparruetan kokatutakoetan, baldin eta eskakizun hori, batetik, materialki posibletzat jotzen bada, eta bestetik, proiektatutako jardunaren izaerarekin eta irismenarekin bat badator edota horiekin proportzionala bada.

Era berean, zuzkidura hori esparru edota azpiesparru mota horren ondoriozko oin berriko bizitegi-eraikinetan ere eskatu ahal izango da.

2. Automobiletarako aparkaleku-zuzkidura jarduera eko-nomikoko edo ekipamenduzko erabileretara zuzendutako lurzati edota eraikinetan.

A. Erabilera horietara zuzendutako oin berriko eraikinen edota horietara lotutako lur zatien barruan 100 m<sup>2</sup>(s)-ko aparkaleku-plaza bateko aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da.

Udalak 100 m<sup>2</sup>(s)-ko 2 edo 3 plazataraz handitu ahal izango du zuzkidura hori, proiektatutako erabileren ondoriozko berrirazio ezaugarriek eta eraginek justifikatzen badituzte. Zuzkidura hori eskatzea edo ez, besteak beste, udalerriko trafikopolitika edota neurrien barruan justifikatuko da.

Hurrengo B idatz-zatian ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko zuzkidura aplikatzekoa izango da, printzipioz, bai urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa, bai lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru edota azpiesparruetan proiektatutako garapenen ondoriozko lurzati eta eraikinetan.

B. Udalak aurreko idatz-zatian azaldutako aurreikuspena eskatu ahal izango du aurretik dauden eraikinak birgaitzeko edota ordeztzeko jardunen eraginpeko lur zati edota bizitegi-eraikinetan, eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatutako eta kategorizatutako esparru edota azpiesparruetan kokatutakoetan, baldin eta eskakizun hori, batetik, materialki posibletzat jotzen bada, bestetik, urbanistikoki egokitzat, eta azkenik, proiektatutako jardunaren izaerarekin eta irismenarekin bat badator edota horiekin proportzionala bada.

Era berean, zuzkidura hori esparru edota azpiesparru mota horren ondoriozko oin berriko eraikinetan ere eskatu ahal izango da.

3. Irizpide osagarriak.

A. Dagozkion eraginetarako, aurreko aurreikuspenen ondoriozko aparkaleku-zuzkidura indarrean den hirigintza-legerian ezarritako izaera horretako zuzkiduraren barruan dagoela joko da.

B. Indarrean den Plana garatzeko sustatu beharreko plangintzak modu justifikatuan berregokitu ahal izango ditu, gorantz zein beherantz, aurreko idatz-zatietan azaldutako zuzkidura-eskakizunak.

99. artikulua. *Bizikletetarako aparkaleku-plazaren zuzkidura.*

A. Bai urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa, bai lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru edota azpiesparruetan proiektatutako hirigarapenen ondoriozko eraikin edota lur zatien barruan, baliokidetasun hauetako bizikletetarako aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da:

a) Etxebizitzetako lotutako zuzkidurak: 0,25 plaza etxebizitzako edota 70 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarriak).

b) Zuzkidura-bizitokiak: 1 plaza bizitokiko.

subámbitos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, siempre que dicha exigencia se estime, por un lado, materialmente posible, por otro, urbanísticamente adecuada, y, por último, acorde y/o proporcionada con el carácter y alcance de la actuación proyectada.

De igual manera, la exigencia de esa dotación podrá ser igualmente extendida a edificaciones residenciales de nueva planta resultantes en ese tipo de ámbitos y/o subámbitos.

2. Dotación de aparcamiento para automóviles en parcelas y/o edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento.

A. Dentro de las edificaciones de nueva planta destinadas a esos usos y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t).

El Ayuntamiento podrá acordar el incremento de dicha dotación a 2 ó 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t), siempre que las específicas características y afecciones resultantes de los usos proyectados los justifiquen. La exigencia o no de esa dotación será justificada, entre otros extremos, en el marco de las políticas y/o medidas de tráfico del municipio.

Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la dotación anterior será de aplicación, en principio, en las parcelas y edificaciones resultantes en desarrollos proyectados en ámbitos y subámbitos clasificados bien como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien como suelo urbanizable.

B. El Ayuntamiento podrá exigir la previsión de la dotación expuesta en el apartado anterior en parcelas y/o edificaciones afectadas por actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes, ubicadas en ámbitos y/o subámbitos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, siempre que dicha exigencia se estime, por un lado, materialmente posible, por otro, urbanísticamente adecuada, y, por último, acorde y/o proporcionada con el carácter y alcance de la actuación proyectada.

De igual manera, la exigencia de esa dotación podrá ser igualmente extendida a edificaciones de nueva planta resultantes en ese tipo de ámbitos y/o subámbitos.

3. Criterios complementarios.

A. A los correspondientes efectos se considerará que la dotación de aparcamientos resultante de las previsiones anteriores está integrada en el marco de la dotación de esa misma naturaleza establecida en la legislación urbanística vigente.

B. El planeamiento a promover en desarrollo del vigente Plan podrá reajustar, justificadamente, tanto al alza como a la baja, las exigencias rotacionales expuestas en los apartados anteriores.

*Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas.*

A. Dentro de las edificaciones y/o parcelas vinculadas a las mismas resultantes en los desarrollos urbanos proyectados en ámbitos y subámbitos clasificados bien como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien como suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para bicicletas equivalente a:

a) Dotación asociadas a las viviendas: 0,25 plazas por vivienda y/o 70 m<sup>2</sup> (útiles).

b) Alojamientos dotacionales: 1 plaza por cada alojamiento.

- c) Bulegoetara lotutako zuzkidura: 1 plaza 100 m<sup>2</sup> (s)-ko edo zatikiko.
- d) Hotel-erabileretara lotutako zuzkidura: 1 plaza 6 gelako.
- e) Irakaskuntza-jardueretara lotutako zuzkidura: 3 plaza 100 m<sup>2</sup> (s)-ko.
- f) Kirol-jardueretara lotutako zuzkidura: 3 plaza ekipamendua edukitzeko 100 plazako.
- g) Aisialdi- edo ikuskizun-jardueretara (kultura-arlokoak) lotutako zuzkidura: 2 plaza ekipamendua edukitzeko 100 plazako.
- h) Bestelako jarduera ekonomiko edo ekipamenduzkoetara lotutako zuzkidura: 1 plaza 100 m<sup>2</sup> (s)-ko.
- i) Garraio publikoen terminalak edo geltokiak: Bai dago(z)kion mugikortasun-plan(et)an, bai instalazio horiei buruzko berariazko proiektuetan ezarritakoari helduko zaio.

B. Gainera, berariazko erakin eta lur zatietan detektatutako inguruabarrak eta baldintzatzaileak kontuan izanda aurrez horien egokitasuna eta komenentzia justifikatuta, eta udal-zerbitzu teknikoek aurrez balorazioa eginda, Udalak aurreko aurreikuspenak berregokitzea erabaki dezake, aurreko idatz-zatian azaldutako zuzkidurak handituz zein txikituz.

- c) Dotación asociada a oficinas: 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup>(t) o fracción.
- d) Dotación asociada a usos hoteleros: 1 plaza por cada 6 habitaciones.
- e) Dotación asociada a actividades docentes: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- f) Dotación asociada a actividades deportivas: 3 plazas por cada 100 plazas de aforo del equipamiento.
- g) Dotación asociada a actividades de ocio o de espectáculo (culturales): 2 plazas por cada 100 plazas de aforo del equipamiento.
- h) Dotación asociada a otro tipo de actividades económicas o equipamentales: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- i) Terminales o estaciones de transporte público: Se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B. Complementariamente, previa justificación de su idoneidad y conveniencia en atención a las circunstancias y los condicionantes detectados en edificaciones y parcelas específicas, así como previa valoración efectuada por los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá acordar el reajuste de las previsiones anteriores en el sentido tanto de incrementar las dotaciones expuestas en el apartado anterior, como de reducirlas.



TOLOSAKO  
UDALA

## LAUGARREN TITULUA:

### OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUERAK BAIMENTZEA ETA EZARTZEA ARAUTZEKO BALDINTZAK

#### 1. KAPITULUA: BALDINTZA OROKORRAK

##### *100. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen helburua*

Titulu honen aurreikuspenen helburua ostalaritzako, jolasen arloko eta jokoaren arloko jarduerak eta saltokiak instalatzeko, irekitzeko eta jarduteko baldintzak zehaztea eta arautzea da, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, indarrean den hirigintza-plangintza barne.

##### *101. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen lurraldeko aplikazio-esparrua eta aplikazio-esparru materiala*

**101.1.** Titulu honen aurreikuspenen lurraldeko aplikazio-esparrua indarrean den hiri-plangintzan, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) barne, mugatutako hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gisa sailkatutako esparru eta azpiesparruen multzoak osatzen du. Indarrean den HAPOan mugatutako hirigintza-esparruen eta -azpiesparruen, hiri-lurzoru eta hiri-lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gisa sailkatutako lursailetan eragina dutenen zerrenda hauxe da:

1. Santa Luzia. Irakaskuntza-ekipamendua.
2. Santa Luzia. Ekipamendu orokorra.
3. Asunción
4. Guadalupe - Donostia etorbidea
5. Arramele - Arkaute
6. Santa Klara
7. Hirigune historikoa
8. Zuloaga
9. Rondilla
10. Ollangor
11. San Esteban
12. San Frantzisko
13. Laskoain
14. Berazubi-Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)
15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)
16. Eskolapioak
17. Apatia
18. Apaterreka
- 19.1. San Blas etxeak

## TÍTULO CUARTO:

### CONDICIONES REGULADORAS DE LA AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

#### CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

##### *Artículo 100. Objetivo de las previsiones de este Título*

El objetivo de las previsiones de este Título es el de determinar y regular las condiciones de instalación, apertura y funcionamiento de actividades y establecimientos de hostelería, de carácter recreativo y de juego, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

##### *Artículo 101. Ámbito de aplicación territorial y material de las previsiones de este Título*

**101.1.** El ámbito territorial de aplicación de las previsiones de este Título está conformado por el conjunto de los ámbitos y subámbitos urbanísticos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado delimitados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el vigente Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.). La relación de los ámbitos y subámbitos urbanísticos delimitados en el vigente P.G.O.U, con incidencia en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable sectorizado, es la siguiente:

1. Santa Lutzia. Equipamiento docente
2. Santa Lutzia. Equipamiento general
3. La Asunción
4. Guadalupe - Avenida Donostia
5. Arramele - Arkaute
6. Santa Klara
7. Casco Histórico
8. Zuloaga
9. Rondilla
10. Ollangor
11. San Esteban
12. San Frantzisko
13. Laskoain
14. Berazubi - Kondeaneko aldapa (bikoitiak)
15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko aldapa (bakoitiak)
16. Escolapios
17. Apatia
18. Apaterreka
- 19.1. Villas San Blas



TOLOSAKO  
UDALA

20. Amartz
21. Araxes paper-fabrika.
22. Usabal. 1. industrialdea
23. Usabal. 2. industrialdea
24. Iurre
25. Usabal Kirolgunea
26. Olarrain
27. Arzabaltza
28. Albiztur
29. Aldaba – Berasibiaundia
30. N-1 errepidea
31. Trenbidea
32. Urkizuko hirigunea
33. Bedaioko hirigunea

Gainera, hala badagokio, egokia eta justifikatua ikusten den neurrian eta irismenarekin, aurreikuspen horiek Tolosako udalerriko lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursail eta eraikinetan aplikatzea erabaki ahal izango du Udalak, lurzoru mota horretan ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerak ezartzea baimenduta dagoen kasuetan.

**101.2.** Titulu honen aurreikuspenen lurraldeko aplikazio-esparrua bertan aipatzen den ostalaritzako, jolas arloko eta jokoaren arloko jarduera eta saltokien multzoak osatzen du, horiek behin betiko zein aldi baterako ezarri. Horrelakoak izango dira ondorengoak:

- A. Ordenantza hauen 104. artikuluan araututako taldeetan integratutako jarduera eta saltoki guztiak, horien izendapena edozein dela ere, nahiz eta bat baino gehiago izanez gero, testuinguru horretan espresuki erabilitakoarekin edo erabilitakoekin bat ez etorri.
- B. Ditutzen ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan izanda eta talde horietan espresuki ez egon arren, aurreko A idatz-zatian aipatutakoen antzeko izaera duten gainerako jarduerak eta saltokiak, eta hain zuzen horregatik espresuki sartutakoekin batera daitezkeenak.

Aipatutako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira, titulu honetan kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan eta irismenarekin, bai aurreko A eta B idatz-zatietan aipatutako

20. Amartz
21. Papelera Araxes
22. Usabal. Industrialdea 1
23. Usabal. Industrialdea 2
24. Iurre
25. Usabal Kirolgunea
26. Olarrain
27. Arzabaltza
28. Albiztur
29. Aldaba – Berasibiaundia
30. N-1 Errepidea
31. Trenbidea
32. Casco de Urkizu
33. Casco de Bedaio

Complementariamente, en la medida y con el alcance con el que, en su caso, se estime adecuado y justificado, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de dichas previsiones en terrenos y edificaciones ubicados en el suelo no urbanizable del municipio de Tolosa, en los supuestos en los que la implantación de actividades hosteleras y recreativas y de juego en esa clase de suelo esté autorizado.

**101.2.** El ámbito material de aplicación de las previsiones de este Título está conformado por el conjunto de actividades y establecimientos de hostelería, de carácter recreativo y de juego a las que se hace referencia en él, tanto se implanten con carácter definitivo como eventual. Se considerarán como tales:

- A. La totalidad de las actividades y establecimientos expresamente integrados en los distintos grupos regulados en el siguiente artículo 104 de estas Ordenanzas, cualquiera que sea su denominación, aun cuando, en el supuesto de tener varias, éstas no se correspondan con la o las expresamente utilizadas en ese contexto.
- B. Las restantes actividades y establecimientos que, en atención a sus características y a sus condicionantes, y pese a no estar expresamente incluidas en dichos grupos, tengan una naturaleza similar a las mencionadas en el anterior apartado A, y, precisamente por eso, sean asimilables a las expresamente incluidas.

Las mencionadas previsiones serán de aplicación, en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en este mismo Título, tanto en el supuesto de nueva apertura de las





TOLOSAKO  
UDALA

jarduera eta saltokien irekiera berrien kasuan, bai horietan jarduera aldatzean, handitzean, zatitzean eta abarretan.

*102. artikulua. Ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerak eta -saltokiak instalatzeko, irekitzeko eta jarduteko baldintza orokorrak*

**102.1.** Oro har, titulu honetan araututako jarduera eta saltokien instalazioa, irekiera eta jarduera ondorengoetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira:

A. Arloan indarrean dauden legezko xedapenak, orokorrak eta berriak. Ordenantza hauek formulatzean indarrean ziren legezko xedapenen artean hauek aipa daitezke, alde batera utzi gabe haien eguneratzeak, moldaketak, indargabetzeak eta aurrerago onartutako xedapen berriak, eta alde batera utzi gabe arloan aplikatu daitezkeen gainerako xedapenak:

- Joko-makinen, makina osagarrien eta bestelako joko-sistema eta instalazioen erregelamendua, 1996ko abenduaren 24ko Dekretuaren bidez onartua (308/1996 Dekretua).
- Irisgarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa (20/1997 Legea), eta 291/1983 eta 68/2000 Dekretuak, lege hori garatzeko sustatuak.
- 10/2021 LEGEA, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioa-rena.
- 842/2002 Errege Dekretua, abuztuaren 2koa, Behe Tentsiorako Erregelamendu Elektroteknikoa onartzen duena, eta horren Jarraibide Tekniko Osagarriak, BT -01tik BT 51ra.
- 277/2010 Dekretua, azaroaren 2koa, zenbait jarduera, zentro edo establezimenduren autobabes-betebeharrak arautzen dituena, larrialdiei aurre egiteko, eta aurreragoko zuzenketak eta aldaketak.
- 15/2012 Legea, ekainaren 28koa, Euskadiko Segurtasun Publikoaren Sistema Antolatzea.
- 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, EAEko hots-kutsadurari buruzkoa.
- 10/2015 Legea, abenduaren 23koa, Jendaurreko Ikuskizunei eta Jolas Jardueri buruzkoa.
- 105/2016 Dekretua, uztailaren 7koa, Jendaurreko Ikuskizunen eta Jolas Jardueren Euskal Kontseiluarena (2016ko uztailaren 12ko EHAA, 132. zk.).
- 120/2016 Dekretua, uztailaren 27koa, Euskal Autonomia

actividades y establecimientos mencionados en los anteriores apartados A y B, como de cambios de actividad, ampliaciones, divisiones, etc. de los mismos.

*Artículo 102. Condiciones generales de instalación, apertura y funcionamiento de actividades y establecimientos de hostelería, de carácter recreativo y de juego*

**102.1.** Con carácter general, la instalación, apertura y funcionamiento de las actividades y los establecimientos regulados en este Título se adecuará al conjunto de las previsiones establecidas en:

B. Las disposiciones legales, generales y específicas, vigentes en la materia. Entre las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de la formulación de estas Ordenanzas cabe citar, sin perjuicio de su actualización, modificación, derogación, aprobación de nuevas disposiciones posteriores y sin perjuicio del resto de disposiciones aplicables en la materia:

- Reglamento de máquinas de juego, máquinas auxiliares y otros sistemas de instalaciones de juego, aprobado mediante Decreto de 24 de diciembre de 1996 (Decreto 308/1996).
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 (Ley 20/1997), y Decretos 291/1983 y 68/2000, promovidos en desarrollo de esa Ley.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi
- Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.E.B.T.) e Instrucciones Técnicas Complementarias BT -01 a BT 51.
- Decreto 277/2010, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia, y correcciones y modificaciones posteriores.
- Ley 15/2012, de 28 de junio, de Ordenación del Sistema de Seguridad Pública de Euskadi.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Decreto 105/2016, de 7 de julio, del Consejo Vasco de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOPV de 12 de julio de 2016, nº 132).
- Decreto 120/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba el



TOLOSAKO  
UDALA

Erkidegoan jokoaren erregelamendu orokorra onesten duena.

- 17/2019 Dekretua, otsailaren 5ekoa, jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren Legea garatzeko Erregelamendua onartzen duena, eta haren aldaketa (119/2019 Dekretua, uztailaren 23koa).
- 19/2022 Dekretua, otsailaren 8koa, zeinaren bidez aldatzen baita Euskal Autonomia Erkidegoan jokoaren erregelamendu orokorra onesten duen dekretua.
- Eraikuntza Kode Teknikoa.
- Aurreko xedapenez gain, hauek gehitu daitezke: Jarduera gogaikarri, osasunkaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko erregelamendua (2414/1961 Dekretua, azaroaren 30ekoa) eta jarduera horiei buruzko arau teknikoak (171/1985 Dekretua, ekainaren 11koa, bizitoki lurzoruan jarriko diren jarduera gogaikarri, osasunkaitz, kaltegarri eta arriskutsuei aplikatzekoak diren arau tekniko orokorrak onartzen dituen, edo beste batzuk), xedapen horiek indarrean diren neurrian eta irismenarekin; 31/1995 Legea, azaroaren 8koa, lan-arriskuen prebentzioari buruzkoa, etab.

A. Indarrean den hirigintza-plangintza.

B. Ordenantza hauek, titulu hau barne.

Ildo horretan, horiek instalatu, ireki eta jarduteko, xedapen, plangintza eta ordenantza horietan ezarritako aurreikuspen eta baldintza guztiak batera eta modu osagarrian bete beharko dira.

Aurrez horien premia eta komenentzia justifikatuta, Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenak udalerrian sustatutako hirigintza-plangintzak berregokitu ahal izango ditu.

**102.2.** Azaldutakoa kontuan izanda, jarduera eta saltoki horiek baimendu, ezarri eta garatzeko, kasu bakoitzaren eraginpeko esparru eta eraikinetan indarrean den hirigintza-arabidiera egokitu eta horrekin bateratu beharko dira. Bereziki, aintzat hartuko dira dagokien hirigintza-kalifikazio globaleko eta xehatuko araubidea arautzeko aurreikuspenak, eta, hala dagokionean, dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren araubidea eta hirigintza-gauzatzeko araubide juridikoaren gainerako baldintzak.

Horrekin bat etorritik, **araubide horrekin eta hirigintza-aurreikuspen horiekin bateragarriak** ez badira, jarduera eta

Reglamento general del juego en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

- Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas y su modificación (Decreto 119/2019, de 23 de julio).
- Decreto 19/2022, de 8 de febrero, por el que se modifica el decreto por el que se aprueba el reglamento general del juego en la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).
- A las disposiciones anteriores cabe sumar: el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre) y normas técnicas referidas a esas actividades (Decreto 171/1985, de 11 de junio, por el que se aprueban las normastécnicas de carácter general, de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial, u otras), en la medida y con el alcance con el que esas disposiciones han de entenderse vigentes; Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales; etc...

A. El planeamiento urbanístico vigente.

B. Estas Ordenanzas, incluido este mismo Título.

En ese contexto, su instalación, apertura y funcionamiento requerirá el cumplimiento conjunto y complementario de la totalidad de las previsiones y condiciones establecidas en esas disposiciones, planeamiento y Ordenanzas.

Previa justificación de su necesidad y conveniencia, las previsiones establecidas en estas Ordenanzas podrán ser reajustadas por el planeamiento urbanístico promovido en el municipio.

**102.2.** En atención a lo expuesto, la autorización, implantación y desarrollo de las mencionadas actividades y establecimientos se entenderá condicionada a su adecuación y compatibilidad con el régimen urbanístico vigente en los ámbitos y edificaciones afectados en cada caso, incluidas, en particular, las previsiones reguladoras del correspondiente régimen de calificación urbanística global y pormenorizada, así como, en su caso, el correspondiente régimen de edificabilidad urbanística y restantes condiciones del régimen jurídico para la ejecución urbanística.

En consonancia con ello, siempre que no sean **compatibles con ese régimen y esas previsiones urbanísticas**, las referidas



saltoki horiek ez dira baimenduko.

**102.3.** Jarduera eta saltoki horiek baimentzeko eta ezartzeko, aurretik eta derrigorrez, dagokien habilitazioa ematen dien udal-titulua eskuratu beharko dute (aurretiazko komunikazioa, erantzukizunpeko adierazpena, baimena edo lizentzia), saltoki edo jarduera mota bakoitza arautzen duen berariazko araudiaren arabera, eta baimenaren xedearen arabera: jartzea, instalatzea, irekitzea edo jardutea. Hori guztia, dagozkionean, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera derrigorrezkoak diren gainerako habilitazio-titulua eta txostenak alde batera utzi gabe.

**102.4.** Ordenantza hauek eta 17/2019 Dekretua indarrean sartu aurretik existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerak badira, une horretan indarrean zeuden xedapenen arabera jarri eta garatu zituztenak, eta jarduera laga ez badute, ebazpen hauen arabera arautuko dira:

- A. Ekainaren 11ko **171/1985 Dekretua indarrean sartu aurretik** existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerak haien jarduera legezatu beharko dute, Dekretu horren ebazpenen arabera eta jarduera martxan jarri eta hasi zenean indarrean zeuden gainerako arau eta xedapenen arabera. Hala, jarduera aurretik ere existitzen zela eta martxan zegoela edo aurretik ireki zutela egiaztatu beharko dute, Zuzenbidean onartuta dagoen edozein frogabitartekoren bidez.

**Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua indarrean sartu ondoren** existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerari Dekretu horrek xedatzen duena aplikatuko zaie, baita jarduera martxan jarri edo ireki zenean indarrean zeuden gainerako arau eta xedapenak ere. Hala, jarduera aurretik ere existitzen zela eta martxan zegoela edo aurretik ireki zutela egiaztatu beharko dute, Zuzenbidean onartuta dagoen edozein frogabitartekoren bidez.

Jarduera horiek guztiek, aurreko paragrafoen arabera aplikatu behar zaien araudiaren arabera izan behar duten habilitazio-titulurik ez badute, legezkatzea eskatu behar dute Udalean, Ordenantza hauek indarrean sartu eta gehienez bi urteko epean. Eskararekin batera, jardueraren proiektua eta, haladagokionean, obra-proiektua aurkeztu beharko dituzte, eskumena duen teknikari batek idatziak eta sinatuak.

Espedientea izapidetzean, Udalak dagozkion txostenak igorriko ditu eta, hala dagokionean, dagokien habilitazio-titulua emango du, 171/1985 Dekretuan oinarrituta eta araudi, xedapen

actividades y establecimientos no serán autorizadas.

**102.3.** La autorización e implantación de dichas actividades y establecimientos se entenderá sujeta a la previa y preceptiva obtención del correspondiente título habilitante municipal (comunicación previa, declaración responsable, autorización o licencia), en virtud de la regulación normativa específica de cada tipo de establecimiento o actividad, así como en razón de si se trata de la autorización para su implantación, instalación, apertura o funcionamiento. Ello sin perjuicio de los restantes títulos habilitantes e informes que, en su caso y de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, sean asimismo preceptivos.

**102.4.** Tratándose de actividades preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, así como del Decreto 17/2019, implantadas y desarrolladas de conformidad con las disposiciones vigentes en su momento y que no hayan cesado su actividad, se registrarán por las siguientes determinaciones:

- A. Las actividades preexistentes y en funcionamiento **con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 171/1985**, de 11 de junio, deberán legalizar su actividad, con arreglo a las determinaciones del mismo y del resto de normativa y disposiciones vigentes al momento de la puesta en funcionamiento e inicio de la actividad, debiendo acreditar, por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, la preexistencia y funcionamiento o apertura de la actividad.

A las actividades preexistentes y en funcionamiento **con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 171/1985**, de 11 de junio, les será de aplicación lo dispuesto por dicho Decreto, así como la normativa y disposiciones vigentes al momento de su puesta en funcionamiento o apertura debiendo acreditar por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, la preexistencia y funcionamiento o apertura de la actividad.

Todas estas actividades, en caso de no contar con el correspondiente título habilitante exigible con arreglo a la normativa que les resulte de aplicación en virtud de los anteriores párrafos, deberán solicitar su legalización ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de estas Ordenanzas, acompañando a la solicitud el correspondiente proyecto de actividad y, en su caso, de obras, redactados y suscritos por técnico facultativo competente.

En la tramitación del expediente, el Ayuntamiento procederá a emitir los correspondientes informes y, en su caso, a otorgar el correspondiente título habilitante, en base al Decreto 171/1985,



TOLOSAKO  
UDALA

eta zirkunstantzia hauetan oinarrituta:

- Martxan jartzeko unean indarrean dauden Ordenantzak eta udal-araudia.
- 2413/1973 Dekretua, irailaren 20koa, Behe Tentsiorako Erregelamendu Elektroteknikoa onartzen duena.
- 1909/1981 Errege Dekretua, uztailaren 24koa, eraikinetako baldintza akustikoei buruzko NBE-CA81 Eraikuntzako Oinarrizko Araua onartzen duena, eta bat datorren araudia.
- 2059/1981 Errege Dekretua, apirilaren 10ekoa, suteen aurkako babesari buruzko NBE-CPI-82 Eraikuntzako Oinarrizko Araua onartzen duena, eta bat datorren araudia.
- Une horretan indarrean zeuden sektoreko gainerako araudiak.
- Orduategien gaineko araudiari dagokionez, 17/2019 Dekretuak eta horren aldaketek arautua aplikatuko da.
- Ez da obrarik egitea eskatuko, 171/1985 Dekretuan araututako baldintzak betetzen badira. Baldintza horiek beteko ez balira, une horretan indarrean dagoen araudia betetzeko eskatuko zaio saltokiari, araudia betetzeko ezintasuna ziurtatzen badu salbu, dagokion motibazio eta justifikazio teknikoan oinarrituta.

Ez da eskatuko irisgarritasuna sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea betetzea eta aplikatzea, 171/1985 Dekretua baino beranduagokoa delako. Aipatutako Lege horretako neurriak aplikatzea eskatuko da obrak egin behar badira eta objektiboki posiblea bada. Kasu horretan, halaber, Legea bete beharraz salbuets liteke, eraikinaren egituraren ezaugarriekin edo ezaugarri teknikoekin lotutako arrazoi objektiboek aukera ematen badute salbuespena teknikoki arrazoitzeko eta justifikatzeko.

- A. 17/2019 Dekretua indarrean sartu aurretik existitzen ziren saltoki publikoen kasuan, 17/2019 Dekretuaren I. Eranskinean ageri den eta haren Bigarren Xedapen Iragakorrean araututa dagoen katalogoari egokitutako araubidea aplikatuko da, subsuntzio bidez. Hala, saltoki publiko horien habilitazio-titulua aldatuz gero, Dekretuaren I. Eranskinean ageri den katalogoak aurreikusten dituen kategoriei egokituko zaie espresuki.

así como en base a la siguiente normativa, disposiciones y circunstancias:

- Las Ordenanzas y normativa municipal vigentes al momento de su puesta en funcionamiento.
- El Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.E.B.T.).
- El Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica Edificatoria NBE-CA81, sobre condiciones acústicas de los edificios, y normativa concordante.
- El Real Decreto 2059/1981, de 10 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica Edificatoria NBE-CPI-82, sobre protección contra incendios, y normativa concordante.
- El resto de normativa sectorial vigente a dicho momento.
- En lo respectivo a la normativa sobre horarios, resultará de aplicación lo regulado por el Decreto 17/2019 y sus modificaciones.
- No se exigirá la realización de obras, si se cumplen las condiciones reguladas en el Decreto 171/1985. En el caso de no cumplirse dichas condiciones, se exigirá que el establecimiento cumpla la normativa en su momento en vigor, salvo que se acredite la imposibilidad objetiva de su cumplimiento en base a la correspondiente motivación y justificación técnica.

No se exigirá el cumplimiento y aplicación de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre fomento de la accesibilidad, al ser posterior al Decreto 171/1985. La aplicación de las medidas de dicha Ley será exigida si deben ejecutarse obras y siempre y cuando resulte objetivamente posible, pudiendo en dicho caso asimismo eximirse de su cumplimiento cuando razones objetivas relacionadas con las características estructurales o técnicas del edificio así lo permitan motivar y justificar técnicamente.

- A. Para los establecimientos públicos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 17/2019, regirá el régimen de adaptación, mediante subsunción, al catálogo que figura en el Anexo I del Decreto 17/2019, regulado en la Disposición Transitoria Segunda del mismo, siendo que, en caso de modificarse el título habilitante de tales establecimientos públicos, se adaptará expresamente a las categorías contempladas en el catálogo que figura en el Anexo I del decreto.



B. 17/2019 Dekretua indarrean sartu zenean habilitazio-titulua zuten edo eskatu zuten saltoki publikoak, Dekretuaren II. Kapituluaren jasotako xedapenak aplikatzeari dagokionez, Hirugarren Xedapen Iragankorrak xedatutakoaren arabera arautuko dira. Hala, guztiz egokitu beharko dira Dekretuaren eta Ordenantza hauen eskakizun eta baldintzetara, honako zirkunstantziaren bat gertatzen den guztietan:

- Saltokia berritzea edo funtsezko aldaketa bat egitea, saltokiaren egitura edo banaketa aldatzea eragiten duena, baldin eta horrek pertsonen eta ondasunen segurtasun-, osasun- edo arrisku-baldintzei eragiten badie edo baldintza horiek murriz baditzake.
- Habilitazio-tituluak barne hartzen dituen jolas-jarduerak edo jendaurreko ikuskizunak zabaltzea edo aldatzea, betiere horrek instalazioetan aldaketak egitea eskatzen badu.

A. Jarduera mota hauek ixten badira edo sei hilabetez modu jarraituan eteten badira, eta, ondorioz, habilitazio-titulua iraungitzen bada, berriro irekitzeko edo jarduera berriro hasteko Ordenantza hauetan araututako baldintzak bete beharko dira, baita une horretan aplikagarria den ordenamendu juridikoaren baldintzak ere.

**102.5.** Ordenantza hauek eta 17/2019 Dekretua indarrean sartu aurretik izapidetzen ari ziren espedienteen kasuan, espedienteak aurkeztu ziren unean aplikagarria zen araudiak aginduko du, hargatik eragotzi gabe pertsonen eta ondasunen segurtasunari eragin diezaieketen baldintza teknikoak betetzea, 17/2019 Dekretuan eta, modu osagarrian, Ordenantza hauetan xedatutakoari doituta.

**102.6.** Jendaurreko ikuskizunek, jolas-jarduerak edo horiek garatzen diren saltoki publikoak edo espazioak pertsonen eta haien ondasunen segurtasuna bermatzeko eta bertaratutako publikoari eta hirugarren pertsonen eragozpenak saihesteko beharrezkoak diren segurtasun-, osasun- eta higiene-baldintzak bete beharko dituzte, baita irisgarritasun unibertsaleko baldintzak ere, eta aplikagarria den sektoreko araudiak eskatzen dituen gainerako baldintzak ere bai. Bereziki, jendaurreko ikuskizun-jarduerekin eta jolas-jarduerekin edo publikoari irekita dauden saltokien funtzionamenduarekin zerikusirik ez duten pertsonen eskubideekiko errespetua bermatu behar da. Hala, saihestu egin behar dira bizilagunen elkarbizitzari eta atsedinari eragiten dieten eragozpenak, saltokiek edo publikoari irekitako espazioek eragindakoak. Hortaz, jabeek edo antolatzaileek euren gain hartzen dute ikuskizuna edo jarduera egiteak dakarren

B. Los establecimientos públicos que en el momento de la entrada en vigor del Decreto 17/2019 dispongan de un título habilitante o lo hayan solicitado, en lo referente a la aplicación de las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Decreto, se regirán por lo dispuesto en su Disposición Transitoria Tercera, siendo que deberán adecuarse plenamente a los requisitos y condicionamientos del Decreto y a las de estas Ordenanzas, siempre que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Reforma o modificación sustancial del establecimiento, que suponga la alteración de la estructura del establecimiento o un cambio en la distribución del mismo cuando ello afecte o pueda implicar una reducción en las condiciones de seguridad, salubridad o peligrosidad para personas o bienes.
- Ampliación o modificación de las actividades recreativas o de espectáculos públicos incluidos en el título habilitante, siempre que se requiera un cambio en sus instalaciones.

A. El cese de este tipo de actividades o la interrupción continuada por el periodo de seis meses que conlleve la declaración de caducidad del título habilitante, conllevará que para su reapertura o reinicio deban cumplirse las condiciones reguladas en estas Ordenanzas, así como las del ordenamiento jurídico aplicable en su momento.

**102.5.** Tratándose de expedientes en tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas y del Decreto 17/2019, se regirán por la normativa de aplicación en el momento en que se presentaron, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la seguridad de las personas y de los bienes que se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 17/2019 y complementariamente en estas Ordenanzas.

**102.6.** Los espectáculos públicos, las actividades recreativas y los establecimientos públicos o espacios donde se desarrollen deben reunir las condiciones de seguridad, de salubridad e higiene y de accesibilidad universal que resulten necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes y para evitar molestias al público asistente y a terceras personas, así como el resto de condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable. En especial, deberán garantizar el respeto de los derechos de otras personas sin relación con las actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas o con el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, debiendo evitar molestias que afecten a la convivencia y al descanso del vecindario provocadas por los establecimientos o los espacios abiertos al público, por lo que las personas titulares u organizadoras asumen la responsabilidad derivada de la



TOLOSAKO  
UDALA

erantzukizuna, eta, beste gauza batzuen artean, erantzukizun hauek:

- A. Behar adina segurtasun-, osasun- eta higiene-neurri hartzea, baita zarata maila eta maila akustikoa kontrolatzeko neurriak ere, hirugarren pertsonen eragozpenak saihesteko beharrezkoak diren lokalen intsonorizazio-baldintzak espresuki betez, zarataren gaineko legeriak xedatutakoaren arabera, eta dagozkien lizentzia eta baimenetan modu orokorrean edo berariaz finkatutako xedapenen arabera.
- B. Jendaurreko ikuskizunak egitean edo jolas-jarduerak garatzean, kanpoaldeari eragiten dion zaratarik edo eragozpenik ez sortzea saltoki publikoan edo instalazio osagarrietan.
- C. Saltokira sartzean eta bertatik irtetean, inguruko bizilagunen atsedena asaldatzen duten zaratak eta eragozpenak saihestea.

#### 102.7 Kontuan hartu beharreko zeharkako gaiak:

- Baimentzen diren ostalaritza-jardueretan Tolosako Udalak onartutako eraso sexistaren aurrean jarraitu beharreko protokoloa jarraitu beharko da. Bestalde, diseinatzen diren publizitate-dukietatik ezingo dituzte emakumeak gaizki tratatu, degradatu edo gutxiagotzat aurkeztu; eta lortu nahi dugun gizarte-errealitatearekin bat datorren emakumeen eta gizonen irudia proiektatu beharko dute.
- Jendearen eskuetan eta bistan jartzen diren elementu guztiak (menuak, prezioen zerrendak, kartelak, eskaintzen oharra, arbeletako oharra...) euskaraz idatzi beharko dira (beste hizkuntza batzuetan ere idatzi daitezke). Elementu horiek hizkuntza bat baino gehiagotan jartzen badira, euskarari lehentasuna eman beharko zaio (hurrenkeran, tamainan...).

103. artikulua. *Hainbat parametro eta definizio orokor.*

#### 103.1. Azalera publikoa.

Titulu honetan araututako saltoki baten azalera publikoa horren pertsona/erabiltzaileen erabilera publikora edota egonaldi zuzendutakoa izango da, eta pertsona horiek saltokiko

celebración del espectáculo o actividad, y entre otras, las de:

- A. Adoptar cuantas medidas de seguridad, salubridad e higiene, así como de control del nivel de ruido y acústica, con determinación expresa de las condiciones de insonorización de los locales necesarias para evitar molestias a terceras personas, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ruidos, y todas aquéllas que se establezcan con carácter general o sean fijadas específicamente en las correspondientes licencias o autorizaciones.
- B. Evitar que, con ocasión de la celebración de espectáculos públicos o desarrollo de actividades recreativas, se produzcan ruidos y molestias desde el establecimiento público, o sus instalaciones accesorias, que afecten al exterior del mismo.
- C. Evitar producir a la entrada y salida del establecimiento ruidos y molestias que perturben el descanso del vecindario del entorno.

#### 102.7 Cuestiones transversales a tener en cuenta:

- En las actividades de hostelería que se autoricen se deberá seguir el protocolo a seguir ante agresiones sexistas aprobado por el Ayuntamiento de Tolosa. Por otro lado, los contenidos publicitarios que se diseñen no podrán presentar a las mujeres como maltratadas, degradadas o inferiores, y deberán proyectar una imagen de mujeres y hombres acorde con la realidad social a la que aspiramos.
- Todos los elementos que se pongan a disposición del público y a la vista (menús, listas de precios, carteles, notas de ofertas, notas de pizarras...) deberán redactarse en euskera (también se pueden escribir en otros idiomas). Si estos elementos se colocan en más de una lengua, se deberá dar prioridad al euskera (en orden, tamaño...).

Artículo 103. *Diversos parámetros y definiciones generales.*

#### 103.1. Superficie pública.

Se entenderá por superficie pública de un establecimiento vinculado a las actividades reguladas en este Título, la destinada a uso público y/o estancia por parte de las personas-usuarios del



TOLOSAKO  
UDALA

zerbitzuez gozatzera zuzendutakoa.

Azalera publiko hori lokalaren edo saltokiaren azalera erabilgarria izango da, erabilera hauetara zuzendutakoa kendu ondoren:

- Komun-zerbitzua
- Zerbitzu-barrarako eremua
- Sukaldeak
- Biltegia
- Bulegoak
- Pasabideak, erabilera publikoko espazioetan sartutako tartekak kenduta.
- Erabilera publikotik kendutako gainerako espazioak eta elementuak, edota saltokiaren erabiltzaileen egonaldirako galarazita daudenak.

#### 103.2. Edukiera.

Eremu, saltoki, lokal edo esparru batean elkar daitekeen pertsona kopuruaren muga da edukiera, bertan dauden pertsonen behar adinako segurtasun-baldintzak bermatzeko.

Titulu honetan araututako jardueretara bideratuta dauden lokal edo saltokien edukiera honako hauen arabera ezarriko da: kasu bakoitzean aplikagarria den sektoreko araudia, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren baitako DB-SI (Segurtasuna, suteen kasuan) dokumentua, eta hiritarren segurtasunari eta autobabesari buruzko araudia. Gainera, aintzat hartuko dira une bakoitzean indarrean dauden segurtasun-estandarrak, zientziaren ezagutzarik eguneratuenak eta esperientziak berretsi dituen jardunbide egokiaren arauak, kontuan hartuta jardueren ezaugarriak, publiko mota eta erabiltzaileak.

Ordenantza honen mendeko saltokietan, aurreko arauak aplikatuta ateratzen den edukieraren okupazio-dentsitatea gehiegizkoa bada, Udalak murriztu egin dezake edukiera, lokalean behar adinako bizigarritasuna lortzeko eta inguruari neurrian eragiteko; hori guztia, Jendaurreko Ikuskizunei eta Jolas Jardueri buruzko abenduaren 23ko 10/2015 Legearen xedean arabera.

Aldizkako jendaurreko ikuskizunak edo jolas-jarduerak egiteko emandako baimen puntualen kasuan, edukierak ezingo

mismo, así como al disfrute por parte de éstas de los servicios propios de aquél.

Dicha superficie pública se entenderá conformada por la superficie útil del local o establecimiento, una vez deducida la destinada a los siguientes usos:

- Servicio de aseos
- Zona de barra de servicio
- Cocinas
- Almacén
- Oficinas
- Zonas de paso, con exclusión de los tramos integrados en los espacios de uso público.
- Los restantes espacios y elementos excluidos del uso público, y/o en los que se impida la estancia de los usuarios del establecimiento.

#### 103.2. Aforo.

Aforo es el límite de público que puede congregarse en una zona, establecimiento, local o recinto, para el que se garantizan unas condiciones suficientes de seguridad para las personas ocupantes.

El aforo de un local o establecimiento destinado a las actividades reguladas en este Título se ajustará a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación a cada caso, al Código Técnico de Edificación en su documento DB-SI (Seguridad en caso de Incendio), así como a la regulación sobre seguridad ciudadana y autoprotección. Además, se tendrán en cuenta los estándares de seguridad vigentes en cada momento, los conocimientos más actualizados de la ciencia y las normas de la buena práctica corroboradas por la experiencia, en consideración a las características de las actividades, del tipo de público y de las personas usuarias.

En establecimientos sujetos a esta Ordenanza en los que por aplicación de las reglas anteriores resulte un aforo que suponga una densidad de ocupación excesiva, el Ayuntamiento podrá disminuirlo, para conseguir una habitabilidad suficiente en el local y una afección comedida al entorno, todo ello de acuerdo a las finalidades de la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En el supuesto de autorizaciones puntuales para la realización de espectáculos públicos o actividades recreativas ocasionales, el



TOLOSAKO  
UDALA

du inoiz ebakuazio-gaitasuna gainditu.

Saltokien jabeek eta jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren antolatzaileek neurriak hartu behar dituzte, publikoak ez duela baimendutako gehieneko edukiera inoiz gaindituko bermatzeko.

## 2. KAPITULUA. OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUEREN TALDEAK

### *104. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jardueren taldeak.*

#### **104.1.** Irizpide orokorrak.

Titulu honen eraginpeko ostalaritza- eta jolas-jarduerak zortzi taldetan sartuta daude, eta artikulua honen hurrengo idatz-zatietan bereizi eta arautuko dira.

Artikulu honen idatz-zatietan bertan aipatzen diren talde bakoitzari lotutako jardueren zerrenda adierazpen hutsa da funtsean, eta ez horietako bakoitzean sartutako jarduera motaren zerrenda itxia edo behin betikoa.

Horregatik hain zuzen, eta Ordenantza hauen aurreko «101.2» artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, talde horietako bakoitzean sartuko dira, bertan espresuki aipatuta edota sartuta egon gabe, kasu bakoitzean espresuki aipatuta edota sartuta daudenekin batera daitezkeenak ere.

Horiek baimentzeko baldintzak zehazteko, udal-zerbitzu teknikoek horien ezaugarriak eta baldintzatzaileak ebaluatu ondoren, baimentzeko eta ezartzeko udal-lizentzien eskaerak behar dituzten ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerak hurrengo idatz-zatietan eta artikuluan bereizitako talde batean sartuko ditu Udalak.

Jarduera horiek hurrengo idatz-zatietan espresuki aipatuta ez badaude, dagokien taldean sartuko dira, bertan espresuki aipatutako jarduerekin duten bateragarritasuna kontuan izanda.

aforo no podrá nunca superar la capacidad de evacuación.

Las personas titulares de los establecimientos y las organizadoras de espectáculos públicos y actividades recreativas deben adoptar las medidas para garantizar que la afluencia de público no supere en ningún momento el aforo máximo autorizado.

## CAPÍTULO 2. GRUPOS DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

### *Artículo 104. Grupos de actividades hosteleras y recreativas.*

#### **104.1.** Criterios generales.

Las actividades hosteleras y recreativas afectadas por las previsiones de este Título se integran en los ocho grupos que se diferencian y regulan en los siguientes apartados de este artículo.

La relación de las actividades que en los siguientes apartados de este artículo se asocia a cada uno de los diversos grupos a los que se hace referencia en los mismos tiene un carácter básicamente enunciativo, y en modo alguno cerrado o definitivo, del tipo de actividades incluidas en cada una de ellas.

Precisamente por ello, así como en consonancia con lo indicado en el anterior artículo «101.2» de estas Ordenanzas, también se considerarán incluidas en cada uno de esos grupos aquellas otras actividades que, sin estar mencionadas y/o incluidas expresamente en las mismas, sean asimilables en cada caso a las expresamente mencionadas e incluidas.

A los efectos de la correspondiente determinación de las condiciones de autorización de las mismas, previa evaluación de sus características y condicionantes por parte de los servicios técnicos municipales, las actividades hosteleras, recreativas y de juego objeto de solicitudes de licencia municipal de autorización e implantación serán integradas por el Ayuntamiento en el correspondiente grupo de los diferenciados en los siguientes apartados y artículo.

En el supuesto de que dichas actividades no estén expresamente mencionadas en los siguientes apartados, se procederá a su integración en el correspondiente grupo, en atención a su asimilación a las actividades expresamente incluidas en ellas.





TOLOSAKO  
UDALA

## 104.2. Taldeak

### 1. TALDEA: 1 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK.

Talde hau hurrengo C idatz-zatian aipatzen diren jarduerak osatzen dute, eta horiei lotutako lokalek, saltokiek eta instalazioek, modu iraunkorrean eta irabazi asmoz garatzen eta gaitzen direnek, lokal independenteetan kokatuek edo beste jarduera ekonomiko batzuetako lokalekin multzokatuek. Oro har, aisialdi orokorrarekin lotutako ostalaritza-jarduerak dira, zaratarekin, ingurumenarekin... lotutako kalte eta arriskurik eragiten ez dutenak.

Horietan, baimenduta dago alkoholik gabeko edariak eskaintzea eta kontsumitzea. Ez da baimentzen sukaldako tresnak izatea, baina xede horretarako baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratu diren elikagaiak eskaintzea eta kontsumitzea baimentzen da.

Kontsumoa girotzeko, giroko musika jar dezakete lokalean; horretarako, EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezarritako baldintza akustikoak bete behar dituzte.

Oro har eta jarraian aipatuko diren salbuespenen kalterik gabe, edari eta janariaren kontsumoa jarduera horietara zuzendutako lokalaren, saltokiaren edo instalazioaren barruan egin behar da. Bestetik, lokal edo instalazio horiei lotutako terrazak eta antzeko instalazioak espazio publiko edo pribatuetan gaitzea salbuesten da, eta bertan edaria eta janaria kontsumitzea; kasu horietan guztietan, hala badagokio, terraza eta instalazio horien baimenean ezarritako irizpideei jarraituz jardungo da.

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Dastalekuak:** Opilgintzako, gozogintzako eta ostalaritzako antzeko produktuak, eta horiekin batera kafea eta eratorriak, zuku naturalak eta alkoholik gabeko edariak zerbitzatzen espezializatutako lokal edo saltoki publikoa.

**Ogitar-teko-saltokiak:** Aurrez maniatutako elikagaiak xeheka saltzean, eta horiekin batera alkoholik gabeko edariak saltzean espezializatutako lokal edo saltoki publikoa.

## 104.2. Grupos

### GRUPO 1: ACTIVIDADES HOSTELERAS TIPO 1.

Este grupo está conformado por las actividades a las que se hace referencia en el siguiente apartado "C," así como por los locales, establecimientos e instalaciones vinculados a las mismas, desarrolladas y habilitadas con carácter permanente y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o agrupados con otros de distinta actividad económica. Se trata, en términos generales, de actividades hosteleras asociadas al ocio general ejercitado en condiciones carentes de afecciones y riesgos acústicos, ambientales, etc...

Se autoriza la expedición y el consumo en los mismos de bebidas sin alcohol. No se autoriza la disposición de aparatos de cocina, pero sí la expedición y el consumo en el interior del local de alimentos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin.

Pueden amenizar consumo en el local con música ambiental, debiéndose cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, el consumo tanto de bebidas como de comida deberá producirse en el interior del local, establecimiento o instalación destinado a dichas actividades. Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible habilitación de terrazas e instalaciones similares, asociadas a los citados locales y establecimientos, en espacios públicos o privados, y al posible consumo de bebida y comida en las mismas; en todos esos supuestos se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el contexto de la autorización, en su caso, de dichas terrazas e instalaciones.

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Degustaciones:** Local o establecimiento público especializado en servicios hosteleros de bollería, pasteles y productos similares, acompañados de café y derivados, zumos naturales y bebidas sin alcohol

**Bocaterías:** Local o establecimiento público especializado en la venta al por menor de alimentos con previa manipulación, que puede ser acompañada de la venta de bebidas sin alcohol.



TOLOSAKO  
UDALA

**Izozki-dendak:** Barruan kontsumitzeko izozkiak eta, horiekin batera, xede horretarako osasun-baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratutako edariak (opilak, kafea eta eratorriak, zuku naturalak eta alkoholik gabeko edariak) zerbitzatzen espezializatutako lokala edo saltoki publikoa.

**Txokolategiak:** Prestatutako txokolata eta, horrekin batera, xede horretarako osasun-baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratutako edariak (opilak, kafea eta eratorriak, zuku naturalak eta alkoholik gabeko edariak) zerbitzatzen espezializatutako lokala edo saltoki publikoa.

**Te-aretoak:** Tea, eta horrekin batera pastak, gozoak, pastelak, opilak eta antzekoak, alkoholik gabeko edariak, eta abar zerbitzatzen eta kontsumitzen espezializatutako lokal edo saltoki publikoa.

**Zuku-saltokiak:** Zukuak eta, horiekin batera, xede horretarako osasun-baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratutako kafea eta eratorriak, alkoholik gabeko edariak eta elikagai sinpleak zerbitzatzen espezializatutako lokala edo saltoki publikoa.

**Croissant-saltokiak, txurro-saltokiak eta antzekoak:** Croissantak, txurroak eta, horiekin batera, xede horretarako osasun-baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratutako edariak (opilak, kafea eta eratorriak, zuku naturalak eta alkoholik gabeko edariak) zerbitzatzen espezializatutako lokala edo saltoki publikoa.

## 2. TALDEA: 2 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK.

Talde hau hurrengo "C" idatz-zatian aipatzen diren jarduerak osatzen dute, eta horiei lotutako lokalek, saltokiek eta instalazioek, modu iraunkorrean eta irabazi asmoz garatzen eta gaitzen direnek, lokal independenteetan kokatuek edo beste jarduera ekonomiko batzuetako lokalekin multzokatuek.

Alkohola duten edariak eta janaria saltzea eta kontsumitzea, eta sukaldeko tresnak izatea baimentzen da, jarduera horiek dituzten baldintzekin eta irismenarekin. Lokalean edo saltokian zein hortik kanpo prestatutako janariak eta elikagaiak zerbitzatzeko eta kontsumitzeko, xede hori duen aginduzko osasun-baimena izan beharko da.

Giroko edo zuzeneko musikarekin giro ditzakete otordu-zerbitzuak, agertokirik gabe eta antzerkirik edo antzerkiarekin lotutako jarduerarik gabe; eta EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak ezarritako baldintza

**Heladerías:** Local o establecimiento público especializado en el servicio de helados para consumir en el interior del mismo, acompañados de alimentos sencillos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin (bollería, café y derivados, zumos naturales y bebidas sin alcohol).

**Chocolaterías:** Local o establecimiento público especializado en el servicio de chocolate preparado, acompañado de alimentos sencillos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin (bollería, café y derivados, zumos naturales y bebidas sin alcohol).

**Salones de Té:** Local o establecimiento público especializado en el servicio y consumo de té, acompañado de pastas, dulces, pasteles, bollería y asimilados, bebidas sin alcohol, etc...

**Zumerías:** Local o establecimiento público especializado en el servicio de zumos, acompañado de café y derivados, bebidas sin alcohol y alimentos sencillos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin.

**Croissanterías, churrerías y similares:** Local o establecimiento público especializado en el servicio de croissants, churros... acompañados de alimentos sencillos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin (bollería, café y derivados, zumos naturales y bebidas sin alcohol).

## GRUPO 2: ACTIVIDADES HOSTELERAS TIPO 2.

Este grupo está conformado por las actividades a las que se hace referencia en el siguiente apartado "C" así como por los locales, establecimientos e instalaciones vinculados a las mismas, desarrolladas y habilitadas con carácter permanente y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o agrupados con otros de distinta actividad económica.

Se autoriza la expedición y el consumo tanto de bebidas con alcohol como de comida, así como la disposición de aparatos de cocina, en los términos y con el alcance propios de dichas actividades. El servicio y consumo de comida y alimentos, elaborados bien en el local o establecimiento, bien fuera del mismo, se entenderá en todo caso condicionado a la disposición de la preceptiva autorización sanitaria con ese fin.

Pueden amenizar el servicio de comidas con música ambiental o en directo, sin escenario ni actuaciones que impliquen la actividad de teatro o variedades en cualquiera de sus formas, debiéndose cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el



TOLOSAKO  
UDALA

akustikoak bete behar dira.

Saltoki horiek 2. taldean edo ostalaritza-jardueren 3. taldean sartzeko, bereziki kontuan hartzekoak izango dira, batetik, musika-aparatuak eta -ekitaldiak jartzeko, erabiltzeko eta garatzeko baldintzak, eta bestetik, jarduera garatzeko ordutegia. Horrela, saltoki horiek talde baten edo bestearen baldintzak betetzen dituzten heinean, jardueren 2. taldean edo 3. taldean sartuko dira.

Oro har eta jarraian aipatuko diren salbuespenen kalterik gabe, edari eta janarien kontsumoa jarduera horietara zuzendutako lokalaren, saltokiaren edo instalazioaren barruan egin beharko da. Bestetik, lokal edo instalazio horiei lotutako terrazak eta antzeko instalazioak espazio publiko edo pribatuetan gaitzea salbuesten da, eta bertan edaria eta janaria kontsumitzea; kasu horietan guztietan, hala badagokio, terraza eta instalazio horien baimenean ezarritako irizpideei jarraituz jardungo da.

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Taberna, edaritegi eta kafetegiak:** publikoari edariak eta elikagaiak (normalean, plantzan edo janaria azkar zerbitzatzea ahalbidetzen duen beste edozein metodoren bidez prestatuak) zerbitzatzen dizkieten saltokiak, nagusiki barran edo salmahaietan, baina batzuetan barruko edo terrazako mahaietan ere bai. Baimenduta dago pintxoak, ogitartekoak, anoak eta antzekoak zerbitzatzea, betiere horien kontsumoa edarien kontsumoaren baldintza berdinetan egiten bada, eta sukaldaritza-jarduerarik eskatzen ez badu. Giroko musika izan dezakete.

**Taberna-jatetxeak:** tabernako eta jatetxeko jarduerak modu berezian egiten dituzten saltokiak. Saltoki hauetan, jatetxeari dagozkion mahaiek eta tabernari dagozkion eremuak modu argian bereizita egon behar dute.

**Jatetxeak:** sukaldaritza-zerbitzuak eskaintzen dituzten saltokiak. Barra edo salmahaiia izatea ez da saltokiaren ezaugarri nagusia. Giroko edo zuzeneko musikarekin giro ditzakete otordu-zerbitzuak, agertokirik gabe eta antzerkirik edo antzerkiarekin lotutako jarduerarik gabe.

**Bankete-aretoak:** aurrez zehaztutako egun eta orduan era guztietako ospakizun sozialak egiteko otorduak eta edariak zerbitzatzen espezializatutako jatetxeak, xede horretarako gaitutako aretoak dituztenak. Areto horietan dantza-jarduerak

Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

A los efectos de la integración de aquellos establecimientos bien en el grupo 2, bien en el grupo 3 de actividades hosteleras, han de ser objeto de particular consideración, por un lado, las condiciones de disposición, utilización y desarrollo de aparatos y actuaciones musicales, y, por otro, el horario de desarrollo de la actividad. Así, en la medida en que aquellos establecimientos respondan a ese respecto a las condiciones propias de uno u otro grupo, se integrarán bien en el grupo 2, bien en el grupo 3 de actividades.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, el consumo tanto de bebidas como de comida deberá producirse en el interior del local, establecimiento o instalación destinado a dichas actividades. Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible habilitación de terrazas e instalaciones similares, asociadas a los citados locales y establecimientos, en espacios públicos o privados, y al posible consumo de bebida y comida en las mismas; en todos esos supuestos se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el contexto de la autorización, en su caso, de dichas terrazas e instalaciones.

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Tabernas, bares y cafeterías:** establecimientos donde se sirven al público, principalmente en la barra o mostrador, aunque también puedan servirse en mesas en su interior o en terrazas, bebidas, así como alimentos confeccionados normalmente a la plancha o cualquier otro método que permita servir una comida rápida. Se permite servir pintxos, tapas, bocadillos, raciones y similares, siempre que su consumo se realice en las mismas condiciones que el de las bebidas y no implique la actividad de restauración. Pueden contar con ambientación musical.

**Bares-restaurante:** establecimientos en los que se ejerce, de manera diferenciada las actividades de bar y de restaurante. En estos establecimientos el servicio de mesas de restauración tiene que estar claramente delimitado de la zona del mismo destinada a bar.

**Restaurantes:** establecimientos que ofrecen servicios de restauración. La existencia de barra o mostrador no es la principal característica del establecimiento. Pueden amenizar el servicio de comidas con música ambiental o en directo, sin escenario ni actuaciones que impliquen la actividad de teatro o variedades en cualquiera de sus formas.

**Salones de banquetes:** restaurantes especializados en servir comidas y bebidas para todo tipo de realizaciones de actos sociales en fecha y hora predeterminados, disponiendo de salas habilitadas para esta finalidad. Puede realizarse en tales salas la actividad de



TOLOSAKO  
UDALA

egin daitezke, banketera joan diren pertsonentzat bakar-bakarrik badira.

### 3. TALDEA: 3 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK

Talde honetan hurrengo «C» idatz-zatian aipatzen diren jarduerak sartzen dira, eta horiei lotutako lokalak, saltokiak eta/edo instalazioak, modu iraunkorren eta irabazi asmoz garatzen direnak, lokal independenteetan kokatuak edo beste jarduera ekonomiko batzuetako lokalekin multzokatuak, eta 2. taldekoen ondoan, besteak beste, jarduera garatzeko gaueko ordutegi zabalago bat baimenduta dutenak.

Alkohola duten edariak eta janaria saltzea eta kontsumitzea, eta sukaldeko tresnak izatea baimentzen da, jarduera horiek dituzten baldintzekin eta irismenarekin. Lokalean edo saltokian zein hortik kanpo prestatutako janariak eta elikagaiak zerbitzatzeko eta kontsumitzeko, xede hori duen aginduzko osasun-baimena izan beharko da.

Giroko edo zuzeneko musikarekin giro ditzakete otorduzerbitzuak, agertokirik gabe eta antzerkirik edo antzerkiarekin lotutako jarduerarik gabe; eta EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak ezarritako baldintza akustikoak bete behar dira.

Saltoki horiek 2. taldean edo ostalaritza-jardueren 3. taldean sartzeko, bereziki kontuan hartzekoak izango dira, batetik, musika-aparatuak eta -ekitaldiak jartzeko, erabiltzeko eta garatzeko baldintzak, eta bestetik, jarduera garatzeko ordutegia. Horrela, saltoki horiek talde baten edo bestearen baldintzak betetzen dituzten heinean, jardueren 2. taldean edo 3. taldean sartuko dira.

Oro har eta jarraian aipatuko diren salbuespenen kalterik gabe, edari eta janariaren kontsumoa jarduera horietara zuzendutako lokalaren, saltokiaren edo instalazioaren barruan egin beharko da. Bestetik, lokal edo instalazio horiei lotutako terrazak eta antzeko instalazioak espazio publiko edo pribatuetan gaitzea salbuesten da, eta bertan edaria eta janaria kontsumitzea; kasu horietan guztietan, hala badagokio, terraza eta instalazio horien baimenean ezarritako irizpideei jarraituz jardungo da.

baile, siempre que sea única y exclusivamente para el público que ha asistido al banquete.

### GRUPO 3: ACTIVIDADES HOSTELERAS TIPO 3

Este grupo está conformado por las actividades a las que se hace referencia en el siguiente apartado “C”, así como por los locales, establecimientos y/o instalaciones vinculados a las mismas, desarrolladas con carácter permanente y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o agrupados con otros de distinta actividad económica, y que, comparativamente con las del grupo 2, se caracterizan, entre otros extremos, por la autorización de un horario nocturno más extenso a los efectos del desarrollo de la actividad.

Se autoriza la expedición y el consumo tanto de bebidas con alcohol como de comida, así como la disposición de aparatos de cocina, en los términos y con el alcance propios de dichas actividades. El servicio y consumo de comida y alimentos, elaborados bien en el local o establecimiento, bien fuera del mismo, se entenderá en todo caso condicionado a la disposición de la preceptiva autorización sanitaria con ese fin.

Pueden amenizar el servicio de comidas con música ambiental o en directo, sin escenario ni actuaciones que impliquen la actividad de teatro o variedades en cualquiera de sus formas, debiéndose cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

A los efectos de la integración de aquellos establecimientos bien en el grupo 2, bien en el grupo 3 de actividades hosteleras, han de ser objeto de particular consideración, por un lado, las condiciones de disposición, utilización y desarrollo de aparatos y actuaciones musicales, y, por otro, el horario de desarrollo de la actividad. Así, en la medida en que aquellos establecimientos respondan a ese respecto a las condiciones propias de uno u otro grupo, se integrarán bien en el grupo 2, bien en el grupo 3 de actividades.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, el consumo tanto de bebidas como de comida deberá producirse en el interior del local, establecimiento o instalación destinado a dichas actividades. Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible habilitación de terrazas e instalaciones similares, asociadas a los citados locales y establecimientos, en espacios públicos o privados, y al posible consumo de bebida y comida en las mismas; en todos esos supuestos se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el contexto de la autorización, en su caso, de dichas terrazas e instalaciones.



TOLOSAKO  
UDALA

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Pubak eta taberna bereziak:** publikoari edariak zerbitzatzen dizkieten saltokiak, jarduera berezi eta osagarri gisa publikoa musikarekin giroten dutenak, musika modu mekanikoan edo elektronikoa erreproduzitzen edo transmititzen; gainera, telebista-pantailak dituzte musika-bideoak erreproduzitzeko, eta publikoak karaoke-jardueretan parte hartzeko. Horrez gain, elikagaiak zerbitzu ditzakete tabernen baldintza berdinetan. Ez dute dantzarako pistarik, eta ez dute dantza-jarduerarik eskaintzen.

**Kafe antzokiak:** zuzeneko antzerki- edo musika-emanaldiak edo horien aldaerak eskaintzera zuzendutako saltokiak, dantza-pistarik edo antzekorik ez dutenak, eta, aldi berean, kafea eta beste edari batzuk zerbitzatzen dituztenak. Jarduera horiek egiten dituzten saltokiek barra-zerbitzua, agertokia, artista edo musika-joleentzako aldagelak eta ikusleentzako aulkiak eta mahaiak izan behar dituzte.

**Ikuskizun-jatetxea:** saltoki itxi eta estaliak, barra-zerbitzua eta sukaldaritza-zerbitzua dutenak, eta publikoari modu iraunkorrean ikuskizunak eskaintzera zuzenduta daudenak. Aldagelak dituzte, baita emanaldiak egiteko eremu bat edo agertokia ere.

#### 4. TALDEA: MUSIKA AISILADIRAKO ETA DANTZARAKO OSTALARITZA JARDUERAK

Talde honetan hurrengo "B" idatz-zatian aipatzen diren jarduerak sartzen dira, eta horiei lotutako lokalak, saltokiak eta/edo instalazioak, modu iraunkorrean eta irabazi asmoz garatzen direnak, lokal independenteetan kokatuak edo beste jarduera ekonomiko batzuetako lokalekin multzokatuak, eta 2. edo 3. taldekoen ondoan, besteak beste, jarduera garatzeko gaueko ordutegi zabalago bat baimenduta dutenak.

Erabiltzaileei musikarekin edo dantzarekin lotutako aisialdi- edo dibertsio- egoerak eskaintzen dizkieten jarduerak dira, ordenantza hauetako beste taldeetan sartu ezin direnak. Normalean aisialdia deitzen zaion hori, xede horretarako berariaz mugatutako saltokiko espazioetan musika dantzagarría jartzean datza, musika-grabazioak erreproduzitzen edo, hala dagokionean, musikarien edo abeslarien zuzeneko emanaldien bidez.

Musika jartzea, dantza egitea, ikuskizunak egitea eta zuzeneko emanaldiak baimentzen dira. Potentzia eraginkorra duen musika-ekipoa izan behar dute, berrogeita hamar (50) watt baino gehiagokoa lau (4) ohm-eko karga estandarerako, eta

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Pubs y bares especiales:** establecimientos donde se sirven al público bebidas, teniendo como actividad especial y complementaria amenizar al público asistente con ambientación musical mediante la reproducción o transmisión mecánica o electrónica de la misma y la existencia de monitores de televisión para la reproducción videográfica musical, así como la actuación del público en actividad de karaoke. Pueden accesoriamente servir alimentos en similares condiciones a los bares. No disponen de pista de baile ni ofrecen practicar esta última actividad recreativa.

**Cafés teatro:** establecimientos destinados a ofrecer actuaciones teatrales, musicales, o de variedades en directo, sin pista de baile o espacio asimilable, al tiempo que sirven café y otras bebidas. Los establecimientos donde se realicen estas actividades deben disponer de servicio de bar, de escenario, de camerinos para las personas artistas o ejecutantes y de sillas y mesas para el público espectador.

**Restaurante-espectáculo:** establecimientos cerrados y cubiertos destinados permanentemente a ofrecer al público espectáculos de variedades que disponen de servicio de bar y restauración. Están dotados de camerinos y de zona destinada a las representaciones o escenario.

#### GRUPO 4: ACTIVIDADES HOSTELERAS DE ESPARCIMIENTO MUSICAL Y BAILE

Este grupo está conformado por las actividades a las que se hace referencia en el siguiente apartado "B", así como por los locales, establecimientos y/o instalaciones vinculados a las mismas, desarrolladas con carácter permanente y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o agrupados con otros de distinta actividad económica, y que, comparativamente con las del grupo 2 o 3, se caracterizan, entre otros extremos, por la autorización de un horario nocturno más extenso a los efectos del desarrollo de la actividad.

Son actividades consistentes en ofrecer a las personas usuarias situaciones de ocio, diversión o esparcimiento musical o de baile no incluíbles en los otros grupos de estas ordenanzas. Usualmente dicho esparcimiento consiste en músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello mediante la reproducción sonora de grabaciones musicales o, en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y cantantes.

Se autoriza la disposición de música, el baile, la realización de espectáculos y actuaciones en directo. Deben contar con un equipo musical de potencia eficaz superior a cincuenta (50) vatios para una carga estándar de cuatro (4) ohmios y el máximo volumen



TOLOSAKO  
UDALA

soinuaren gehieneko bolumenak inoiz ezingo ditu gainditu 111 dBA, saltokiko dantza-pistaren edo -pisten erdian neurtuta. EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezarritako baldintza akustikoak bete behar dituzte.

Halaber, alkohola duten edariak eta janaria saltzea eta kontsumitzea, eta sukaldeko tresnak izatea baimentzen da, jarduera horiek dituzten baldintzekin eta irismenarekin. Lokalean edo saltokian zein hortik kanpo prestatutako janariak eta elikagaiak zerbitzatzeko eta kontsumitzeko, xede hori duen aginduzko osasun-baimena izan behar da.

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Dantzalekuak:** batez ere, modu iraunkorren edo denboraldian hainbat motatako ikuskizunak eskaintzera zuzenduta dauden saltokiak, musika- edo antzerki-emanaldiak eta dantza arloko aisialdi-jarduerak eskaintzen dituztenak, zuzeneko edo grabatutako musikaren bidez. Orkestrarentzako agertoki bat, dantza-pista bat edo gehiago, emanaldia egingo duten pertsonentzako aldagela eta ostalaritza-zerbitzua (jarduera osagarri gisa) izan behar ditu.

**Diskotekak:** zuzeneko edo grabatutako musikaren bidez publikoari dantza egiteko leku apropos bat eskaintzea helburu duten saltokiak, dantzarako pista bat edo gehiago dituztenak, eta ostalaritza-zerbitzua dutenak, jarduera osagarri gisa.

Dantzarako eta dibertsiorako saltoki hauek kontzertu-aretoetat har daitezke jarduera hori garatzen dutenean; kasu horretan, kontzertu-aretoen berariazko ordutegi- eta sarbide-araubidearen mende egongo dira.

## 5. TALDEA: IRABAZI ASMORIK GABEKO OSTALARITZA JARDUERAK

Talde hau "B" idatz-zatian aipatuko diren jarduerak osatzen dute, eta horiei lotutako lokalek, saltokiek edota instalazioek, modu iraunkorren edo irabazi asmorik gabe kasu bakoitzean lotuta dauden kolektiboko bazkide, partaide edota kideen zerbitzurako garatuta daudenek.

Talde honetan sartzen dira bazkideetako pertsonen osatutako elkarteak, bazkideen artean edo bazkide baten etaharen gonbidatuen artean afariak eta bazkariak egiteko erabiltzen

sonoro en ningún caso podrá superar 111 dBA, medidos en el centro de la pista o pistas de bailes del establecimiento. Se deberán cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

Se autoriza, asimismo, la expedición y el consumo tanto de bebidas con alcohol como de comida, así como la disposición de aparatos de cocina, en los términos y con el alcance propios de dichas actividades. El servicio y consumo de comida y alimentos, elaborados bien en el local o establecimiento, bien fuera del mismo, se entenderá en todo caso condicionado a la disposición de la preceptiva autorización sanitaria con ese fin.

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Salas de fiestas y de baile:** establecimientos destinados principalmente a ofrecer con carácter permanente o de temporada espectáculos de variedades con actuaciones musicales o teatrales y la actividad recreativa de baile, mediante música en directo o grabada. Debe disponer de un escenario para la orquesta, de una o más pistas de baile, de camerino para las personas actuantes y de servicio de hostelería como actividad complementaria.

**Discotecas:** establecimientos cuyo objeto es ofrecer al público un lugar idóneo para bailar, mediante música en directo o grabada, y que disponen de una o más pistas de baile y servicio de hostelería como actividad complementaria.

Estos establecimientos de baile y diversión podrán ser considerados salas de concierto cuando desarrollen dicha actividad en cuyo caso estarán sometidas al régimen horario y de acceso propio de las salas de conciertos.

## GRUPO 5: ACTIVIDADES HOSTELERAS SIN FINES LUCRATIVOS

Este grupo está conformado por las actividades a las que se hace referencia en el siguiente apartado "B", así como por los locales, establecimientos y/o instalaciones vinculados a las mismas, desarrolladas con carácter permanente y sin fines lucrativos, al servicio de los propios socios, partícipes y/o miembros del colectivo al que están vinculadas en cada caso.

Se incluyen en este grupo las sociedades compuestas por personas asociadas que se utilizan para realizar cenas y comidas, bien entre ellas, bien entre una persona asociada y sus invitadas. La



TOLOSAKO  
UDALA

direnak. Sukaldean lan egiten duen pertsonak dohainik egiten du, eta hori da ezaugarri nagusia; produktuak, berriz, ekitaldian parte hartzen duten gainerako pertsonak ematen dituzte.

Gainera, horien jarduera, besteak beste, baldintza hauetara lotu behar da:

a) Edari alkoholdunak eskaintzea eta kontsumitzea baimentzen da, eta horretara zuzendutako lokalean sukaldeko tresnak izatea.

b) Lokalaren edo saltokiaren barruan bertan zein kanpoan prestatutako elikagaiak kontsumitzea baimentzen da, xede horretarako osasun-baimena baldin badu.

c) Giroko edo zuzeneko musika izan dezakete, agertokirik gabe eta antzerkirik edo antzerkiarekin lotutako jarduerarik gabe; eta EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak ezarritako baldintza akustikoak bete behar dira.

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Elkarte gastronomikoak:** Bazkidetutako pertsonak osatutako elkarteak, bazkideen artean edo bazkide baten etaharen gonbidatuen artean afariak eta bazkariak egiteko erabiltzen direnak. Sukaldean lan egiten duen pertsonak dohainik egiten du, eta hori da ezaugarri nagusia; produktuak, berriz, ekitaldian parte hartzen duten gainerako pertsonak ematen dituzte.

Auzo-elkarteei lotutako egoitzak eta lokalak, politika-, kultura- edo kirol-arloko elkarteak betiere euren jarduera talde honetakoekin bateratzeko baldintzetan garatzen badute.

## 6. TALDEA: OSTALARITZA JARDUERA EBENTUALAK

Talde hau lotuta dago 1., 2. eta 5. taldeetan sartutako jarduerekin, betiere horiek ebentualak badira, irauteko asmorik gabekoak, nahiz eta aldian behin antolatu; eta iraunkorrak ez diren instalazioak izan ditzakete, aldi baterakoak edo eramangarriak. Ezingo dute gainerako taldeetako (3., 4., 7. eta 8. Taldeak) jarduerekin lotutako aldi baterako jarduerarik egin.

característica principal es que quien cocina lo hace gratuitamente, mientras que los productos son aportados por las demás participantes en el evento.

Complementariamente, su ejercicio ha de entenderse asociado, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Se autoriza la expedición y consumo de bebidas con alcohol, así como la disposición de aparatos de cocina en el local destinado al efecto.

b) Se autoriza la consumición en el interior del local o establecimiento de alimentos elaborados tanto dentro como fuera del mismo, siempre que se disponga de la correspondiente autorización sanitaria para tal fin.

c) Pueden disponer de música ambiental o en directo, sin escenario ni actuaciones que impliquen la actividad de teatro o variedades en cualquiera de sus formas, debiéndose cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Sociedades gastronómicas:** Sociedades compuestas por personas asociadas que se utilizan para realizar cenas y comidas, bien entre ellas, bien entre una persona asociada y sus invitadas. La característica principal es que quien cocina lo hace gratuitamente, mientras que los productos son aportados por las demás participantes en el evento.

Sedes y locales vinculados a asociaciones de vecinos, asociaciones de carácter político, cultural o deportivo siempre que desarrollen su actividad en condiciones que las hagan asimilables a las de este grupo.

## GRUPO 6: ACTIVIDADES HOSTELERAS EVENTUALES

Este grupo está asociado a las actividades incluidas en los anteriores grupos 1, 2 y 5, siempre que las mismas se desarrollen con carácter eventual, sin vocación de permanencia, aun cuando se planteen con carácter periódico, y puedan conllevar consigo instalaciones de carácter no permanente, temporal o portátil. No se podrán realizar actividades eventuales asociadas a las actividades del resto de grupos (grupos 3, 4, 7 y 8).



TOLOSAKO  
UDALA

Jarduera bat ebentuala dela ulertuko da aldi baterakoa denean eta urteko aldi zehatz bati lotuta dagoenean (urtaroa, zaindariaren jaiak, Gabonak edo antzekoak), edo behin-behinekoa denean eta jarduera zehatz bati lotuta dagoenean (ekitaldi herrikoa, azoka edo antzekoa), eta, betiere, 6 hilabetetik gorako iraupena ez duenean.

Jendaurreko ikuskizunak edo jolas-jarduerak saltoki publikoen, lokalen edo esparru itxien barruan gara daitezke, edo bide publikoko espazio irekietan edo espazio publikoetan; saltoki eta instalazio horiek publikoa jaso dezakete, edo ez. Jarduera eta saltoki ebentual horiek dagokien habilitazio-titulua izan behar dute, 17/2019 Dekretuaren arabera edo hura aldatzen edo ordezkatzan duen araudiaren arabera, eta bertan gai honi buruz ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Berariaz adierazten da, saltoki baten barruan garatuz gero, gainera, jardueren arteko distantzia arautzeko parametroak bete behar dituztela, 108. artikulua jasotzen dituenak.

Jarduera hauek sartzen dira talde honetan, beste batzuen artean:

**Azoka-esparruak, festa herrikoiak edo antzekoak:** udalerrietako eremu edo espazio irekiak, honako hauek jartzeko erabiltzen direnak, beharrezkoak diren higiene- eta osasun-baldintzak, segurtasun-baldintzak eta suteen aurka babesteko baldintzak beteta: festak, kontzertuak, zaindariaren jaiak edo jai tradizionalak, ospakizunak eta gizarte-intereseko ekitaldiak jasotzera bideratutako aldi baterako eraikuntzak, eta, hala dagokionean, jaietako atrakzio eta barraken instalazioak eta funtzionamendua.

**Food-truckak:** mota orotako gastronomia kaleetara, azoketara, jaialdietara, jaietara, ekitaldietara... eramaten duten ibilgailuak.

**Txosnak:** edaria eta janaria eskaintzea helburu duten instalazio eramangarriak edo desmuntagarriak.

## 7. TALDEA: JOLAS JARDUERAK

Talde hau hurrengo "B" idatz-zatian aipatzen diren jolas-jarduerak osatzen dute, eta horiei lotutako lokalek, saltokiek eta/edo instalazioek, modu iraunkorrean, aldi baterako edo noizean behin garatzen direnek, irabazi asmoz, lokal independenteetan kokatuek edo beste jarduera ekonomiko

Se considerará que una actividad tiene carácter eventual, bien por resultar temporal, cuando esté vinculada a un periodo concreto del año (estación del año, fiestas patronales, Navidad o similar), bien por resultar provisional, cuando esté vinculada a una actividad concreta (evento popular, feria o similar), y en todo caso no tenga una duración mayor de 6 meses.

Las actividades de espectáculos públicos o actividades recreativas podrán desarrollarse tanto en el interior de establecimientos públicos, en locales o recintos cerrados, como en espacios abiertos en la vía pública o espacios públicos, pudiendo tratarse de establecimientos e instalaciones para albergar público como para no albergar público. Estas actividades y establecimientos eventuales deberán contar con el correspondiente título habilitante en virtud del Decreto 17/2019, o normativa que lo modifique o sustituya, debiendo cumplir las condiciones establecidas al respecto en el mismo.

Específicamente se indica que, en el caso de desarrollarse al interior de un establecimiento, deben cumplir, además, con los parámetros reguladores de la distancia entre actividades del artículo 108.

Se integran en este grupo, entre otras, las siguientes actividades:

**Recintos de ferias, verbenas populares o similares:** las zonas o espacios abiertos de los municipios sobre los que se instalan, con las debidas condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad y de protección contra incendios, construcciones eventuales destinadas a acoger la celebración de fiestas, conciertos y ferias patronales o tradicionales, celebraciones y eventos de interés social así como, en su caso, la instalación y funcionamiento de atracciones y barracas de feria.

**Food-trucks:** vehículos que llevan cualquier tipo de oferta gastronómica a las calles, ferias, festivales, fiestas, eventos, etc...

**Txosnas:** instalaciones portátiles o desmontables, cuya finalidad es ofrecer bebidas y comida.

## GRUPO 7: ACTIVIDADES DE JUEGOS RECREATIVOS

Este grupo está conformado por las actividades recreativas a las que se hace referencia en el siguiente apartado "B", así como por los locales, establecimientos y/o instalaciones vinculadas a las mismas, desarrolladas con carácter permanente, de temporada u ocasional y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o





TOLOSAKO  
UDALA

batzuetako lokalekin multzokatuek.

Jolas-jardueratzat hartuko dira jarduera ludikoak, jolasteko edo aisialdirako denbora eskuratzean eta horretaz gozatzean oinarritzen direnak, makina, aparatu eta elementu informatikoak edo eskuzkoak erabilia; ordainetan prezio bat ordaindu beharko da horiek erabiltzeagatik, instalatuta dauden saltokira sartzeagatik edo saltoki horretan bertan eskaintzen dituzten edariak, jakiak edo produktuak kontsumitzeagatik. Jolas mota horietan parte hartzearen bidez inoiz ere ezingo da saririk jaso eskudirutan edo ekonomikoki ebalua daitezkeen objektu edo zerbitzutan; jolasteko denbora gehiago ematea izango litzateke onartutako aukera bakarra.

Gainera, lokal eta saltoki horietan ondorengoak baimentzen dira:

Alkoholik gabeko edariak eskaintzea eta kontsumitzea. Ez da baimentzen sukaldeko tresnak izatea, baina xede horretarako baimena duen beste saltoki batean aurrez prestatu eta ontziratu diren elikagaiak eskaintzea eta kontsumitzea baimentzen da.

Giroko edo zuzeneko musikaren bidez giro dezakete kontsumoa, agertokirik gabe eta antzerkirik edo antzerkiarekin lotutako jarduerarik gabe; eta EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak ezarritako baldintza akustikoak bete behar dira.

Jarraian aipatuko diren jarduerak sartzen dira talde honetan:

**Jolas-aretoak:** batez ere eta modu iraunkorren, beste gauza batzuen artean, jolas-jarduerak praktikatzeko erabiltzen diren saltoki finkoak; horretarako, jolas-makinak erabiltzen dituzte, saririk ez dutenak eta txanponen bidez funtzionatzen dutenak, dagokion sektoreko araudian ezarritako baldintzetan.

**Ziberraretoak eta ziberkafeak:** saltoki finko eta itxiak, bertara joaten diren pertsonen ordenagailua erabiltzeko denbora-tarte bat eskaintzen dietenak modu iraunkorren, dohainik edo diru-kantitate bat ordainduta, euskarri informatikoaren bidez dibertimenduzko jolasetan aritzeko edo Interneten sartzeko edo ordenagailuaren edozein funtzionalitatetara sartzeko.

**Aisialdi- eta dibertsio-zentroak:** saltoki finko eta itxiak, dibertimenduzko jolasak eta askotariko atrakzioak garatzera bideratuak, animalien, ibilgailuen edo kirol-modalitateen

agrupados con otros de distinta actividad económica.

Se consideran actividades de juegos recreativos, las actividades exclusivamente lúdicas que consisten en la obtención y disfrute de un tiempo de juego o de ocio mediante la utilización de máquinas, aparatos y elementos informáticos o manuales, a cambio del pago de un precio por su uso, por acceder al establecimiento en el que se encuentren instalados o por la consumición de bebidas, comidas o productos expedidos en el mismo establecimiento. Nunca mediante la participación en este tipo de juegos podrá obtenerse premios en metálico o en objetos o servicios evaluables económicamente salvo, en este último supuesto, la repetición de un tiempo de juego.

Complementariamente, en los citados locales y establecimientos se autoriza:

La expedición y el consumo en los mismos de bebidas sin alcohol. No se autoriza la disposición de aparatos de cocina, pero sí la expedición y el consumo en el interior del local de alimentos que hayan sido previamente elaborados, envasados, etc... en otro establecimiento autorizado sanitariamente para tal fin.

Pueden amenizar el consumo con música ambiental o en directo, sin escenario ni actuaciones que impliquen la actividad de teatro o variedades en cualquiera de sus formas, debiéndose cumplir los requerimientos acústicos establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación:

**Salones recreativos:** establecimientos fijos que se destinan prioritariamente y con carácter permanente a la práctica, entre otros, de juegos recreativos mediante la utilización de máquinas puramente recreativas sin premio accionadas por monedas, en las condiciones establecidas en la correspondiente normativa sectorial.

**Cibersalas y cibercafés:** establecimientos fijos y cerrados que se destinan con carácter permanente a proporcionar a las personas asistentes, de forma gratuita o mediante el abono de cantidades dinerarias, un tiempo de uso de ordenadores al objeto de practicar juegos de carácter recreativo mediante soporte informático o para acceder a Internet o a cualesquiera de sus funcionalidades.

**Centros de ocio y diversión:** establecimientos fijos y cerrados que se destinan al desarrollo de juegos recreativos y atracciones variadas mediante la utilización de instalaciones, módulos y simuladores electrónicos o mecánicos de animales, vehículos o de



TOLOSAKO  
UDALA

instalazioak, moduluak eta simulagailu elektronikoak edo mekanikoak erabilita, eta elektrikoak edo mekanikoak ez diren instalazioak erabilita, hala nola koltxonetak, koloretako bolen parkeak, txirristak, uhal elastikoak eta antzeko ezaugarriak dituzten beste batzuk.

**Bolotokiak:** saltoki finkoak eta itxiak, modu iraunkorrean bola-jokorako erabiltzen direnak, egurrezko gainazala duten pistetan zehar, kontuan hartu gabe kirola egiteko edo aisialdirako erabiltzen diren.

**Haurrentzako jolas-aretoak:** hamasei urtetik beherako haurren aisialdira bideratutako saltokiak, jolas eta atrakzioen bidez, eta haurren adinerako egokiak diren beste entretenimendu ludiko batzuen bidez; ez ditu bere baitan hartzen haur horien aldi baterako zaintza eta jarduera hezigarriak. Langile egokiak dituzte sarbidea eta jolasen funtzionamendua kontrolatzeko, eta, pertsona adingabearen adinak hala eskatzen duenean, gurasoak edo tutoreak informatzeko. Eskaintzen diren haurrentzako jolasek jasota egon behar dute habilitazio-tituluan, araudi aplikagarria bete behar dute, homologatuta egon behar dute eta ez du izan behar erabiltzaileei lesioak eragiteko moduko akaberarik.

**Hamalau urte edo gutxiago dituzten haurrek erabiltzera bideratutako jolas-ekipo puzgarrien aldi baterako instalazioek honakoak bete behar dituzte:** mota horretako aldi baterako instalazioei buruzko 17/2019 Dekretuak edo hura ordezkatzeko duen araudiak jasotako preskripzioak; eta UNE-EN 14960:2014 arauak (Jolas-ekipo puzgarriak. Segurtasun-baldintzak eta entsegu-metodoak) jasotzen dituen baldintzak, diseinuari, fabrikazioari, instalazioari eta erabilerari dagozkionak.

## 7. TALDEA: ZORIZKO JOKO JARDUERAK

Talde hau hurrengo "B" idatz-zatian aipatzen diren joko-jarduerak osatzen dute, eta horiei lotutako lokalek, saltokiek eta/edo instalazioek, modu iraunkorrean eta irabazi asmoz garatzen direnek, lokal independenteetan kokatuek edo beste jarduera ekonomiko batzuetako lokalekin multzokatuek.

Zorizko joko-jardueretan lehiatu, arriskatu edo dirua (edo ekonomikoki ebalua daitezkeen objektuak) jokatzen da, sari bat jasotzeko helburuz, eskudirutan edo, hala dagokionean, jenerotan. Jokoa emaitza ez da jokalararen trebetasunaren edo gaitasunaren araberakoa, baizik eta zoriaren araberakoa bakarrik.

modalidades deportivas, así como mediante la utilización de instalaciones no eléctricas ni mecánicas, tales como colchonetas, parques de bolas de colores, toboganes, tirantes elásticos y cualesquiera otros de similares características.

**Boleras:** establecimientos fijos y cerrados que se destinan con carácter permanente a la práctica del juego de los bolos a lo largo de pistas con superficie de madera con independencia de que se efectúen con carácter deportivo o de ocio.

**Locales recreativos infantiles:** establecimientos destinados al ocio infantil para menores de dieciséis años mediante juegos y atracciones y otros entretenimientos lúdicos apropiados a la edad de los niños y niñas, sin que suponga el cuidado o custodia temporal de los mismos, ni actividad de carácter educativo. Cuentan con personal adecuado para controlar el acceso y funcionamiento de los juegos y para informar a los padres, madres o tutores o tutoras, cuando así lo requiera la edad de la persona menor. Los juegos infantiles ofrecidos deben reflejarse en el título habilitante, cumplir la normativa aplicable, estar homologados y no presentar acabados que puedan provocar lesiones a las personas usuarias.

**Las instalaciones eventuales consistentes en equipos de juego hinchables destinados a ser usados por niños y niñas de catorce años o menores** deben cumplir, además de las prescripciones contempladas en el Decreto 17/2019, o normativa que lo sustituya, para las instalaciones eventuales de tal naturaleza, los requisitos de diseño, fabricación, instalación y disfrute contenidos en la norma UNE-EN 14960:2014, Equipos de juego hinchables. Requisitos de seguridad y métodos de ensayo.

## GRUPO 7: ACTIVIDADES DE JUEGO DE SUERTE, ENVITE Y AZAR

Este grupo está conformado por las actividades de juego de suerte, envite y azar a las que se hace referencia en el siguiente apartado "B", así como por los locales, establecimientos y/o instalaciones vinculadas a las mismas, desarrolladas con carácter permanente y fines lucrativos, ubicados en locales independientes o agrupados con otros de distinta actividad económica.

Las actividades de juego de suerte, envite y azar consisten en concursar, arriesgar o apostar cantidades de dinero u objetos susceptibles de evaluación económica con el fin de obtener un premio en metálico o, en su caso, en especie y sin que el resultado del juego dependa de la habilidad o destreza de la persona jugadora, sino exclusivamente del azar o de la suerte.



TOLOSAKO  
UDALA

Talde honetan sartzen dira jarraian aipatuko diren jarduerak, Euskal Autonomia Erkidegoan jokoaren erregelamendu orokora onesten duen uztailaren 27ko 120/2016 Dekretuan definituta daudenak.

- Apustu-lokalak
- Jolas-aretoak
- Bingo-aretoak
- Kasinoak
- Zaldi-apustuen erakundea
- Loteria-erakundea
- Boleto-jolasen erakundea

*105. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jarduerak jarduera berrien multzoan edo lehendik zeuden eta martxan dauden jardueren multzoan integratzeko baldintza formalak.*

#### **105.1** Baldintza orokorrak.

Jarduera guztiak eta horiei lotutako lokalak eta saltokiak sartzea, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoaz gain, artikulua honen hurrengo idatz-zatietan azalduko diren baldintza formaletara egokituko da, jarduera berriak edo aurretik badauden eta abian dauden jarduerak diren.

#### **105.2** Jarduera berriak.

Izaera eta baldintzatzaileak kontuan izanda titulu honetan araututako talderen batean sartu behar diren ostalaritza- eta jolas-jarduera berriek taldean sartzeko proposamena izan eta justifikatu beharko dute, Ordenantza hauetan eta arloan indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritakoari jarraituz

Se integran en este grupo las distintas actividades que se mencionan a continuación, y que están definidas en el Decreto 120/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General del juego en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

- Locales de apuestas
- Salones de juego y recreativos
- Salas de bingo
- Casinos de juego
- Organización de apuestas hípcas
- Organización de loterías
- Organización de juego de boletos

*Artículo 105. Condiciones formales de integración de las actividades hosteleras y recreativas en los referidos grupos para nuevas actividades, o actividades preexistentes y en funcionamiento.*

#### **105.1** Condiciones generales.

La integración de las distintas actividades, así como de los locales y establecimientos vinculados a las mismas, se adecuará, además de a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, a las condiciones formales que se exponen en los siguientes apartados de este mismo artículo o el artículo siguiente, según se traten de nuevas actividades, o actividades preexistentes y en funcionamiento.

#### **105.2** Nuevas actividades.

Los proyectos de implantación de nuevas actividades hosteleras y recreativas que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, deban integrarse en alguno de los grupos regulados en este Título deberán contener y justificar la correspondiente propuesta de integración de las mismas en el grupo adecuado, de conformidad con



egokituta.

Horri buruz egindako proposamenak behar bezala justifikatu beharko dira. Horretarako, proiektu horiek xede horretarako kasu bakoitzean beharrezkoak eta komenigarriak diren aurreikuspenak eta agiriak jaso beharko dituzte.

Aurkeztutako proiektua eta agiriak eta horien edukia ikusirik, udal-zerbitzu teknikoek jarduera Ordenantza hauetan araututako taldeetako batean sartuko dute, egoki baderitzote horri buruz horietan egindako proposamena berretsiz edo ez.

Jarduera-proiektuan horren edukia ez argitzeak ez die galaraziko udal-zerbitzu teknikoek, proiektuaren gainerako zehaztapenak ikusirik, jarduera dagokion taldean sartzeko proposamena zehaztea. Hori ezinezkoa bada, eskatutako lizentzia ukatuko da.

Kasu eta arlo horietan guztietan, Udalak, justifikatuta, egoki deritzon erabakia hartuko du.

**105.3** Lehendik existitzen ziren edo martxan zeuden jarduerak.

Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik udalerrian existitzen diren edo martxan dauden jarduerak titulu honetan araututako taldeetan sartuta egongo dira, besteak beste, jarraian azalduko diren irizpideei jarraituz:

- A. Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua indarrean sartu aurretik existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerak eta Dekretu hori indarrean sartu ondoren existitzen ziren eta martxan zeuden baina aplikagarria den araudiaren arabera behar duten habilitazio-titulua ez duten jarduerak Ordenantza hauen 102.4 artikuluan adierazten den legezkatze-espeditetan proposatu, arrazoitu eta ziurtatu egin beharko dute jarduera dagokien taldean sartzea, Ordenantza hauetako taldeen sailkapenaren edukia eta araubidea kontuan hartuta, eta legezkatze-espeditetaren amaierako ekintza administratiboak emango du proposatutako sailkapenaren gaineko ebazpena.

- B. Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua indarrean sartu

lo establecido a ese respecto tanto en estas mismas Ordenanzas como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las propuestas planteadas a ese respecto deberán estar debidamente justificadas. Para ello, los citados proyectos deberán contener las previsiones y documentos que, con ese fin, resulten necesarios y convenientes en cada caso.

A la vista del proyecto y de la documentación presentados, así como del contenido de los mismos, los servicios técnicos municipales propondrán la integración de la actividad en uno de los grupos regulados en estas Ordenanzas, ratificando o no, según se estime oportuna, la propuesta planteada a ese respecto en aquellos.

La falta de aclaración en el proyecto de actividad del contenido de ésta, no impedirá que los servicios técnicos municipales, a la vista del resto de las especificaciones del proyecto, determinen su propuesta de integración de la actividad en el correspondiente grupo. En el supuesto de que eso no fuese posible, procederá la denegación de la licencia solicitada.

En todos esos supuestos y materias, el Ayuntamiento adoptará la decisión que, justificadamente, estime oportuna.

**105.3** Actividades preexistentes o en funcionamiento.

Las actividades preexistentes o en funcionamiento en el municipio con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas se entenderán integradas en los grupos regulados en este Título de conformidad con, entre otros, los criterios que se exponen a continuación:

- A. En lo referente a las actividades preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 171/1985, de 11 de junio, así como a las actividades preexistentes y en funcionamiento con posterioridad a la entrada en vigor de dicho Decreto que no cuenten con el correspondiente título habilitante exigible con arreglo a la normativa que les resulte de aplicación, en el expediente de legalización que se indica en el artículo 102.4 de estas Ordenanzas, deberán proponer, motivar y acreditar la integración de la actividad en el grupo correspondiente en atención al contenido y régimen de la clasificación de grupos de estas Ordenanzas, resolviendo sobre la clasificación propuesta el acto administrativo finalizador del expediente de legalización.

- B. En lo referente a las actividades preexistentes y en



ondoren existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerak, aplikagarria den araudiaren arabera behar duten habilitazio-titulua dutenak, betiere dagozkien espedienteetan jasotako aurrekarietatik horri buruzko ondorio argi eta objektiboak atera badaitezke, titulu honetan araututako taldean sartu ahal izango dira. Hori egiteko, Udalak horri buruz, kasu bakoitzean eta aurrez justifikatuta, erabaki espresa hartu beharko du. Erabaki hori bai Udalaren beraren ekimenez, bai jardueraren titularrak edo bestelako pertsona interesdunek egindako proposamen bati erantzunez hartu ahal izango da.

- C. Kasu hauetan, lehendik existitzen ziren eta martxan zeuden jarduerak dagokion espedienteak kasu bakoitzerako zehazten duen taldean sartuko direla ulertzen da: ekimen pribatuz edo publikoz, eta Ordenantza hauek indarrean sartu ondoren, horiei buruzko berariazko espediente bat formulatzen denean, baldin eta horrek habilitazio-tituluan jasotako jolas-jarduerak edo ikuskizun publikoak zabaltzea edo aldatzea badakar, bai eta instalazioetan aldaketaren bat egitea edo establezimenduaren funtsezko erreforma edo aldaketa egitea eskatzen bada ere, baldin eta horrek establezimenduaren egitura aldatzea badakar, edo segurtasuna aldatzea badakar berekin, baldin eta horrek pertsonen eta ondasunen segurtasun-, osasun- edo arrisku-baldintzei eragiten badie edo baldintza horiek murriz baditzake.
- D. Jarduera horiei buruz inolako espedienterik formulatzen ez den artean:

a) Dastatzeak eta antzekoak irekitzeko lizentzia duten saltoki guztiak titulu honetan definitutako 1. taldean sartuta egongo dira.

b) Gainerako ostalaritza-jarduera guztiak, orokorrean, Ordenantza hauetan definitutako 2. taldean sartuta egongo dira.

c) Saltokiak Ordenantza hauetan definitutako 3. edo 4. taldean sartzea, dagozkien ordutegiak aplikatzeko, Ordenantza hauen 104. artikuluan adierazten diren izendapen eta ezaugarriei jarraituz egingo da, eta gainera, saltokiak, une honetan, baldintza hauek betetzen baditu:

funcionamiento con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 171/1985, de 11 de junio, que cuenten con el correspondiente título habilitante exigible con arreglo a la normativa que les resulte de aplicación, siempre que, de los antecedentes de las mismas contenidos en los correspondientes expedientes, puedan derivarse conclusiones claras y objetivas al respecto, las indicadas actividades podrán considerarse integradas en el correspondiente grupo regulado en este Título. Dicha integración deberá entenderse en todo caso condicionada a la expresa decisión que, en cada caso y previa justificación de la misma, deberá adoptar el Ayuntamiento a ese respecto. Esa decisión podrá ser adoptada, bien a iniciativa del propio Ayuntamiento, bien dando respuesta a una solicitud planteada por el titular de la actividad u otras personas interesadas.

- C. En los supuestos de formulación, por iniciativa privada o pública y con posterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, de cualquier tipo de expediente específico referidos a las mismas que comporten la ampliación o modificación de las actividades recreativas o de espectáculos públicos incluidos en el título habilitante, así como en el caso en que se requiera un cambio en sus instalaciones o se proceda a la reforma o modificación sustancial del establecimiento, que suponga la alteración de la estructura del establecimiento o un cambio en la distribución del mismo cuando ello afecte o pueda implicar una reducción en las condiciones de seguridad, salubridad o peligrosidad para personas o bienes, las actividades preexistentes y en funcionamiento se entenderán integradas en el grupo que en cada supuesto se determine en el correspondiente expediente.
- D. En tanto no se proceda a la formulación de expediente alguno referido a las indicadas actividades:

a) Todos los establecimientos con licencia de apertura de degustaciones y similares se entenderán integrados en el Grupo 1 definido en este Título.

b) Todo el resto de las actividades de hostelería se entenderán integrados, genéricamente, dentro del Grupo 2 definido en estas Ordenanzas.

c) La inclusión de los diferentes establecimientos dentro del Grupo 3 o el Grupo 4 definido en estas Ordenanzas, a efectos de la aplicación de los horarios correspondientes, se realizará conforme a las denominaciones y características que se señalan en el anterior artículo 104 de estas Ordenanzas y, además, siempre que el establecimiento cumpla, en el momento actual, los requisitos siguientes:



- Suteen aurkako segurtasun-elementuak eta ebaluazioa. Arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko ditu saltokiak (Suteen Aurkako Segurtasunaren Oinarrizko Dokumentua eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Erabileraren Segurtasunaren Oinarrizko Dokumentua, etab.).
- Hosgabetzea. 213/2012 Dekretuan ezarritako baldintzak bete behar ditu saltokiak.

d) 3. taldean edo 4. taldean sar daitezkeen egungo jarduerak aurreko idatz-zatietan azaldutako neurriak betetzen ez dituzten artean, saltokia irekitzeko eta ixteko ordutegia ezartzerakoan, 2. taldekoak izango dira.

e) Legez ezarrita dauden jarduerak, haien sailkapena aldatu nahi badute, dagokion aurretiazko komunikazioa aurkeztu edota udal baimena eskatu beharko dute Tolosako Udalean, eta talde berrikoak izatea arrazoitzeko behar den dokumentazio guztia aurkeztu beharko dute. Eta sailkatutako jardueraren baldintzak (dagokion baimena edo lizentzia eskuratzeko behar direnak) aldatzen diren kasuetan, sailkapena aldatzeko eskaera aurkeztu behar da, behar diren dokumentu guztiekin batera, alde batera utzi gabe kasu bakoitzean eta indarrean dauden legezko xedapenek ezarritakoaren arabera halaberharrezkoak diren txostenak.

f) 107. artikuluan aipatzen diren udalerriko zenbait hirigintza-esparruri dagokionez, eta bidezko iruditzen zaion guztietan, jarduera arautzeko espedientea sustatu ahal izango du Tolosako Udalak. Horrela, Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik dauden jarduerak haien sailkapena aldatu ahal izango dute, betiere taldez aldatzea eskatzen den unean goragoko taldean sailkatzeko beharrezko baldintzak betetzen badituzte.

g) Ordenantza hauek indarrean sartu aurretik zeuden saltokiei 17/2019 Dekretuko (otsailaren 5ekoa, jendaurreko ikuskizunaren eta jolas-jardueren Legea garatzeko Erregelamendua onartzen duena) IV. kapituluaren horientzat ezarritako ordutegia aplikatuko zaie, betiere saltoki horiek artikuluko horretan adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

Baldintza horiek betetzen ez badituzte, saltoki horiek dagokienaren aurreko ondo-ondoko taldeko ordutegian itxiko dute, neurri tekniko egokiak hartzen diren arte. Kasu horretan, 1. taldeko saltokiek ezingo dute inoiz 08:00ak aurretik ireki, ezta 2:30ak ondoren itxi ere.

- Elementos de seguridad contra incendios y evacuación. El establecimiento deberá cumplir con las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación, etc.)
- Insonorización. El establecimiento cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 213/2012.

d) Mientras las actividades actualmente existentes que pudieran estar integradas en el Grupo 3 o en el Grupo 4 no cumplan las medidas expuestas en los apartados anteriores, serán consideradas como del Grupo 2 a los efectos de horarios de apertura y cierre del establecimiento.

e) Todas aquellas actividades legalmente establecidas que pretendan modificar su clasificación deberán presentar la correspondiente comunicación previa o solicitar la autorización municipal ante el Ayuntamiento de Tolosa, con aportación de cuanta documentación sea necesaria para la justificación de pertenencia al nuevo grupo, y en los supuestos de modificación de las condiciones de la actividad clasificada que comporten la obtención de la correspondiente autorización o licencia, mediante la solicitud de la modificación de la clasificación, con aportación de cuanta documentación sea procedente, y sin perjuicio de los informes que, en su caso y de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, sean asimismo preceptivos.

f) El Ayuntamiento de Tolosa, respecto a diversos ámbitos urbanísticos del municipio mencionados en el artículo 107, y siempre que lo estime oportuno, podrá promover un expediente de regularización de actividad para que las actividades preexistentes a la entrada en vigor de estas Ordenanzas puedan modificar su clasificación, siempre que en el momento de la solicitud de cambio de grupo cumplan las condiciones necesarias para clasificarse en el grupo superior.

g) A los establecimientos preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas les será aplicable el horario establecido para los mismos en el Capítulo IV del Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, siempre y cuando aquellos establecimientos cumplan las condiciones expuestas en este artículo.

En el supuesto de no cumplirse esas condiciones, los referidos establecimientos cerrarán en el horario del grupo inmediatamente anterior al que les corresponde, hasta tanto se adopten las medidas técnicas oportunas. En este supuesto, los establecimientos del grupo 1 no podrán abrir con anterioridad a las 8,00 horas, ni cerrar con posterioridad a las 22:30 horas en ningún caso.



TOLOSAKO  
UDALA

Hori guztia saltoki bati emandako berariazko irekieralizentziak arestian adierazitakoa baino ordutegi murriztaileagoa zehaztearen kalterik gabe; kasu horretan, bere jarduera-lizentzian berariaz baimendutakoa bete beharko da.

### 3. KAPITULUA. UDALERRIKO HIRIGINTZA ESPARRUETAN OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUERAK BAIMENTZEKO EDO DEBEKATZEKO BALDINTZAK

#### *106. artikulua. Baldintza orokorrak.*

**106.1** Ordenantza hauen “101.1” eta “102” artikuluetan azaldutakoari jarraituz:

- A. Titulu honetan ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerak baimentzeko eta instalatzeko eta, hala badagokio, debekatzeko ezarritako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira indarrean den hirigintza-plangintzak, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra barne, mugatutako hirigintza-esparruetan eta udalerriko hiri-lurzoru urbanizagarri sektorizatueta; hori guztia aipatutako “101.1” artikuluan adierazitako kasuko lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursail eta eraikinetara zabaltzearen kalterik gabe.
- B. Ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerak aipatutako hirigintza-esparruetan baimentzeko eta ezartzeko, horietan indarrean den hirigintza-araubidera egokitu eta horrekin bateratu beharko dira, bereziki indarrean den hirigintza-plangintzan finkatutako hirigintza-kalifikazio globaleko eta xehatuko araubidea arautzeko aurreikuspenak barne (Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako Hirigintza-kalifikazio globaleko eta xehatuko araubideari dagokionez, eta zehatzago, erabilera baimendu eta debekatuen araubideari, besteak beste, ondorengoetan adierazitakoari helduko zaio: «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 11., 13., 61., 67. artikulua, etab.; hirigintza-esparruen arau partikularrak; etab.

Era berean, Plan Orokor hori garatzeko sustatutako plangintza xehatuan horri buruz ezarritakoari heldu behar zaio.

**106.2.** Gainera, hirigintza-esparru horietan dauden eta proiektatu diren eraikinetan ostalaritza- eta jolas-jarduera horiek baimentzeko eta ezartzeko, besteak beste, ondorengo

Todo ello, sin perjuicio de que la licencia de apertura específica otorgada a un establecimiento determine un horario más restrictivo que el anteriormente señalado, en cuyo caso deberá cumplirse el específicamente autorizado en su licencia de actividad.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN O PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

#### *Artículo 106. Condiciones generales.*

**106.1** De conformidad con lo expuesto en los anteriores artículos “101.1” y “102” de estas Ordenanzas:

- A. Las previsiones establecidas en este Título a los efectos de la autorización e instalación, así como, en su caso, prohibición, de actividades hosteleras, recreativas y de juego son de aplicación en los ámbitos urbanísticos delimitados por el planeamiento urbanístico vigente, incluido el asimismo vigente Plan General de Ordenación Urbana, en los suelos urbano y urbanizable sectorizado del municipio; ello, sin perjuicio de su extensión a terrenos y edificaciones ubicados en el suelo no urbanizable en el supuesto mencionado en el citado artículo “101.1”.
- B. La autorización e implantación, en su caso, de las citadas actividades hosteleras, recreativas y de juego en los mencionados ámbitos urbanísticos se entenderá supeditada, en todo caso, a su adecuación y compatibilidad con el régimen urbanístico vigente en los mismos, incluidas, en particular, las previsiones reguladoras del correspondiente régimen de calificación urbanística global y pormenorizada fijadas en el planeamiento urbanístico vigente (En lo referente al indicado régimen de calificación urbanística global y pormenorizada, y, más en concreto, al régimen de usos autorizados y prohibidos, establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana se ha de estar a lo indicado, entre otros extremos, en: Los artículos 11, 13, 61, 67, etc... del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»; las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos; etc...).

De igual manera, se ha de estar a lo establecido a ese respecto en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de dicho Plan General.

**106.2.** Complementariamente, la autorización e implantación de los referidos usos hosteleros y recreativos en las edificaciones existentes y proyectadas en los mencionados ámbitos urbanísticos



TOLOSAKO  
UDALA

eskakizunak bete beharko dira:

- A. Horiek baimentzeko eta ezartzeko, kasu bakoitzaren eraginpeko lur zati eta eraikinetan indarrean den berariazko hirigintza-araubidearekin (egiturazkoa edota xehatua) bat etorri behar du.
- B. Baimen eta ezarpen hori, indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritakoari jarraituz, erabilera horiek baimenduta dauden eraikinen solairuetan soilik aplikatu edota horietara zabalduko da.
- C. Ordenantza hauetan (107. artikulua, etab.) horiek mugekin ezartzea baimentzen bada, Ordenantza hauen 108. artikuluan ezarritako jardueren arteko distantzia arautzeko eskakizunak bete beharko dituzte.

Eskakizun horiek betetzen ez badira, erabilera horiek ezartzea ez da baimenduko.

- D. Oro har eta jarraian azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, ez da baimenduko ostalaritza- eta jolas-erabilera horiek «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursaila» tipologiako bizitegi-eraikinen solairuetan ezartzea.

Salbuespen horiek, berriz, ondorengo bi kasu hauetarako dira:

- Batetik, ostalaritza-, jolas- eta joko-erabilera horiek ezartzea baimentzen da, hala badagokio eta indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideei jarraituz, lehenasunez etxebizitza-erabilerara ez, baizik bestelako erabilera baimenduetara (hotela, bulegoak, etab.) zuzendutako lur zati horietan dauden edo proiektatu diren eraikinetan.
- Bestetik, tipologia horretako lur zatietan kokatutako bizitegi-eraikinetan aurretik dauden ostalaritza-, jolas- eta joko-erabilerak, artikuluan honen E idatz-zatian azalduko baldintzetan ezarritakoak, finkatu egiten dira.

se entenderá condicionada a la cumplimentación, entre otros, de los siguientes requisitos:

- A. Su autorización e implantación ha de ser acorde con el régimen urbanístico específico (estructural y/o pormenorizado) vigente en las parcelas y edificaciones afectadas en cada caso.
- B. Dicha autorización e implantación ha de entenderse referida y/o extendida, exclusivamente, a las plantas de esas edificaciones en las que, de conformidad con lo establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en estas Ordenanzas, los citados usos estén autorizados.
- C. Siempre que, en estas Ordenanzas (artículos 107, etc...), se autorice su implantación con limitaciones, éstas deberán entenderse asociadas al cumplimiento de los requisitos reguladores de la distancia entre actividades establecidos en el siguiente artículo 108, también de estas Ordenanzas.

En el supuesto de no cumplirse esos requisitos, se considerará que no está autorizada la implantación de los correspondientes usos.

- D. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, no se autoriza la implantación de los referidos usos hosteleros y recreativos en ninguna de las plantas de las edificaciones residenciales de tipología «a.30 Residencial de bajo desarrollo».

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a los dos supuestos siguientes:

- Por un lado, se autoriza la implantación de los citados usos hostelero, recreativo y de juego en las edificaciones existentes o proyectadas en esas parcelas que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, estén destinadas con carácter predominante no a uso de vivienda sino a otros usos autorizados (hotelero, oficinas, etc...).
- Por otro, se consolidan los usos hosteleros, recreativos y de juego preexistentes en edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de la citada tipología, implantados en las condiciones expuestas en el siguiente apartado E de este mismo artículo.





E. Oro har, Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik zeuden ostalaritza-, jolas- eta joko-erabilerak, orduan indarrean ziren irizpideei jarraituz ezarritakoak, finkatzen dira, aurrez dagozkien administrazio-baimenak lortuta, nahiz eta Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenetara ez diren egokitzen.

F. 104. artikuluan araututako 4. taldeko jarduera berriak ezartzea debekatzen da kasu hauetan:

- Soilik eta/edo batik bat bizitegi-erabileretara zuzendutako eraikinetan, horiek kokatuta dauden eremua edo ingurunea edozein dela ere.
- Bizitegi-eremu orokorretan kokatutako eraikinetan, edozein tipologiakoak direla ere, indarrean den hirigintza-plangintzaren aurreikuspenen ondoriozkoetan, eta soilik edota batik bat jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutakoetan (industrialak edo hirugarren sektorekoak).

Debeku hori bizitegirako lur zati xehatuetan (indarrean den plangintzako «a» tipologiako lur zatiak) zein bestelako tipologia mota batean (indarrean den plangintzako «b» tipologiakoak barne) kokatutako jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako eraikinetara zabaltzen da.

*107. artikulua. Udalerriko hirigintza esparruetan ostalaritza- eta jolas-jarduerak ezartzeko berariazko baldintzak*

Irizpide bateratu bat ezarriko da lurzoru mota bakoitzerako, eta hirigintza-esparru batzuetan salbuespenak izango dira. Ikus taula **I. eranskinean**.

- Ekipamendua (1, 2, 3 eta 16. esparruak). Berariazko baldintzak dituzte ekipamendu motaren arabera.
  - o Ekipamenduaren salbuespena: 25. esparrua.
- Sistema orokorrak (30. eta 31. esparruak)
- Industrialak (4., 18., 21., 22., 23., 27., 28. eta 29. esparruak). 100 metroko muga bat ezarriko da, eta muga horren barruan ezingo da jarduerarik jarri. Modu linealean neurtuko dira 100 m horiek, jarduera berria hartuko duen industria-esparruaren ertzarekiko paraleloki, mugakideak diren bizitegi-esparru urbanizaezinekiko.
- Hirugarren sektorekoa (17. esparrua)

E. Con carácter general, se consolidan las actividades hosteleras, recreativas y de juego preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, implantadas en su momento de conformidad con los criterios entonces vigentes, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, aun cuando las mismas no se adecuen a las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, incluido este Título.

F. Se prohíbe la implantación de nuevas actividades del grupo 4, regulado en el artículo 104, en los siguientes supuestos:

- En edificaciones destinadas exclusiva y/o predominantemente a usos residenciales, cualquiera que sea la zona o entorno en el que estén implantadas aquellas.
- En edificaciones emplazadas en zonas globales residenciales, cualquiera que sea su tipología, resultantes de las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, y destinadas exclusiva y/o predominantemente a usos de actividades económicas (industriales o terciarias).

Dicha prohibición ha de entenderse extendida a edificaciones destinadas a usos de actividades económicas emplazadas tanto en parcelas pormenorizadas residenciales (parcelas de tipología «a» del planeamiento vigente), como en otro tipo de parcelas (incluida las de tipología «b» del planeamiento vigente).

*Artículo 107. Condiciones específicas de implantación de actividades hosteleras y recreativas en los diversos ámbitos urbanísticos del municipio*

Se establecerá un criterio unificado para cada tipo de suelo con algunas excepciones en ciertos ámbitos urbanísticos. Ver tabla en el **Anexo I**.

- Equipamiento (ámbitos 1, 2, 3 y 16). Tienen condiciones específicas en función del tipo de equipamiento.
  - o Excepción de equipamiento: ámbito 25
- Sistemas generales (ámbitos 30 y 31)
- Industrial (ámbitos 4, 18, 21, 22, 23, 27, 28 y 29). Se establecerá un límite de 100 m donde no se podrá instalar ninguna actividad, medido de forma lineal paralelo al borde del ámbito industrial en el que se ubicará la nueva actividad respecto a las parcelas residencial, no urbanizable colindantes.
- Terciario (ámbito 17)



- Bizitegia (5., 6., 7., 9., 11., 12., 13., 14., 15., 20., 24. eta 26. esparruak)
  - o 1. salbuespena, bizitegia: 8., 10. eta 19.1. esparruak
  - o 2. salbuespena, bizitegia: 32. eta 33. Esparruak

*108. artikulua. Jardueren arteko distantziaren berariazko baldintzak*

**108.1.** Jardueren arteko distantzia arautzeko parametroak.

Irizpide hau ez zaie aplikatzen 1. taldeko jardueri.

Bi egoera bereizten dira:

A. Gehieneko dentsitatera iristen ez denean

Jarduera berria kokatu nahi den puntutik 50 m-ko erradioa duen zirkulu bat marraztuta, horren barruan kokatuta dauden 2., 3., 4., eta 7. taldeetako jardueren kopurua lau baino txikiagoa bada, ordenantza hauetako 107. artikulua ezarritako mugekin baimendutako ostalaritza-jarduera edo jolas-jarduera berriaren irekiera ez dago inolako distantziaren mende.

Dentsitatea kalkulatzeko orduan, ezarri nahi den jarduera berria ez da kontuan hartuko.

Zirkulua marrazteko prozedura: Jarduera berriaren eta lehendik dauden jardueren erreferentzia-elementua ate nagusien kokapena izango da. Hala, jarduera berriaren ate nagusia kokatzen den puntua izango da zirkuluaren zentroa, eta zirkulu horren baitakoak izango dira haien ate nagusia zirkulu barruan kokatuta duten jarduerak.

B. Gehieneko dentsitatera iristen denean

Aurreko paragrafoan definitutako zirkuluaren barruan 2., 3., 4., eta 7. taldeetako hiru jarduera edo gehiago badaude, Ordenantza hauen 108. artikuluan mugekin baimendutako ostalaritza- edo jolas-jarduera berri bat irekitzeko, jarraian azaltzen den koadroan adierazitako distantziak bete beharko dira ezarri nahi den jarduera berriaren eta lehendik inguruan zeuden erarteetan, biak barne hartzen dituen taldea erreferentzia gisa hartuta.

- Residencial (ámbitos del 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 24 y 26)
  - o Excepción 1ª residencial: ámbitos 8, 10 y 19.1
  - o Excepción 2ª residencial: ámbitos 32 y 33

*Artículo 108. Condiciones específicas de la distancia entre actividades*

**108.1.** Parámetros reguladores de la distancia entre actividades

Este criterio no se aplica para actividades del Grupo 1.

Se diferenciarán dos situaciones:

A. Cuando no se alcance la densidad máxima

Trazado un círculo de 50 m de radio desde el punto donde se pretende implantar la nueva actividad, si el número de actividades de los grupos 2, 3, 4, y 7 situadas en su interior es menor de cuatro, la apertura de la nueva actividad hostelera o recreativa autorizada con las limitaciones establecidas por el artículo 107 de estas ordenanzas no estará sujeta a distancia alguna.

Para el cálculo de la densidad no se tendrá en cuenta la nueva actividad que se pretende implantar.

Procedimiento para el trazado del círculo: El elemento de referencia de la nueva actividad y de las existentes será la ubicación de sus puertas principales. Así, el centro del círculo se situará en el punto donde se ubique la puerta principal de la nueva actividad y se considerarán como situadas en su interior aquellas actividades existentes que tengan su puerta principal dentro del círculo.

B. Cuando se alcance la densidad máxima

Si en el círculo definido en el párrafo anterior existen tres o más de tres actividades de los grupos 2, 3, 4 y 7 para la apertura de una nueva actividad hostelera o recreativa con limitaciones en el anterior artículo 108 de estas Ordenanzas requerirá el cumplimiento de las distancias expuestas en el cuadro de que se expone a continuación, entre, por un lado, esa nueva actividad que se pretende implantar y, por otro, la o las preexistentes en el entorno tomando como referencia a ese respecto el grupo en el que se integran una y otra.



TOLOSAKO  
UDALA

Taldeen definizioak, 104. artikulua araberaz:

Definiciones de grupos según el artículo 104:

1. TALDEA: 1 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK
2. TALDEA: 2 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK
3. TALDEA: 3 MOTAKO OSTALARITZA JARDUERAK
4. TALDEA: MUSIKA AISILADIRAKO ETA DANTZARAKO OSTALARITZA JARDUERAK
5. TALDEA: IRABAZI ASMORIK GABEKO OSTALARITZA JARDUERAK
6. TALDEA: ALDI BATERAKO EDO BEHIN BEHINEKO OSTALARITZA JARDUERAK
7. TALDEA: JOLAS JARDUERAK
8. TALDEA: ZORIZKO JOKO JARDUERAK

- GRUPO 1: ACTIVIDADES HOSTELERAS DE TIPO 1
- GRUPO 2: ACTIVIDADES HOSTELERAS DE TIPO 2
- GRUPO 3: ACTIVIDADES HOSTELERAS DE TIPO 3
- GRUPO 4: ACTIVIDADES HOSTELERAS DE ESPARCIMIENTO MUSICAL Y BAILE
- GRUPO 5: ACTIVIDADES HOSTELERAS SIN FINES LUCRATIVOS
- GRUPO 6: ACTIVIDADES HOSTELERAS TEMPORALES O PROVISIONALES
- GRUPO 7: ACTIVIDADES DE JUEGOS RECREATIVOS
- GRUPO 8: ACTIVIDADES DE JUEGO DE SUERTE, ENVITE Y AZAR

Lehendik zegoen jarduera-taldea	Jarduera berrien taldeek bete beharreko distantziak (metrotan)							
	Distancias a cumplir por los grupos de nuevas actividades (metros)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	/	/	/	/	/	/	/	/
2	/	50	50	50	/	50	100	300
3	/	50	150	200	/	50	100	300
4	/	50	200	300	/	50	100	300
5	/	/	/	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/	50	/	/
7	/	50	50	300	/	50	100	300
8	/	100	150	300	/	100	300	500

Koadro horrek inolako distantziarik ezartzen ez duen kasuetan, dago(z)kion jarduera(k) ezartzeak ez du inolako distantziarik bete beharko eta libreza izango da.

En los supuestos en los que en este cuadro no se establece distancia alguna, la implantación de la o las correspondientes actividades no estará sujeta a distancia alguna y será libre.

Gainera, taula horretan ageri diren distantzien osagarri gisa ulertu behar dira jarduera espezifiko batzuen kasuan horiek arautzeko indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako distantziak. Hori gertatzen da, esaterako, joko-jarduerekin lotutako lokalen kasuan (8. taldea), Euskal Autonomia Erkidegoan jokoaren erregelamendu orokorra onesten duen uztailaren 27ko 120/2016 Dekretuak eta 19/2022 Dekretuak,

Además, las distancias expuestas en ese cuadro han de entenderse complementadas con las establecidas para determinadas actividades específicas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las mismas. Así sucede, por ejemplo, en el supuesto de los locales vinculados a actividades de juegos (grupo 8), de conformidad con lo establecido en el Decreto 120/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general del juego en la Comunidad Autónoma



otsailaren 8koak, zeinaren bidez aldatzen baita Euskal Autonomia Erkidegoan jokoaren erregelamendu orokorra onesten duen dekretuak, ezarritakoaren arabera.

de Euskadi y el - Decreto 19/2022, de 8 de febrero, por el que se modifica el decreto por el que se aprueba el reglamento general del juego en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

#### 108.2. Distantziak neurtzeko irizpideak.

- A. Oro har, aurreko 1.B. idatz-zatian araututako distantziak zehazteko eta neurtzeko, eraginpeko lokalen (jarduera ezarri nahi den lokal berria, eta jarduera ezarri nahi den eta aurretik dagoen lokala, aurreko lokaletik hurbilen dagoena) puntu hurbilen artean dagoen gutxieneko distantzia edo distantzia laburrena hartuko da.

Horretarako, jarraian aipatuko diren bi puntuak lotzen dituen lerroa hartuko da erreferentzia gisa. Batetik, aurretik dagoen jarduerak fatxadari okupatzen duen muga, ezarri nahi den jarduera berritik hurbilen dagoena, jarraian aipatuko den lokaletik hurbilen dagoen aldean. Bestetik, ezarri nahi den jarduera berriari lotutako lokalak fatxadari duen muga, aurretik hurbilen dagoen aldean.

Ildo horretan, lokal jakin batek fatxadari dituen muga-puntuak dira bai lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekin, bai perimetro horrek eraikinaren proiektzioen gainean dituen ebakiduren artekoak.

Aurreikuspen horiek zuzen aplikatzeko, honako grafiko hauek izango dira erreferente argigarriak. **Ordenantza hauen Memoriari atxikitako II. eranskinean** daude grafiko hauek:

1.1. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekin dituen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

1.2. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekin dituen proiektzioen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

- B. Gutxieneko distantzia edo distantzia laburrena erreferentzia gisa bide edo espazio publikoak hartuta zehaztu eta neurtuko da. Horiek udalerriko bideak, oinezkoen ibilbideak, plazak, espazio libreak eta hiri-komunikazio eta -loturako sistemaren gainerako elementuak izango dira, bai titulartasun publikokoak, bai titulartasun pribatukoak, betiere, kasu honetan,

#### 108.2. Criterios de medición de las distancias.

- A. Con carácter general, a los efectos de la determinación y medición de las distancias reguladas en el anterior apartado 1.B., se tomará como referencia la distancia mínima o más corta existente entre los puntos más cercanos de los locales afectados (local nuevo en el que se pretende implantar la actividad; y local en el que está ubicada la actividad preexistente más cercana al local anterior).

Para ello, se tomará como referencia una línea de unión de los dos puntos que se mencionan a continuación. Por un lado, el límite en fachada del local que ocupe la actividad preexistente más cercana a la nueva que se pretende implantar, en el lado más próximo al local al que se hace referencia a continuación. Por otro, el límite en fachada del local asociado a la nueva actividad que se pretende implantar, en su lado más próximo al anterior.

En este contexto, tendrán la consideración de puntos límite en fachada de un determinado local los comprendidos entre las intersecciones bien del perímetro del local con la fachada del edificio, bien de las proyecciones de dicho perímetro sobre la fachada del edificio.

A los efectos de la correcta aplicación de esas previsiones de considerarán como referentes ilustrativos de las mismas los gráficos siguientes, los cuales se incluyen **en el Anexo II adjunto a la Memoria de estas Ordenanzas:**

1.1. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección del perímetro del local con la fachada de la edificación.

1.2. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección de las proyecciones del perímetro del local con la fachada de la edificación.

- B. La indicada distancia mínima o más corta será determinada y medida tomando como referencia viales o espacios públicos, considerándose como tales las calles (con sus calzadas, aceras, etc...), caminos, itinerarios peatonales, plazas, espacios libres y demás elementos propios del sistema de comunicación y conexión urbana del municipio, bien de titularidad



TOLOSAKO  
UDALA

erabilera publikokoak badira.

Idatz-zati honetako aurreikuspenak zuzen aplikatzeko, honako grafiko hauek izango dira erreferente argigarriak. **Ordenantza hauen Memoriari atxikitako II. eranskinean** daude grafiko hauek:

- 2.1. Fatxada edo fatxada-lerro berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.2. Etxadi edo horren antzeko eraikin berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.3. Eraikin isolatu berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.4. Kale berean eta fatxada-lerro desberdinean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.5. Kale eta fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.6. Plaza edo horren antzeko espazio batean, hori zeharkatu behar izateko baldintzetan, kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
  - 2.7. Etxadi edo eraikin alakatuetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria
- C. Ondorio horietarako, fatxadak eraginpeko lokalaren edo lokalen kanpo-paramentuak izango dira.
- D. Distantzia-arrazoiak kontuan izanda aurreko eskaera baten eraginpeko lokalarekin bateragarria ez den lokal baterako jarduera-lizentzia eskatzen bada, lehenengo horrek izango du lehentasuna

pública, bien de titularidad privada, siempre que, en este caso, sean de uso público.

A los efectos de la correcta aplicación de las previsiones de este apartado se considerarán como referentes ilustrativos de las mismas los gráficos siguientes, los cuales se incluyen **en el Anexo II adjunto a la Memoria de estas Ordenanzas**:

- 2.1. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma fachada o línea de fachada
  - 2.2. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma manzana o edificación asimilable a la misma
  - 2.3. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma edificación aislada
  - 2.4. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma calle y en distinta línea de fachada
  - 2.5. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en distintas calle y línea de fachada
  - 2.6. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una plaza o espacio asimilable a la misma, en condiciones que requieren atravesar la misma
  - 2.7. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en manzanas o edificaciones achaflanadas
- C. A los indicados efectos, tendrán la condición de fachada los paramentos exteriores del local o de los locales afectados.
- D. En el supuesto de solicitarse una licencia de actividad para un local que, en atención a razones de distancia, resulte incompatible con el afectado por otra solicitud anterior, tendrá prioridad esta última frente a aquella a



TOLOSAKO  
UDALA

azkenarekiko, lizentzia hori ematerakoan.

los efectos de su concesión.

**108.3.** Distantzien aplikazioko salbuespenak edota berezitasunak. Aurretik dauden saltokiak handitzea.

**108.3.** Excepciones y/o singularidades en la aplicación de las distancias. Ampliación de establecimientos preexistentes

- A. Lokal eta saltoki horietan beste talde edo modalitate bateko jarduerak ezarri nahi badira, dagokion udal-lizentzia izapidetzeaz gain, hori ezartzeko aipaturako distantziak bete beharko dira.
- B. Ostalaritza- eta jolas-jarduera osagarriak baimentzeko eta/edo eraikin berezietan ostalaritza- eta jolas-jarduerak baimentzeko, 109. artikuluan azaltzen diren baldintzetara egokitu behar da.
- C. Ostalaritza- eta jolas-jardueren lotutako lokalak eta saltokiak handitzeko, hurrengo 110. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
- D. Aurreko 1. idatz-zatian azaldutako jardueren arteko distantziak arautzeko baldintzak ez dira aplikatzekoak izango eraikinetan edo horien zatietan aurretik dauden jarduerak berriz hartzeko edo lekualdatzeko kasuetan, lurraldeko edota hirigintzako plangintzan ezarritako irizpideei jarraituz eraikin horiek ezabatu eta eraitsi egin behar badira, betiere jarduera horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz garatzen badira eta dagokien aginduzko udal-lizentzia badute.

- A. En el supuesto de que en dichos locales y establecimientos se pretendan implantar actividades de otro grupo o modalidad, además de tramitarse la correspondiente licencia de actividad, su implantación estará sujeta al cumplimiento de las referidas distancias.
- B. La autorización de actividades hosteleras y recreativas de carácter auxiliar y/o en edificaciones singulares se adecuará a las condiciones expuestas en el siguiente artículo 109.
- C. La ampliación de locales y establecimientos vinculados a actividades hosteleras y recreativas está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el siguiente artículo 110.
- D. Las condiciones reguladoras de las distancias entre actividades expuestas en el anterior apartado 1 no serán de aplicación en los supuestos de realojo o traslado de actividades preexistentes en edificaciones o partes de las mismas que, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento territorial y/o urbanístico, deban ser eliminadas y derribadas, siempre que dichas actividades se desarrollen de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y cuenten con la correspondiente y preceptiva licencia municipal.

Kasu horietan, aurretik dauden jarduera horien titularrak edo titularrek eskubidea izango dute jarduera berriz instalatzeko, hori berriz hartzeko edo lekualdatzeko ordezkora eraikinean edota lokalean. Eskubide horren indarraldia bi (2) urtekoa izango da, ordezkora eraikin edota lokal hori titular horien esku jartzen denetik kontaktzen hasita.

En esos casos, el o los titulares de las indicadas actividades preexistentes mantendrán el derecho a reinstalar las mismas en la edificación y/o local sustitutorio en el que se materialice el realojo o traslado. El período de vigencia de ese derecho será de dos (2) años contados a partir del momento en el que esa edificación y/o local sustitutorio se ponga a disposición de aquellos titulares.

*109. artikulua. Eraikin berezietan ostalaritza- eta jolas-jarduera osagarriak ezartzeko baldintzak*

*Artículo 109. Condiciones reguladoras de la implantación de actividades hosteleras y recreativas de carácter auxiliar y/o en edificaciones singulares*

**109.1.** Ostalaritza- eta jolas-jarduera osagarriak izango dira ez modu autonomoan eta berezian ezarritakoak, baizik ostalaritza- eta jolas-izaera ez duen beste zerbitzu nagusi bati

**109.1.** Tendrán la condición de actividad hostelera y recreativa auxiliar aquella cuya implantación se plantee no con carácter autónomo y diferenciado, sino vinculado y al servicio de otro



TOLOSAKO  
UDALA

lotutakoak.

**109.2.** Ostalaritza- eta jolas-jarduera bat aurreko 1. idatz-zatian adierazi bezala osagarritzat hartzeko, nolana ere eta besteak beste, baldintza hauek bete beharko dira:

A. Baldintza orokorrak:

a) Jarduera nagusira zuzendutako edota lotutako esparruaren barruan (eraikina, lokala edota saltokia) egon beharko du osotasunean.

b) Jarduera nagusira eta osagarria lotutako espazioek, nolana ere, zuzeneko lotura eta sarbidea izango dute euren artean, eta etengabe irekia. Gainera, jarduera osagarri horietara zuzendutako espazioek aurrekoak ez diren beste sarbideak izan ditzakete.

c) Jarduera osagarria ezingo da inoiz nagusitik banandu, eta ezingo du horrena ez den beste titular (jabe) bat izan.

d) Jarduera osagarriaren jarduna jarduera nagusiarenera estu lotuta egongo da; nolana ere, komenigarri irizten zaionean, lehenengoak jardunerako autonomia handiagoa edo txikiagoa izan dezake (ordutegia, etab.) bigarrenarekiko, kasu bakoitzean egoki ikusten den neurrian eta irismenarekin.

e) Oro har, jarduera osagarri horiek indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irekiera- eta jardun-ordutegia arautzeko baldintzak bete beharko dituzte, horiek independente edo nagusi gisa garatzen diren kasuetan.

Horrekin bat etorritik, jarduera osagarria berariazko ordutegi bati lotuta ez dagoen beste nagusi batera (hotela, ospitalea,) lotuta egoteak ez du inoiz justifikatuko irekiera- eta jardun-baldintza horiek ez betetzerik.

B. Baldintza alternatiboak edota osagarriak:

Horien egokitasuna edota komenentzia aurrez justifikatuta, Udalak aurreko A idatz-zatian azaldutako baldintza guztiak edo batzuk berregokitzea erabaki ahal izango du, ostalaritza- eta jolas-jarduera horiek ezartzeko lizentzia ematerakoan. Nolanahi ere, ordezko baldintza guztiak arloan indarrean diren legezko

principal de naturaleza diversa a la hostelera y recreativa.

**109.2.** La consideración de una actividad hostelera y recreativa como auxiliar en el sentido indicado en el anterior apartado 1 requerirá el cumplimiento, en todo caso y entre otras, de las condiciones siguientes:

A. Condiciones generales:

a) Deberán estar ubicadas en su totalidad dentro del ámbito (edificación, local y/o establecimiento) destinado y/o vinculado a la actividad principal.

b) Los espacios vinculados a las actividades principal y auxiliar deberán contar, en todo caso, con conexión y acceso directo y permanentemente abierto entre sí. Complementariamente, los espacios destinados a las citadas actividades auxiliares podrán contar con otros accesos diversos de los anteriores.

c) La actividad auxiliar no podrá ser segregada en ningún caso de la principal, ni tener un titular (propietario) diferente de la de ésta.

d) El funcionamiento de la actividad auxiliar ha de entenderse estrechamente asociado al de la actividad principal; en todo caso, siempre que se estime conveniente, aquella podrá tener una mayor o menor autonomía de funcionamiento (horario, etc.) respecto de ésta, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados.

e) Con carácter general, las referidas actividades auxiliares estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones reguladoras del horario de apertura y funcionamiento establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia para los supuestos en los que aquellas se desarrollan como independientes o principales.

En consonancia con ello, la vinculación de la actividad auxiliar a otra principal no sujeta a horario específico (hotel, hospital) no justificará en ningún caso el incumplimiento de dichas condiciones apertura y funcionamiento.

B. Condiciones alternativas y/o complementarias:

Previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia, el Ayuntamiento podrá acordar el reajuste de todas o algunas de las condiciones expuestas en el anterior apartado A en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia para la implantación de las citadas actividades hosteleras y recreativas. En todo caso, las



TOLOSAKO  
UDALA

xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

**109.3.** Oro har, jarduera osagarriak izango dira jarraian aipatuko diren kasuetan aurretik edota proiektatuta dauden ostalaritza- eta jolas-jarduerak:

- A. Ekipamendu publiko eta pribatuetara lotutako eta horien zerbitzurako ostalaritza- eta jolas-jarduerak: osasun-zentroak; kultura-zentroak; kirol-instalazioak, etab.
- B. Hotel-jardueren edo horien antzeko zerbitzura lotutako ostalaritza- eta jolas-jarduerak:
- C. Merkataritza-guneetara lotutako eta horien zerbitzurako ostalaritza- eta jolas-jarduerak.
- D. Hirugarren sektoreko eta ekipamenduzko jardueretara lotuta eta horien zerbitzura dauden ostalaritza- eta jolas-jarduerak.

Nolanahi ere, kasu horietan guztietan ostalaritza- eta jolas-jarduera horiek nagusien osagarritzat hartzeko, besteak beste, ondorengo hauek justifikatu beharko dira aurrez eta zehazki:

- Batetik, aurreko 2. idatz-zatian azaldutako baldintzak oro har justifikatzea, eta zehazkiago eta kasu bakoitzean, dagoen edo proiektatu den jarduera nagusiaren erabilera osagarria izatea.
- Bestetik, lotu nahi den erabilera nagusiarekin duen bateragarritasuna justifikatzea.
- Azkenik, hala badagokio, osagarri izate hori edota izaten segitzea, geroan ere, bermatzen duten baldintzak zehaztea.

**109.4.** Ostalaritza- eta jolas-jarduera horiek artikuluhonen 2. eta 3. idatz-zatietan azaldutako baldintzetan osagarri gisa ezartzeko, Ordenantza hauen 109. artikuluan proposatutako jardueren arteko distantziak arautzeko baldintzak bete beharko dira.

nuevas condiciones sustitutorias deberán adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

**109.3.** Con carácter general, tendrán esa condición de auxiliares las actividades hosteleras y recreativas existentes y/o proyectadas en los supuestos que se mencionan a continuación:

- A. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de equipamientos públicos y privados: centros sanitarios; centros culturales; instalaciones deportivas; etc...
- B. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de actividades hoteleras u otras asimilables a éstas.
- C. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de centros comerciales.
- D. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de otro tipo de actividades terciarias y equipamentales.

En todo caso, la consideración en todos esos supuestos de las citadas actividades hosteleras y recreativas como auxiliares de las principales mencionadas se entenderá supeditada a la previa y precisa justificación, entre otros extremos, de:

- Por un lado, la justificación, con carácter general, de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2, y, más en concreto y en cada caso, de su carácter de uso auxiliar respecto del principal existente o proyectado.
- Por otro, la justificación de su compatibilidad con el uso principal al que se plantea vincular.
- Por último, la determinación, en su caso, de las condiciones que garanticen la existencia y/o el mantenimiento, incluso a futuro, de la indicada condición de uso auxiliar.

**109.4.** La implantación de los referidos usos hosteleros y recreativos como auxiliares, en las condiciones expuestas en los anteriores apartados 2 y 3 de este artículo, no se entenderá sujeto al cumplimiento de las condiciones reguladoras de las distancias entre actividades planteadas en el artículo 109 de estas Ordenanzas.





**109.5.** Ostalaritza- eta jolas-jarduera horiek 2. eta 3. idatz-zatietan azaldutako baldintza desberdinetan ezartzeko, batetik, erabilera nagusi gisa hartu beharko dira eta ez osagarri gisa, eta bestetik, horiek baimentzeko eta ezartzeko, besteak beste, Ordenantza hauen 108. artikuluan zehazten diren jardueren arteko distantziak arautzeko baldintzak bete beharko dituzte.

*110. artikulua. Ostalaritza- eta jolas-jardueretara lotutako lokalak eta saltokiak zabaltzea arautzeko baldintzak*

Titulu honetan araututako ostalaritzako 1., 2. eta 3. taldeei lotutako lokalak eta saltokiak handitu ahal izango dira, baldintza hauek betetzen badira:

- Zuzeneko eta etengabeko komunikazioa izan beharko da, batetik aurretik dagoen jarduerara lotutako lokalaren, eta bestetik, proposatutako handitzearen eraginpekoaren artean.
- Handitzeak ezingo du inoiz jarduera sartutadagoen taldearen aldaketarik berekin ekarri edo horrekin lotuta egon. Aldaketa hori ekartzen bada, jarduera sartuta egongo den talde berrirako Ordenantza hauen 108. Artikuluan finkatutako distantziak bete beharko dira.
- Lokalaren azalera publikoaren % 30 bainogehiago handitzen bada, ordenantza honetako 109. artikuluan ezarritako distantziak bete beharko ditu jarduerak.
- Lokalaren azalera publikoaren % 30 baino gutxiago handitzen bada, jarduerak ez ditu bete beharko ordenantza honen 108. artikuluan jasotzen dituen distantziak. Kasu honetan ezingo da ireki barrura sartzeko ate berririk, eta lehendik zeuden ateak ezingo dira lekuz aldatu. Eraikuntzaren Kode Teknikoko DB-SI araudia bete ahal izateko ebakuazio-ateak behar badira, horiek ireki daitezke, baina ezingo dira erabili lokalera sartzeko.
- Lokalak, gehienez, azaleraren % 100 handi daitezke. Handitze-azalerak barne hartzen ditu azalera publikoa, erabilera pribatuko azalera eta

**109.5.** La implantación de los referidos usos hosteleros y recreativos en condiciones diversas a las expuestas en los anteriores apartados 2 y 3 conllevará, por un lado, su consideración como usos principales y no auxiliares, y, por otro, la vinculación de su autorización e implantación al cumplimiento, entre otras, de las citadas condiciones reguladoras de las distancias entre actividades del artículo 108 de estas Ordenanzas.

*Artículo 110. Condiciones reguladoras de la ampliación de locales y establecimientos vinculados a actividades hosteleras y recreativas*

Se podrán ampliar los locales y establecimientos vinculados a los grupos 1, 2 y 3 de hostelería regulados en este título, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Deberá existir una comunicación directa y permanente entre, por un lado, el local vinculado a la actividad preexistente, y, por otro, el afectado por la ampliación propuesta.
- La ampliación no podrá conllevar y/o estar asociada, en ningún caso, a una modificación del grupo en el que se integra la correspondiente actividad. En el caso de que suponga esa modificación, deberán cumplirse las distancias fijadas en el artículo 108 de estas Ordenanzas para el nuevo grupo en el que pase a integrarse la actividad.
- Si se amplía más del 30% de la superficie pública del local, la actividad deberá cumplir con las distancias establecidas en el artículo 109 de esta ordenanza.
- Si se amplía el local en menos de un 30% de la superficie pública, la actividad no deberá cumplir con las distancias recogidas en el art. 108 de esta ordenanza. En este caso no se podrán abrir nuevas puertas de entrada, ni cambiar de sitio las anteriormente existentes. Si se hacen necesarias nuevas puertas de evacuación para cumplir con la normativa del DB-SI del CTE, éstas se podrán abrir, pero no se podrán utilizar como acceso al local.
- El límite máximo de ampliación de los locales será el del 100% de su superficie. Se incluirán en la superficie de ampliación la superficie pública y la superficie de uso privado y de servicios (baños,



TOLOSAKO  
UDALA

zerbitzuen (komunak, sukaldea, biltegia...).

- Behin bakarrik onartuko da azalera handitzea, eta betiere aurreko puntuan adierazitako mugarekin.
- Aurrekoaz gain, Hirigune Historikoaren eremuan egindako handitzeetan Hirigune Historikoaren Birgaitze Plan Bereziko baldintzak bete beharko dira (47.7. artikulua gaur egun).

cocina, almacén...).

- Las ampliaciones de superficie se aceptarán únicamente una vez, y siempre con el límite señalado en el punto anterior.
- Además de lo anterior, en las ampliaciones llevadas a cabo en el ámbito del Casco Histórico deberán cumplirse con las condiciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (artº 47.7 actualmente).

#### 4. KAPITULUA. OSTALARITZA ETA JOLAS JARDUERETARA ZUZENDUTAKO LOKAL ETA SALTOKIEN BALDINTZA TEKNIKOAK.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS.

##### *111. art. Baldintza orokorrak*

##### *Artº 111. Condiciones Generales*

**111.1.** Oro har eta artikulua honen 3. eta 4. idatz-zatietan aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, kapitulu honetan ezarritako baldintza eta aurreikuspen teknikoak aplikatzekoak izango dira Tolosako hiri-esparruan eta esparru urbanizagarrian aurretik eta proiektatuta dauden ostalaritza- eta jolas-jarduera guztietan, eta horrekin bat etorritik, jarduera horiei lotutako lokal, saltoki eta instalazio guztietan.

**111.1.** Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades a las que se alude en los siguientes apartados 3 y 4 de este artículo, las condiciones y previsiones técnicas establecidas en este Capítulo se entenderán de aplicación en el conjunto de las citadas actividades hosteleras y recreativas preexistentes y proyectadas en los ámbitos urbano y urbanizable de Tolosa, y, en consonancia con ello, en el conjunto de los locales, establecimientos e instalaciones vinculados a dichas actividades.

**111.2.** Artikulu honen 3. eta 4. idatz-zatietan aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik dauden ostalaritza- eta jolas-jarduerari lotutako lokalak eta saltokiak kapitulu honetan ezarritako baldintza teknikoetara egokituko dira, lokal eta saltoki horiek handitzeko eta zaharberritzeko obrak egin behar badira.

**111.2.** Sin perjuicio de las salvedades expuestas en los siguientes apartados 3 y 4, los locales y establecimientos vinculados a actividades hosteleras y recreativas preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas deberán adaptarse a las condiciones técnicas reguladas en este Capítulo en los supuestos de procederse a la realización de obras de reforma y ampliación de dichos locales y establecimientos.

**111.3.** Aurretik dauden jarduerak badira, horren premia eta komenentzia justifikatu ondoren, Udalak kapitulu honetan araututako baldintza teknikoak berregokitzea edota egokitzea erabaki ahal izango du. Nolanahi ere, berregokitze edota egokitze horrekin batera ordezkotz neurriak, arrazoituta, xehatu beharko dira. Neurri horiek, batetik, baldintza horien xedeak etahelburuak lortzen direla bermatu beharko dute, eta bestetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

**111.3.** Tratándose de actividades preexistentes, previa justificación de su conveniencia y necesidad, el Ayuntamiento podrá acordar el reajuste y/o adaptación de las condiciones técnicas reguladas en este capítulo. En todo caso, dicho reajuste y/o adaptación deberá ir acompañado de la determinación de las correspondientes y razonadas medidas sustitutorias que, en todo caso, deberán, por un lado, garantizar la consecución de los fines y objetivos perseguidos por aquellas condiciones, y, por otro, adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

**111.4.** 6. taldean (aldian behin garatzen diren jarduerak)

**111.4.** Tratándose de actividades integradas en el grupo 6



sartutako jarduerak badira, kapitulu honetan araututako baldintza teknikoak aplikatzekoak izango dira, noizean behingoak direla kontuan izanda, kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren neurrian eta irismenarekin. Kasu horietan, horiek aurrez justifikatuta eta udal-zerbitzu teknikoek baloratuta, Udalak egoki deritzonerabaki haztatu eta arrazoituak hartuko ditu.

**111.5.** Kapitulu honetan zehar aipatzen diren indarreko legezko xedapenetan ezarritako baldintza teknikoak aplikatzekoak izango dira titulu honen aurreikuspenen eraginpeko ostalaritza- eta jolas-jarduerari lotutako lokal eta saltoki guztietan, kokatuta dauden lur zatiaren eta eraikinaren hirigintza-kalifikazioa eta izaera edozein dela ere (bizitegikoa, industriakoa, hirugarren sektorekoa).

Horrekin bat etorritik, besteak beste, indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotako aurreikuspenak, kapitulu honetan aipatzen direnak (segurtasuna, ebakuazioa, suteen prebentzioa, zarata eta bibrazioak, etab. aipagai dituztenak), aplikatzekoak izango dira lokal eta saltoki horietan guztietan.

#### *112. art. Baldintza teknikoak*

Jendaurreko ikuskizunak eta jolas-jarduerak egiten dituzten lekuek aplikagarria den ordenamenduaren arabera segurtasun-baldintzak, osasun- eta higiene-baldintzak eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak bete behar dituzte, eta, zehazki, hauei buruzkoak:

- Publikoarentzako, langileentzako eta ikuskizuna ematen dutenentzako segurtasuna, eta ondasunen babesa.
- Egituren sendotasuna eta instalazioen funtzionamendu egokia.
- Instalazio elektrikoaren baldintzak eta bermeak.
- Suteen eta jarduerari lotutako gainerako arriskuen prebentzioa eta babesa, kanpoko sorospen-bitartekoan irisgarritasuna erraztuz.
- Osasun- eta higiene-baldintzak eta baldintza akustikoak, lokalen hoshgabetze-baldintzak

(actividades que se desarrollen con carácter eventual las condiciones técnicas reguladas en este capítulo serán de aplicación en la medida y con el alcance que, en cada caso, se estimen adecuados en atención al carácter eventual de aquellas. En esos casos, previa justificación de las mismas y previa valoración de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará las ponderadas y razonadas decisiones que considere oportunas.

**111.5.** Las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones legales vigentes a las que se hace referencia a lo largo de este capítulo serán de aplicación en el conjunto de los locales y establecimientos vinculados a las actividades hosteleras y recreativas afectadas por las previsiones de este Título, cualquiera que sea la calificación urbanística y la naturaleza de la parcela y de la edificación (residencial, industrial, terciaria) en las que estén emplazadas aquellos.

En consonancia con ello, las previsiones contenidas, entre otros, en el vigente Código Técnico de Edificación, a las que se hace referencia en este Capítulo (de aplicación en materias relacionadas con la seguridad, la evacuación, la prevención de incendios, la iluminación, el ruido y las vibraciones, etc.) serán de aplicación en el conjunto de los citados locales y establecimientos.

#### *Artº 112. Condiciones técnicas*

Los lugares de celebración espectáculos públicos y actividades recreativas deben reunir las condiciones de seguridad, de salubridad e higiene y de accesibilidad universal exigibles conforme al ordenamiento aplicable, y en particular las referentes a:

- Seguridad para el público asistente, las personas trabajadoras y ejecutantes, así como protección de los bienes.
- Solidez de las estructuras y correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Condiciones y garantías de las instalaciones eléctricas.
- Prevención y protección de incendios y demás riesgos inherentes a la actividad, facilitando la accesibilidad de los medios de auxilio externos.
- Condiciones de salubridad, higiene y acústica, con determinación expresa de las condiciones de



TOLOSAKO  
UDALA

berariaz betez, hirugarren pertsoneri ez molestatzeko, zarataren gaineko legediak xedatzen duenaren arabera.

- Hiriguneko eta naturako ingurunea babestea, eta ondare historikoa, artistikoa eta kulturala babestea.
- Desgaitasuna duten pertsonentzako irisgarritasun unibertsaleko eta gozatzeko baldintzak, irisgarritasunari eta oztopo arkitektonikoak kentzeari buruzko araudian xedatutakoaren arabera, desgaitasuna duten pertsonen ikuskizunaz benetan gozatu ahal izateko.
- Autobabes-plana, indarrean dauden autobabeserako arauen arabera.
- Saltokiaren, lokalaren edo instalazioaren edukiera.
- Aplikagarria den sektoreko araudiak eskatzen dituen gainerako baldintzak, bereziki, 17/2019 Dekretuan edo hura garatzen edo ordezkutzen duen araudiak arautzen dituenak.

### *113. art. Erabilera- eta funtzionalitate-baldintzak*

#### **113.1. Saltokien gutxieneko azalera**

Edozein motatako egokitzeneko obrak egin aurretik, lokalaren gutxieneko azalera erabilgarriak, oinplanoan neurtuta, 25 m<sup>2</sup> izan behar ditu.

Aipatutako unea baino lehen ezarritako saltokiek, baldin eta legezko baldintza egokietan ezarri baziren (beharrezko eta dagozkien baimenak eta lizentziak izatea, etab.), eta aurreko paragrafoan ezarritako azalera baino txikiagoa badute, egungo azalera mantenduko dute.

Azalera publikoaren azalera erabilgarria ez da izango 10 m<sup>2</sup> baino txikiagoa.

#### **113.2. Gutxieneko garaiera**

insonorización de los locales necesarias para evitar molestias a terceras personas, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ruidos.

- Protección del medio ambiente urbano y natural, así como del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Condiciones de accesibilidad universal y disfrute para personas con discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y que posibiliten el disfrute real del espectáculo por parte de aquellas.
- Plan de autoprotección según las normas de autoprotección en vigor.
- Capacidad y aforo del establecimiento, local o instalación.
- El resto de condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable, en especial las reguladas en el Decreto 17/2019 o normativa que lo desarrolle o sustituya.

### *Artº. 113. Condiciones de uso y funcionalidad*

#### **113.1. Superficie mínima de los establecimientos**

La superficie útil mínima de los locales antes de la realización de cualquier tipo de obras de acondicionamiento, medida en planta, será de 25 m<sup>2</sup>.

Se consolidan con su superficie actual los establecimientos implantados con anterioridad al indicado momento en las debidas y adecuadas condiciones de legalidad (disposición de las correspondientes y debidas autorizaciones y licencias, etc...) y que cuenten con una superficie inferior a la establecida en el párrafo anterior.

La superficie pública tendrá una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

#### **113.2. Altura mínima**



TOLOSAKO  
UDALA

Gutxieneko garaieratzat ulertuko da zoruaren eta sabaiairen (behin amaituta) arteko eta zoruaren eta sabaiairen bukaera osatzen duen edozein elementuren arteko garaiera librea, sabaikoak ez diren apaingarriak baztertuta.

Orokorrean, eskatzen den gutxieneko garaiera librea eremuen erabilerearen arabera da, eta honakoak dira:

- 2,80 m (\*) azalera publikoan (publikoari irekitako azalera).

(\*) Egiturazko habeak, hodiak eta/edo instalazioak pasatzeko, garaiera librea 2,50 metroko gutxienera murriztea onartzen da, betiere murrizketa horren eraginpeko azalera % 20 baino gutxiago denean.

- 2,50 metro, lanerako eremuetan (barra, sukaldea/ofizioa).
- 2,20 metro komunetan, aldageletan, zirkulazio eremuetan eta/edo eremu pribatiboen pasabideetan, biltegietan.
- 2,00 metro ateen atalasetan.

“7. Hirigune historikoa” hirigintza-esparruan eta “9. Rondilla” esparruaren barruko “9.1. Euskal Herria plaza eta inguruak” azpiesparruan, garaiera 2,50 metrora murriz daiteke erabilera publikoko eremuetan, eta 2,30 metrora laneko eremuetan.

Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik aurreko idatz-zatietan azaldutako baldintzak betetzen ez dituzten saltokietan ezarritako ostalaritza- eta jolas-jarduerak finkatzen dira, baldin eta orduan indarrean ziren irizpideei jarraituz ezarri baziren, aurrez zegozkien administrazio-baimenak lortuta.

### 113.3. Sarbideak

- A. Ostalaritza- eta jolas-jardueretara bideratutako saltokiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, etxebizitzetara sartzeko espazioekiko eta elementuekiko independentea.

Se entenderá por altura mínima, la altura libre existente entre el suelo y el techo, una vez acabado, y cualquier elemento de los que componen la terminación de sus techos, excluidos los meramente decorativos independientes del techo.

En general, la altura mínima libre exigida dependerá del uso a que se destinen las distintas zonas y serán las siguientes:

- 2,80 m (\*) en superficie pública (superficie abierta al público).

(\*) Se admite reducir la altura libre hasta un mínimo de 2,50 metros para paso de vigas estructurales, conductos y/o instalaciones, siempre que la superficie afectada sea inferior al 20%.

- 2,50 metros en zonas de trabajo (barra, cocina/oficio).
- 2,20 metros en aseos, vestuarios, zonas de circulación y/o paso de zonas privativas, almacenes.
- 2,00 metros en umbrales de puertas.

En el ámbito urbanístico “7. Casco Histórico” y dentro del ámbito “9. Rondilla”, en el sub-ámbito “9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno”, podrán reducirse las alturas en zona de uso público hasta 2,50 metros, y hasta 2,30 metros en zonas de trabajo.

Se consolidan las actividades hosteleras y recreativas emplazadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas en establecimientos que no cumplan las condiciones expuestas en los apartados anteriores, siempre que aquellas hubiesen sido implantadas de conformidad con los criterios entonces vigentes, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas.

### 113.3. Accesos

- A. Los establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas dispondrán de acceso directo desde el exterior de la edificación, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas.



Saltoki guztiek, gutxienez, sarbide irisgarri bat izango dute, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen dituen, zehazki, hauetan: 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena; eta Eraikuntza Kode Teknikoko erabileraren segurtasunari eta irisgarritasunari buruzko Oinarrizko Dokumentua. Horiek aldatuko balira, horien ordezkotako xedapen berrietan ezarritakoa beteko da.

Aldi berean, sarbide irisgarria publikoari irekitako azalerarekin eta komunekin komunikatzen duen bide irisgarri bat izan beharko dute.

Sarrerako ate eraigarrien gutxienezko zabalera, pasabide librekoa, 0,90 m-koa izango da, eta ate automatikoen kasuan, 1,20 m-koa. Bi orriko ateak erabiltzen direnean, normalean irekitzen den ateak 0,90 m-ko zabalera duen pasabide libreko utziko du irekitzean.

Lehendik zeuden jardueretara bideratutako saltokiak handitzeko, aldatzeko edo eraberritzeko obrak aurreko idatzatietan zehaztutakora doitu dira. Saltokira sartzeko arrapala bat egin behar bada, irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Udalerriko hirigintza-ondare katalogatua sartutako eraikinetan kokatutako lokalak eta saltokiak badira, artikulua honetan azaldutako baldintzak behar den neurrian berregokitu edota egokituko dira, eraikin horien balioak zaintzeko eta mantentzeko. Nolanahi ere, berregokitze edota egokitze horiek ondorengoak beteko dituzte:

- a) Aurrez eta aginduz, baldintza horiek azaldu bezala betetzeko ezintasuna justifikatu beharko dute
- b) Kasu horietarako indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.
- c) Baldintza horien helburuak ahalik eta ondoen lortzea bermatzen duten ordezkotako proposamenekin osatuko dira.

Gai horiek guztiak, ordezkotako proposamenen egokitasuna edo desegokitasuna barne, udal-zerbitzu teknikoek eta, hala badagokio, hirigintza-ondarearen arloan eskumena duen

Todo establecimiento dispondrá, al menos, de un acceso accesible que cumpla con los criterios y condiciones establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en concreto el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación y el Documento Básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación. En el supuesto de modificación de las mismas, se estará a lo establecido en las nuevas disposiciones que las sustituya.

A su vez, dispondrá de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible con la superficie abierta al público y los aseos.

Las puertas de acceso abatibles tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,90 m, ampliándose a 1,20 m en el caso de puertas automáticas. Cuando se utilicen puertas de dos hojas, la que habitualmente se abra dejará un paso libre de una anchura de 0,90 m.

Las obras de reforma, ampliación o modificación de los establecimientos destinados a actividades preexistentes, se ajustarán a lo determinado en los apartados anteriores. En el caso de que fuera necesaria la ejecución de una rampa de acceso al establecimiento, ésta se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad.

B. Tratándose de locales y establecimientos ubicados en edificaciones integradas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, las condiciones expuestas en este artículo serán objeto del correspondiente reajuste y/o adaptación en la medida necesaria para garantizar la preservación y el mantenimiento de los valores propios de dichas edificaciones. En todo caso, esos reajustes y/o adaptaciones:

- a) Requerirán la previa y preceptiva justificación de la imposibilidad de cumplir las citadas condiciones en los términos expuestos.
- b) Deberán adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes para ese tipo de supuestos.
- c) Se complementarán con las propuestas alternativas que garanticen del mejor modo posible la consecución de los objetivos propios de dichas condiciones.

Todas esas cuestiones, incluida la idoneidad o no de las propuestas alternativas, deberán ser objeto de la correspondiente valoración por parte de los servicios técnicos municipales, además



TOLOSAKO  
UDALA

administrazioak baloratuko dituzte.

#### 113.4. Irteerako atek

Irteerako ateen kopurua eta zabalera, gutxienez, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoak izango dira: Eraikuntza Kode Teknikoko Suteen Aurkako Segurtasunaren Oinarrizko Dokumentua (DB-SI), edo hori ordezkatzan duen araua.

Modu osagarrian, xedapen horietan jasotzen ez diren muturreko kasuetan eta Udalak egokitzat jotzen dituen beste kasu batzuetan, irteerako ate gehiago jartzeko eskatzeko aukera izango da.

50 pertsonatik gorako edukiera duten saltokien kasuan, atek ebakuazioaren norabide berean irekiko dira, espaloia edo espazio publikoa hartu gabe, eta fatxaden lerrokatzetik kanpo irten gabe.

Irteerako ate bat baino gehiago izan behar dituzten saltokien kasuan, ahalik eta gehien bereizi behar dira, lokalaren konfigurazioak uzten duen adina. Edozein kasutan, kanpo-espazio seguru baterako irteera eman behar dute, lokalaren edukiera guztia hartzeko dimentsioa duenera.

#### 113.5. Korridoreak eta pasabideak

Orokorrean, korridoreen eta pasabideen pasabide libreko zabalera, gutxienez, 1,20 metrokoa izan behar du.

Zabaleraren estutze puntualak onartzen dira 0,50 metroko luzeran; estutze horiek ezin dute 1,00 metro baino gutxiago izan.

#### 113.6. Eskailerak

Eskailera orokorren eta erabilera mugatuko eskaileren ezaugarriak indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera izango dira (Eraikuntza Kode Teknikoaren Oinarrizko Dokumentuak eta 68/2000 Dekretua).

Eskailera-maila bakoitzak balizaje-argiztapena izan beharko du, oinatza argiztatzeko adinako intentsitatekoa. 1 jarriko da zabaleraren edo zatiaren metro lineal bakoitzeko.

de, en su caso, por la Administración competente en materia de patrimonio urbanístico.

#### 113.4. Puertas de salida

El número y la anchura de las puertas de salida, será como mínimo el que establezca las disposiciones vigentes en la materia: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) o norma que lo sustituya.

Complementariamente, en los extremos no contemplados por dichas disposiciones, así como en aquellos otros que el Ayuntamiento considere oportunos, se podrá exigir un mayor número de puertas de salida.

En establecimientos cuyo aforo sea superior a 50 personas las puertas se abrirán en el sentido de la evacuación, sin invadir la acera o espacio público, ni sobresalir de la alineación de las fachadas.

En el caso de establecimientos que deban disponer de más de una puerta de salida, éstas deberán separarse entre sí lo máximo que permita la configuración del local y, en cualquier caso, dar a espacio exterior seguro y con dimensión suficiente para albergar la totalidad del aforo del local.

#### 113.5. Pasillos y pasos

En general, la anchura libre de paso de los pasillos y pasos no será inferior a 1,20 metros.

Se admiten estrechamientos puntuales de anchura no inferior a 1,00 metro, en una longitud de 0,50 metros.

#### 113.6. Escaleras

Las características de las escaleras, tanto generales como de uso restringido, se regirán por lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes (Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Decreto 68/2000)

Cada uno de los peldaños deberá disponer de iluminación de balizamiento, con la suficiente intensidad para que puedan iluminar la huella. Se instalará a razón de 1 por cada metro lineal de la anchura o fracción.



TOLOSAKO  
UDALA

### 113.7. Argiztapena

Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabekoak izango dira argiztapenaren ezaugarriak: Eraikuntza Kode Teknikoaren Oinarriko Dokumentuak eta Behe Tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa.

Saltokiaren ezaugarriengatik 10 luxetik beherako argiztapen funtzionala aurreikusten bada, pertsonen zirkulazio arrunta oztopa dezaketen elementu guztiak seinaleztatzeko argiak instalatuko dira.

### 113.8. Aireztapena

#### A. Azalera publikoa

Publikoari irekitako azalera aireztapenak mekanikoa izan behar du eta 2007ko uztailaren 20ko Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikinetan Instalazio Termikoak Arautzeko Erregelamenduan ezarritako eskakizunak bete behar ditu.

Publikoari irekitako azalera erabilgarria  $\leq 100$  m<sup>2</sup> denean, erauzketa fatxadara egin daiteke, alderdi hauek beteta:

- a) Ebakuazio-saretak, gutxienez, kanpoko sestratik 2,50 metroko garaieran egon behar du.
- b) Kanporatutako aireak fatxadarekiko perpendikular irten behar du.
- c) Erauzketaren abiadurari dagokionez, ezin du sortu legez ezarritako zarata baino handiagorik.
- d) Instalazioaren osagai guztiak jardueraren barruan jarri behar dira, eta debekatuta dago fatxadaren kanpoko planotik irteten diren ekipoak eta/edo aparatuak instalatzea.

Ordenantza hau indarrean sartu ondoren instalatutako saltokien kasuan, publikoari irekitako azalera erabilgarria 100 m<sup>2</sup>-koa edo handiagoa bada, aire kutsatua kanporatzeko hodiak jarduera kokatuta dagoen eraikinaren teilatura bideratuko dira. Eta jarduera kokatuta dagoen eraikinaren teilatu-hegaletik 2 metro baino gehiagoko kotan jarri behar da ebakuazio-puntua.

### 113.7. Iluminación

Las características de la iluminación se regirán por lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes: Documento Básicos del Código Técnico de la Edificación y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.E.B.T.).

Si por características del establecimiento se prevé una iluminación funcional menor de 10 lux, se instalará un alumbrado de señalización de todos aquellos elementos que puedan dificultar la normal circulación de las personas.

### 113.8. Ventilación

#### A. Superficie pública

La ventilación de la superficie abierta al pública deberá ser mecánica y cumplir las exigencias establecidas en el Reglamento Regulador de las Instalaciones Térmicas en los edificios (R.I.T.E.), aprobado mediante Real Decreto de 20 de julio de 2007.

Cuando la superficie útil abierta al pública sea  $\leq 100$  m<sup>2</sup>, la extracción podrá efectuarse a fachada cumpliendo los siguientes aspectos:

- a) La rejilla de evacuación estará situada como mínimo a 2,50 metros de altura sobre la rasante exterior.
- b) La salida del aire evacuado se producirá perpendicularmente a la fachada.
- c) La velocidad de expulsión será tal que no produzca ruidos superiores a los establecidos legalmente.
- d) Todos los componentes de la instalación se ubicarán en el interior de la actividad, quedando prohibida la instalación de equipos y/o aparatos que sobresalgan del plano exterior de la fachada.

En los establecimientos instalados a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, que cuenten con una superficie útil abierta al público igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, los conductos de evacuación del aire viciado se dirigirán a la cubierta de la edificación en que se sitúa la actividad, cumpliendo que el punto de evacuación estará situado a una cota superior a 2 m sobre el alero de la edificación que se sitúa la actividad.





TOLOSAKO  
UDALA

#### B. Sukaldea

Sukaldeko aireztapen-sistema soilik sukaldekoa izango da, eta guztiz independentea izango da publikoari zuzendutako eremuko aireztapenarekiko edo beste edozein aireztapenekiko.

Debekatuta dago sukaldeetan leiho erabilgarriak jartzea. Argiztapen naturala izateko aukera ematen duten leihate finkoak jartzea baino ez da onartzen.

#### C. Komunak

Komunen aireztapena modu naturalean, zuzenean kanpora, egin daiteke, edo modu mekanikoan. Modu mekanikoan egitekotan, sistemak baldintza hauetara egokitu behar du:

a) Aireztapen-sistema independentea izango da gainerakoekiko.

b) Erauzketa fatxadara bidera daiteke.

#### D. Zabor-gela

Zabor-gelek eta biltegiak behar adinako aireztapena izan behar dute, eta Eraikuntza Kode Teknikoaren Osasungarritasunaren Oinarrizko Dokumentuak (DB-HS) ezarritakora egokitu behar dute.

### 113.9. Komunak

#### A. Baldintza orokorrak

a) Orokorrean eta gutxienez, komun bat izan behar da, emakumeentzat zein gizonentzat izango dena. Komun horrek irisgarria izan behar du eta indarrean dauden irisgarritasun-arauetan jasotako dimentsioak eta baldintzak bete behar ditu.

b) Bi komun gaitzen badira, horietako batek, gutxienez, irisgarria izan behar du eta indarrean dauden irisgarritasun-arauetan jasotako dimentsioak eta baldintzak bete behar ditu. Komuna modu erosoan eta egokian erabili ahal izateko modukoak izan behar dute irisgarriak ez diren komun formak eta dimentsioak, eta gutxienez 1,00 m-ko zabalera izan behar dute.

#### B. Cocina

El sistema de ventilación de la cocina será exclusivo y totalmente independiente de la ventilación de la zona destinada al público o de cualquier otra ventilación.

Queda prohibida la instalación de ventanas practicables en las cocinas. Únicamente se admitirá la existencia de ventanales fijos para facilitar la iluminación natural.

#### C. Aseos

La ventilación de los aseos podrá realizarse de forma natural directa al exterior o de forma mecánica. En caso de efectuarse de forma mecánica, el sistema deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) El sistema de ventilación será independiente del resto.

b) La extracción podrá dirigirse a la fachada.

#### D. Cuarto de basuras

Los cuartos de basura y almacenes deberán contar con ventilación suficiente de forma que se ajusten a lo establecido en el Documento Básico de Salubridad (DB-HS) del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

### 113.9. Aseos

#### A. Condiciones generales

a) Se deberá disponer, con carácter general y como mínimo, de un aseo que será tanto para mujeres como para hombres. Dicho aseo será accesible debiendo cumplir las dimensiones y condiciones de las normas de accesibilidad vigentes.

b) En el caso de habilitar dos aseos, al menos uno de ellos deberá ser accesible, debiendo cumplir las dimensiones y condiciones de las normas de accesibilidad vigentes. Los aseos que no sean accesibles tendrán una forma y dimensiones suficientes para su utilización cómoda y adecuada, y una anchura mínima de 1,00 m.



TOLOSAKO  
UDALA

c) Komun irisgarriek, gutxienez, baldintza hauek bete behar dituzte:

- Gutxienezko 1,50 metroko diametroa duen zirkulu bat egitea ahalbidetuko du, oztoporik gabekoa.
- Komunontziaren albo batean gutxienez  $\geq 80$  cm-ko zabalera eta  $\geq 75$  cm-ko hondoa (komunontziaren aurreko ertzeraino) dituen espazio bat utzi behar da, pasatu ahal izateko.
- Komunontziaren bi aldeetan eusteko barra horizontalak jarri behar dira, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzetan.
- Sartzeko ateak  $\geq 90$  cm-ko zabalera duen pasabide librea izan behar du; gidaridunak izan behar dute, edo kanpoaldera irekitzen direnak.
- Konketa oinarririk gabekoa izango da, eta txorrotan monomando erakoa.

Komunak lokalaren edo saltokiaren azalera publikotik isolatuko dira, azalera horretatik bereizitako gelaurre baten bidez, arloan indarrean diren xedapenetan ezarritako baldintzei jarraituz gaituko dena. Gelaurre horrek 1,50 metroko diametroa duen zirkulu bat egitea ahalbidetuko du, oztoporik gabekoa. Gelaurretan konketak instalatzea besterik ez da onartuko, oinarririk gabeak.

#### B. Komun kopurua, lokalaren publikoari irekitako azaleraren arabera

a) Lokalaren publikoari irekitako azalera  $\leq 25$  m<sup>2</sup> denean, gutxienez, komun irisgarri bat izan behar da, emakumeentzat zein gizonentzat izango dena. Komunontzia eta konketa izango ditu, eta konketa komunaren gelaurrean jartzea gomendatzen da.

b) Publikoari irekitako azalera erabilgarria  $\leq 100$  m<sup>2</sup> denean, gutxienez, 2 komun izango ditu, bata gizonentzat eta bestea emakumeentzat. Komunetako batek irisgarria izan behar du. Komun bakoitzak komunontzia eta konketa izan behar ditu. Komun gelaurrea (irisgarria) bi komunentzat berbera izan daiteke, eta hor konketak jar daitezke.

c) Publikoari irekitako azalera erabilgarria  $\leq 200$  m<sup>2</sup> denean, komun-gelek sexuaren arabera bereizita egon behar dute.

c) Los aseos accesibles deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- Se permitirá la inscripción de un círculo mínimo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos.
- Se deberá dejar, al menos, en un lado del inodoro un espacio de transferencia lateral de anchura  $\geq 80$  cm y  $\geq 75$  cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro.
- A ambos lados del inodoro deberán disponerse de barras horizontales de apoyo, colocadas en las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes en la materia.
- La puerta de acceso tendrá una anchura libre de paso  $\geq 90$  cm y será corredera o se abrirá hacia el exterior.
- El lavabo será sin pedestal y con grifo tipo monomando.

Los aseos estarán aislados de la superficie pública del local o establecimiento por medio de un anteaño separado de esta superficie, habilitado de conformidad con las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes en la materia. En dicho anteaño se permitirá la inscripción de un círculo, de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos. En los anteasos se permitirá, únicamente, la instalación de los lavabos, que serán sin pedestal.

#### B. Número de aseos en función de la superficie abierta al público del local

a) Cuando la superficie útil abierta al público del local sea  $\leq 25$  m<sup>2</sup>, se dispondrá, como mínimo, de un único aseo accesible, que será tanto para mujeres como para hombres. Estará dotado de inodoro y lavabo, recomendándose ubicar el lavabo en el anteaño.

b) Cuando la superficie útil abierta al público sea  $\leq 100$  m<sup>2</sup>, se dispondrán, como mínimo, 2 aseos, uno para hombres y otro para mujeres. Uno de los aseos deberá ser accesible. Cada aseo dispondrá de inodoro y lavabo. El anteaño (accesible) podrá ser común para ambos aseos, donde se podrán ubicar los lavabos.

c) Cuando la superficie útil abierta al público sea  $\leq 200$  m<sup>2</sup>, los cuartos de aseos estarán separados por sexo. En el de hombres se



Gizonen komun-gelan, gutxienez, 2 kabina (1 irisgarria) jarri behar dira, bakoitza komunontzi batekin. Irisgarria ez den kabinan, komunontziaren ordez pixaleku bat jartzeagomendatzen da. Eta gelaurrean 1 konketa jarri behar da. Emakumeen komun-gelan, gutxienez, 2 kabina (1 irisgarria) jarri behar dira, bakoitza komunontzi batekin, eta gelaurrean 1 konketa. Bi komun-gelen kasuan, gelaurreak irisgarria izan behardu.

d) Publikoari irekitako azalera erabilgarria > 200 m<sup>2</sup> denean, 100 m<sup>2</sup>-ko gehigarri edo zati bakoitzeko, komun-gela bakoitzean (gizonena eta emakumeena) komunontzi bat gehiago jarriko da. Gizonen komun-gelan 1 pixaleku edo komunontzi gehiago jar daiteke, bereizketarik egin gabe, baina pixalekuen kopuruak ezin du izan komunontzien kopuruaren bikoitza baino handiagoa. Edonola ere, komunontziek eta pixalekuek konpartimentuetan banatuta egon behar dute, eta konketen kopuruak, gutxienez, komunontzien eta pixalekuen kopuruaren erdia izan behar du.

#### 114. art. Ingurumen-baldintzak

##### 114.1. Errekuntzako kearen eta gasen ebakuazioa

Sukaldeko kea eta gasak kanporatzeko instalazioek hemen ezarritako baldintzak bete behar dituzte: Eraikuntza Kode Teknikoko Suteen Aurkako Segurtasunaren Oinarriko Dokumentua (DB-SI), edo hori ordezkatzen duen araua.

Orokorrean, sukaldeko kearen eta gasen erauzketa kanpoaldera bideratuko da, teilaturaino doan hodi eksklusibo (tximinia) baten bidez. Horretarako, biltzeko eta kanporatzeko sistema aproposak erabiliko dira, eta jarduera kokatuta dagoen eraikinaren teilatu-hegaletik 2 metroko garaierara bideratu behar dira, betiere, usainekin, zaratekin eta bibrazioekin lotutako eragozpenik eragin gabe.

Aparatu eta sukalde bakoitzak kearen erauzketa indibiduala izango du.

Gainera, sukaldeko kea eta gasak kanporatzeko hodiekin (tximiniek) honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Ebakuazio-puntua, gutxienez, tximinia (kanpoko denean) pasatzen den fatxadaren plano baino 1,5 m atzerago egongo da.
- Tximinia proiektatuta dagoen eraikina baino garaiera handiagoa duten eraikuntza mugakideak

dispondrán, como mínimo, 2 cabinas (1 accesible) cada una con su inodoro, recomendándose colocar un urinario en lugar del inodoro en la cabina no accesible, y 1 lavabo en el anteaño. En el de mujeres se dispondrán, como mínimo, 2 cabinas (1 accesible) cada una con su inodoro, y 1 lavabo en el anteaño. En ambos cuartos de aseo el anteaño deberá ser accesible.

d) Cuando la superficie útil abierta al público sea > 200 m<sup>2</sup>, por cada 100 m<sup>2</sup>u adicionales o fracción, en cada uno de los cuartos de aseo (hombres y mujeres) se incrementará un inodoro. En el de hombres se incrementará la dotación indistintamente con 1 urinario o inodoro, si bien el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros. En cualquier caso, los inodoros y urinarios deben estar compartimentados y el número de lavabos, será al menos, la mitad que el número de inodoros y urinarios.

#### Artº 114. Condiciones ambientales

##### 114.1. Evacuación de humos y gases de combustión

Las instalaciones para la evacuación de humos y gases de la cocina deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) o norma que lo desarrolle o sustituya.

En general, la extracción de humos y gases de la cocina se dirigirá al exterior a través de conducto exclusivo (chimenea) hasta cubierta, empleando los oportunos sistemas de captación y expulsión, conduciéndolos a una altura de 2 metros por encima del alero de la edificación en que se sitúe la actividad y siempre sin producir molestias de olores, ruidos y vibraciones.

La extracción de humos será individual para cada aparato y para cada cocina.

Además, los conductos (chimeneas) para la evacuación de humos y gases de la cocina deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El punto de evacuación estará retranqueado al menos 1,5 m sobre el plano de la fachada por la que discurra la chimenea (cuando sea exterior).
- Cuando existan construcciones colindantes con altura superior a la del edificio en que se proyecta



TOLOSAKO  
UDALA

daudenean, tximiniaren irteeratik 10 metro baino gutxiagoko erradioan kokatuta dagoen edozein eraikuntzaren parterik altuena baino 1 metro gorago egon behar du tximiniak.

- Erauzketa-ahoak teiltuan jarri behar dira, edozein leihotatik eta/edo airea sartzeko irekieratatik gutxienez 3 metrora.
- Kea kanporatzeko hodiekin sekzio uniformeak izan behar dute, barruan ez dute trabarik izan behar eta akabera lisoa izan behar dute, ez zikintzeko.

Salbuespen gisa, sukaldearen lokalaren azalera erabilgarriak 4 m<sup>2</sup> baino gutxiago dituztenean eta sukaldea pintxoak prestatzeko baino erabiltzen ez denean, erauzketa-kanpaitik datorren kea esparru publikora bertara kanpora daiteke. Kasu horretan, erauzketa-kanpaiak ikatz aktibozko iragazkiak izan behar ditu.

#### 114.2. Dardarak

Makina guztiak dardaren aurkako elementuekin finkatu behar dira, dardarak eraikinaren egiturara, lokaletara eta hurbileko etxebizitzetara ez igarotzeko.

#### 114.3. Isuriak

Saneamenduak bereizleak izan behar du, eta saneamendu-sare publikora isuri behar da.

#### 114.4. Hondakinak

Ostalaritza- eta jolas-jarduerei lotutako eta/edo horien ondoriozko hondakinak banatuta eta modu berezian jaso behar dira.

Ostalaritza-saltokiek sukaldean erabilitako olioak bereizi behar dira. Horretarako, jabeek kontratu bat izan behar dute sukaldeko olio erabilia jasotzeko baimena duen kudeatzaile batekin.

Ostalaritzak sortutako hondakinak ezin dira dagozkien edukiontzietara bota 23:00etatik 07:00etara bitarteko ordutegian.

la chimenea, ésta debe elevarse más de 1 metro por encima de la parte más alta de cualquier edificación situada en un radio inferior a 10 metros respecto a la salida de la chimenea.

- Las bocas de extracción se situarán en la cubierta, separadas, al menos, 3 metros de cualquier ventana y/o abertura de toma de aire.
- Los conductos de extracción de humos han de tener una sección uniforme, carecer de obstáculos en su interior y tener un acabado liso que impida su ensuciamiento.

Excepcionalmente, cuando el local de la cocina tenga una superficie útil inferior a 4 m<sup>2</sup> y su uso sea exclusivamente para preparación de tapas o pintxos, se podrán evacuar los humos provenientes de la campana extractora al propio recinto público. En este caso, la campana extractora deberá disponer de filtros de carbón activo.

#### 114.2. Vibraciones

El anclaje de todo tipo de maquinaria se realizará con elementos antivibratorios de forma que se evite la transmisión de vibraciones a la estructura del edificio, locales y viviendas próximas.

#### 114.3. Vertidos

El saneamiento será separativo, y se verterá a la red pública de saneamiento.

#### 114.4. Residuos

Deberán ser objeto de recogida separada y diferenciada los residuos asociados y/o resultantes de las actividades hosteleras y recreativas.

Los establecimientos hosteleros quedan obligados a la separación del aceite de cocina usado. Para ello, sus titulares deberán establecer un contrato con gestor autorizado para la recogida del mismo.

No podrá efectuarse la retirada de los residuos generados por las hostelerías, a sus correspondientes contenedores, en horario comprendido entre las 23:00 y 7:00 horas.



TOLOSAKO  
UDALA

### 115. art. Baldintza akustikoak

Saltoki publikoek eta ikuskizunak eta jolas-jarduerak egiten diren gainerako lekuek hemen ezarritakoa bete beharko dute: 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa, edo hura garatzen edo ordezkatzeko duen araudia.

Kasu bakoitzean legez eskatzen diren agiriekin batera, isolamendu akustikoko proiektu bat aurkeztu beharko da, teknikari gaituak egindakoa eta dagokion elkargo ofizialak oniritzitakoa, indarrean den araudira egokitzen dela justifikatzeko.

#### 115.1. Gehieneko soinu maila

Baimendutako gehieneko soinu-igorpenaren maila honako hau izango da kasu bakoitzean:

- 1., 2., 5., 6. eta 7. taldeetan sartutako jarduerak: 75 dB(A)
- 2. taldean (sarbide guztietan ate bikoitza dutenean) eta 3. eta 8. taldeetan sartutako jarduerak: 90 dB(A).
- 4. taldeko jarduerak: 95 dB(A)

#### 115.2. Lokal mugakideei igorritako zarata-mugaren balioak

Saltoki berriek (derrigorrezko lizentzia, baimena, aurretiazko komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena ordenantza hau indarrean sartu ondoren eskatzen dutenak) eta bizitegiarako hiri lurzoruan kokatuta dauden saltokiek, lokal mugakideei zarata edo dardara igortzeko duten gaitasuna handi dezakeen berritze edo aldaketaren bat egin behar dutenean, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuko G eta H tauletan ezarritako balioak bete beharko dituzte.

Ordenantza hauek indarrean sartzen diren unean existitzen diren saltokiek, lizentzia emandako unean indarrean zegoen araudian ezarritako gehieneko igorpen-balioak bete beharko dituzte, eta, gehienez ere, bizitoki-lurzoruan jarriko diren jarduera gogaikarri, osasunkaitz, kaltegarri eta arriskutsuei

### Artº 115. Condiciones acústicas

Las condiciones acústicas de los establecimientos públicos y demás lugares donde se celebren espectáculos y actividades recreativas deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco o la normativa que lo desarrolle o sustituya.

Junto con la documentación que legalmente se exija en cada caso, se deberá presentar un proyecto de aislamiento acústico realizado por técnico habilitado competente y visado por Colegio Oficial correspondiente, donde se justifique la adecuación a la normativa vigente.

#### 115.1. Nivel sonoro máximo

El nivel de emisión sonoro máximo autorizado será para:

- Actividades integradas en los Grupos 1, 2, 5, 6, 7: 75 dB(A)
- Actividades integradas en el Grupo 2 que dispongan de doble puerta en todos sus accesos y en los Grupos 3 y 8: 90 dB(A).
- Actividades recogidas en el Grupos 4: 95 dB(A)

#### 115.2. Valores límite de ruido transmitido locales colindantes

Los establecimientos nuevos (los que soliciten la preceptiva licencia, autorización, comunicación previa o declaración responsable con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza) y aquellos establecimientos ubicado en suelo urbano residencial cuando sean objeto de reforma o modificación que pueda aumentar la capacidad de generar ruido o vibraciones a locales colindantes deberán cumplir los valores establecidos en las tablas G Y H del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los establecimientos existentes a la entrada en vigor de estas ordenanzas deberán cumplir los valores de transmisión máximo establecidos en la normativa vigente en el momento de conceder la licencia y como máximo los establecidos en el Decreto 171/1985, de 11 de junio, por el que se aprueban las normas



TOLOSAKO  
UDALA

aplikatzekoak diren arau tekniko orokorrak onartzen dituen ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuan ezarritakoak.

### 115.3. Isolamendu akustikoa

Ordenantza honetan sartutako saltokietan, Ordenantza honetan ezarritako immisio- eta igorpen-mugak beteko direla bermatzeko behar diren isolamendu akustikoko mailak bermatuko dira.

Edonola ere, eskatutako aireko zarataren gutxieneko isolamendua (Dnt,A) baimendutako gehieneko soinu mailaren araberakoa izango da, eta, orokorrean, honako hauek izango dira:

- 1. taldean sartutako jarduerak, eguneko ordutegia bakarrik dutenak (07:00-23:00): 60 dB(A)
- 1., 2., 5., 6. eta 7. taldeetan sartutako jarduerak: 65 dB(A)
- 3. eta 8. taldeetan sartutako jarduerak, eta 2. taldekoak (ate bikoitza dutenean): 70 dB(A)
- 4. taldeko jarduerak: 75 dB(A)

Inpaktu-zarataren ( $L_nTW$ ) gutxieneko isolamendua 40 dB(A)-koa izango da.

### 115.4. Soinu-mugatzaileak

Soinuak erreproduzitzen dituzten iturri guztiek soinua mugatzeko sistema izan behar dute, talde bakoitzerako ezarritako gehieneko igorpen-balioak ez gainditzeko. Soinu-mugatzailea manipulatzea eragozten duen gailu bat izan behar dute soinu-mugatzaile guztiek, eta gailuaren mantentze-kontratua izan behar da.

Ostalaritza-jardueraren jabearen erantzukizuna da modeloa aukeratzea eta Ordenantza honetan jasotako mugak betetzea.

técnicas de carácter general, de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencias.

### 115.3. Aislamiento acústico

En los establecimientos incluidos en esta ordenanza se garantizarán los niveles de aislamiento acústico necesarios para garantizar que se cumplen los límites de inmisión y de transmisión establecidos en esta Ordenanza.

En cualquier caso, el aislamiento mínimo a ruido aéreo Dnt,A exigido dependerá del nivel máximo sonoro autorizado y en general serán los siguientes:

- Actividades integradas en el Grupo 1 con horario exclusivamente diurno (7:00 – 23:00h): 60 dB(A)
- Actividades integradas en los Grupos 1 , 2, 5, 6, 7: 65 dB(A)
- Actividades integradas en los Grupos 3 y 8, y en el Grupo 2 que dispongan de doble puerta: 70 dB(A)
- Actividades integradas en el Grupo 4: 75 dB(A)

El aislamiento mínimo al ruido de impacto  $L_nTW$  será de 40 dB(A).

### 115.4. Limitadores de sonido

Toda fuente de reproducción sonora dispondrá de sistema limitador de sonido de modo que no se sobrepasen los valores máximos de emisión establecidos para cada grupo. Dicho limitador contará con dispositivo que garantice la no manipulación del mismo, y deberá contarse con contrato de mantenimiento de dispositivo.

La elección del modelo queda bajo la responsabilidad del titular de la actividad hostelera, que lo será también del cumplimiento de los límites recogidos en esta Ordenanza.



### 115.5. Ate eta leiho itxiak

Soinua zuzenean kanpora irtetea eragozteko, musika-ekipoak dituzten saltokiek atek eta leihoak itxita garatu behar dute jarduera. Salbuespen gisa, 1. eta 2. taldeetako saltokiek, 75 dB(A)-ko soinuaren gehieneko igorpen maila baimendua duten musika-aparatuak dituztenek, leihoak eta aterak irekita gauza dezakete jarduera, eguneko ordutegian bakarrik (07:00-23:00), eta 60 dB(A) gainditu gabe, ate eta leiho irekietatik 1 m-ra neurtuta, horien parean eta kanpoan.

3. eta 4. taldeetako saltokiek, eta 75 dB(A)-tik gora igortzen dituzten musika-aparatuak dituzten Ordenantza honetako gainerako taldeetako saltokiek, ezinbestean, atek eta leihoak itxita eta ahosgabetuta garatuko dute jarduera. Gainera, sarrerako atek bi ate izan behar dituzte, eta itxiera automatikoa, hidraulikoa edo itzulerako malgukia. Hala, haize-babeseko atarte bat eratu behar da, eta bi atek itxita egon behar dute uneoro. Ate horien ekortze-eremuaren gutxieneko tartea 0,50 m-koa izango da.

### 115.6. Kanpoko barrak eta leihoak

Debekatuta dago kanpoko barrak instalatzea, bai eta establezimenduetako kanpoko leihoen bidez edariak eta kontsumizioak banatzea eta barra gisa erabiltzea ere.

## 116. art. Higiene- eta osasun-baldintzak

Ostalaritza-saltoki guztiek, IV. Titulu honetako 5. taldekoek izan ezik (txokoak, elkarte gastronomikoak...), Euskal Autonomia Erkidegoko Osasun Sailburuaren 2002ko martxoaren 15eko Aginduan (EHAA, 78 zk., 2002ko apirilaren 25ekoa) ezarritako higiene- eta osasun-baldintzetara egokitu behar dute.

### 116.1. Komunak

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak eska ditzakeen baldintzei kalterik eragin gabe, honako hauek bete beharko dira:

Komun-esparruak ez dira zuzenean komunikatuta egongo produktuak manipulatzeko edo kontsumitzen edo erakusten diren lokalekin (sukaldea, jangela edo publikoa duen lokala).

Aireztapen egokia izango dute.

### 115.5. Puertas y ventanas cerradas

Con el fin de evitar la transmisión sonora directamente al exterior, aquellos establecimientos que dispongan de equipos de música, deberán ejercer la actividad con las puertas y ventanas cerradas. Como salvedad, los establecimientos de los Grupos 1 y 2, que dispongan de aparatos de música cuyo nivel de emisión sonora máximo autorizado sea de 75 dB(A), podrán ejercer la actividad con ventanas y puertas abiertas, únicamente en horario diurno (7:00 – 23:00) y siempre que no se superen los 60 dB(A) medidos a 1 m en el exterior con las puertas y ventanas abiertas y enfrente de ellas.

Los establecimientos de los grupos 3 y 4 aquellos de los restantes grupos de esta Ordenanza que dispongan aparatos de música que emitan más de 75 dB(A), ejercerán necesariamente la actividad con las puertas y ventanas cerradas e insonorizadas. Además, las puertas de acceso deberán de disponer de doble puerta, con cierre automático, hidráulico o muelle de retorno, constituyendo un vestíbulo cortavientos, debiendo permanecer ambas puertas cerradas constantemente. La separación mínima del área de barrido de dichas puertas, será de 0,50 m.

### 115.6. Puertas y ventanas cerradas

Se prohíbe la instalación de barras exteriores, así como la dispensación de bebidas y consumiciones a través de las ventanas exteriores de los establecimientos y su utilización como barra.

## Artº 116. Condiciones higiénico-sanitarias

Todos los establecimientos hosteleros, salvo los incluidos en el grupo 5 de este Título IV (txokos, sociedades gastronómicas, etc...), se ajustarán a los requisitos higiénico-sanitarios establecidos en la Orden de 15 de marzo de 2002, del Consejero de Sanidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOVP nº 78 de 25 de abril de 2002).

### 116.1. Aseos

Sin perjuicio de los requisitos que pueda exigir el Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, se deberá cumplir lo siguiente:

Los recintos de inodoros no comunicarán directamente con los locales de manipulación o consumo o exposición de productos (con cocina, comedor o local de público).

Contarán con ventilación adecuada.



TOLOSAKO  
UDALA

Komunetan eta komunen gelaurreetan ezin dira elikagai-produktuak zirkulatu, ezta biltegitatu ere.

#### 116.2. Sukaldea-ofizioa

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak eska ditzakeen baldintzei kalterik eragin gabe, honako hauek bete beharko dira:

- Sukalde-esparrua behar adina isolatuta egongo da helburu hori ez duten gainerako esparru guztietatik.
- Sukaldearen/ofizioaren antolaketaren, diseinuaren, eraikuntzaren eta dimentsioen ezaugarriek manipulazio-praktika egokiak egitea ahalbidetu behar dute, zaila izan dadin elikagaien arteko kutsadura gurutzatuak gertatzea.
- Hormek, zoruek eta sabaiek leunak izan behar dute, iragazgaitzak, eta erraz garbitzeko eta desinfektatzeko modukoak.
- Elikagaien manipulaziorako lokalen zoruek irristagaitzak izan behar dute.
- Aireztapen-sistema egokiak eta behar adinakoak izan behar dituzte.
- Txorrotako ur edangarria izan behar dute, hotza eta beroa.

#### 116.3. Biltegia

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak eska ditzakeen baldintzei kalterik eragin gabe, honako hauek bete beharko dira:

- Orokorrean, biltegitatzeko bakarrik erabiliko den eremu bat izan behar dute saltokiek, kutsadura-iturri posibleetatik urrun dagoena, sukaldearekiko independentea eta irisgarritasun errazekoa.

#### 116.4. Zabor-gela

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak eska ditzakeen baldintzei kalterik eragin gabe, honako hauek bete beharko dira:

- Publikoari zuzendutako azalera 100 m<sup>2</sup>-koa baino txikiagoa duten saltokiek zaborra jasotzeko ontziak izango dituzte, horretarako bakarrik erabiliko direnak, erraz garbitzeko eta desinfektatzeko modukoak, eta hermetikoki ixten direnak. Ontzi horiek sukaldetik kanpo egongo dira eta zabor-poltsa beteak bertara botatzeko balioko dute.
- Publikoari zuzendutako azalera 100 m<sup>2</sup>-koa baino handiagoa duten saltokiek zaborrak uzteko esparru itxi bat izango dute, elikagaiak manipulatzeko eremuekin zuzenean komunikatuko ez dena. Horma eta zoru iragazgaitzak, leunak eta erraz garbitzeko eta

Los aseos y anteaños no servirán para la circulación ni el almacenamiento de productos alimenticios.

#### 116.2. Cocina-oficio

Sin perjuicio de los requisitos que pueda exigir el Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, se deberá cumplir lo siguiente:

- El recinto de cocina estará suficientemente aislado de cualquier otro ajeno a este fin.
- La disposición de conjunto, el diseño, la construcción y las dimensiones de la cocina/oficio serán de tales características que permitan unas adecuadas prácticas de manipulación, de forma que sea difícil que se produzcan contaminaciones cruzadas entre alimentos.
- Las paredes, suelos y techos serán lisos, impermeables, y de fácil limpieza y desinfección.
- Los suelos de los locales de manipulación de alimentos serán antideslizantes.
- Dispondrán de sistemas de ventilación adecuada y suficiente.
- Dispondrán de agua potable corriente fría y caliente.

#### 116.3. Almacén

Sin perjuicio de los requisitos que pueda exigir el Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, se deberá cumplir lo siguiente:

- Con carácter general, los establecimientos deberán contar con una zona destinada exclusivamente a almacén alejada de las fuentes de posible contaminación, independiente de la cocina y de fácil acceso.

#### 116.4. Cuarto de residuos

Sin perjuicio de los requisitos que pueda exigir el Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los establecimientos con superficie destinada al público inferior a 100 m<sup>2</sup> contarán con recipientes de uso exclusivo para la basura, de fácil limpieza y desinfección, y cierre hermético. Estos recipientes estarán ubicados fuera de la cocina y servirá para depositar en ellos las bolsas de basura llenas.
- Los establecimientos con superficie destinada al público superior a 100 m<sup>2</sup> contarán con un recinto cerrado para el depósito de basuras, que no comunicará directamente con las zonas de manipulación de alimentos. Sus paredes y suelos serán





TOLOSAKO  
UDALA

desinfektatzekoak izango ditu. Gela horiek ur-puntuak eta kainu-zuloak izango dituzte, garbitzeko erabilitako ura kanporatu ahal izateko.

#### 117. art. Instalazioen baldintza orokorrak

##### 117.1. Instalazio elektrikoa

Instalazio elektrikoa Behe Tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoari egokitu behar zaio.

##### 117.2. Gas-instalazioa

Sukaldeetan erregai gisa edozein motatako gasa erabiltzen duen saltokietan, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Gas-erregaiak banatzeko eta erabiltzeko Arautegi teknikoa eta horren ICG (1-11) jarraibide tekniko osagarriak onartzen dituen uztailaren 28ko 919/2006 Errege Dekretua) ezarritako irizpideei egokituta egon behar du gas-instalazioak.

Hautemate automatikoko instalazio bat ezarri behar da, hornidura mozten duen sistema automatiko bat aktibatzen duena.

Horiek abian jartzeko, arloan eskumena duen enpresak edo erakundeak emandako baimena aurkeztu beharko da.

##### 117.3. Klimatizazio-instalazioa

Indarrean dauden legezko xedapenetara egokitu behar du klimatizazio-instalazioak (Eraikinetako Instalazio Termikoen Erregelamendua).

Instalazioaren parte diren ekipo guztiak lokalaren barrualdean jarri behar dira.

##### 117.4. Suteen aurkako babeserako instalazioa

Saltoki hauetan jarri beharreko suteen aurkako babeserako instalazioa arloan indarrean dauden legezko xedapenek agindutakoa izango da (Eraikuntza Kode Teknikoa eta, horren barruan, Eraikuntza Kode Teknikoko DB-SI 4 «SI. Suteen aurkako segurtasuna» Oinarriko Dokumentua, edo hori garatzen edo ordezkatzen duen araudia).

Egurrezko egitura duten eraikinetan kokatutako saltokiek suteak modu automatikoa hautemateko instalazio bat izan beharko dute.

impermeables, lisos y de fácil limpieza y desinfección. Estos cuartos dispondrán de punto de agua y sumidero que permita evacuar las aguas de limpieza.

#### Artº 117. Requisitos de las instalaciones en general

##### 117.1. Instalación eléctrica

La instalación eléctrica deberá ajustarse al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

##### 117.2. Instalación de gas

Los establecimientos en los que se utilice cualquier tipo de gas como combustible en las cocinas, la instalación de gas deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11).

Se deberá implantar una instalación de detección automática, que active un sistema automático de corte del suministro.

Su puesta en funcionamiento se entenderá condicionada a la presentación de la correspondiente autorización emitido por la empresa o entidad competente en la materia.

##### 117.3. Instalación de climatización

La instalación de climatización deberá ajustarse a las disposiciones legales vigentes (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios "RITE").

Todos los equipos que formen parte de la instalación se deberán ubicar en el interior del local.

##### 117.4. Instalación de protección contra incendios

La instalación de protección contra incendios a implantar en estos establecimientos, serán los que determinen las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, y, dentro del mismo, el Documento Básico «SI. Seguridad en caso de Incendio» del Código Técnico de la Edificación C.T.E.– DB-SI 4, o normativa que lo desarrolle o sustituya).

Los establecimientos instalados en edificios cuya estructura sea de madera deberán disponer de una instalación de detección automática de incendios.



TOLOSAKO  
UDALA

### 118. art. Segurtasun-baldintzak

#### 118.1. Segurtasuna suteen eta beste arrisku batzuen aurrean

Suteen prebentzioari dagokionez, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatu behar dira (Eraikuntza Kode Teknikoa eta, horren barruan, Eraikuntza Kode Teknikoko «SI. Suteen aurkako segurtasuna» Oinarritzko Dokumentua).

#### 118.2. Ebakuazio-neurriak

Suteen aurkako segurtasunari buruzko Oinarritzko Dokumentuak (DB-SI) edo aplikagarriak diren sektoreko beste arau batzuek ezarritakoari kalterik eragin gabe, jendaurreko ikuskizunak edo jolas-jarduerak egiten dituzten eraikin eta eraikuntzek, gutxienez, ebakuazio-neurri hauek izan behar dituzte:

Barruan dauden pertsonak ebakuatzeko aurrez ikusitako ate edo irteera guztiek funtzionamendu-egoera onean egon behar dute.

Jarduera garatzen ari den guztietan, ebakuazio-bideek libre eta erabilgarri egon behar dute, oztoporik gabe, kanpoko espazio segururaino.

Berriazko aurreikuspenak egin behar dira desgaitasuna duten pertsonak, gorpil-aulkia erabiltzen dutenak edo mugikortasun murriztua dutenak modu egokian ebakuatzeko.

#### 118.3. Seinaleztapena

Honako hauetan jasotako seinaleztapen-neurriak bete behar dira, gutxienez: Suteen aurkako segurtasunari buruzko Oinarritzko Dokumentua (DB-SI); eta UNE 23034:1988 eta UNE 23033-1:1981 arau teknikoak, suteen aurkako segurtasunari, segurtasuneko seinaleztapenari eta ebakuazio-bideei buruzkoak, edo horiek garatzen edo ordezkatzeko dituzten araudiak.

#### 118.4. Larrialdietako argiak

Larrialdietako argiak jarri behar dira. Horiek, argiztapen normalak huts eginez gero, beharrezko argia eman behar dute honako helburu hauetarako: erabiltzaileen ikusgarritasuna errazteko, saltokitik irteerako modua izan dezaten; paniko-egoerak saihesteko; irteera non dagoen adierazten duten seinaleak ikusteko; eta babeserako ekipoak eta neurriak non dauden ikusteko.

Larrialdietako argiak izan behar dituzte, gutxienez, honako hauetan zehaztutako eremu eta elementuek: Kode Teknikoko erabileraren segurtasunari eta irisgarritasunari buruzko Oinarritzko Dokumentua (DB-SUA), edo hori garatzen edo ordezkatzeko duen araudia.

### Artº 118. Condiciones de seguridad

#### 118.1. Seguridad en materia de incendios y otros riesgos

En lo referente a la prevención de incendios, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, y, dentro del mismo, el Documento Básico «SI. Seguridad en caso de Incendio» del Código Técnico de Edificación).

#### 118.2. Medidas de evacuación

Sin perjuicio de lo que establezcan el Documento Básico de Seguridad contra Incendios (DB-SI) u otras normas sectoriales aplicables, los edificios y construcciones en los que se realicen espectáculos públicos o actividades recreativas deben contar, al menos, con las siguientes medidas de evacuación:

Todas las puertas o salidas previstas para la evacuación de las personas ocupantes deben estar en correcto estado de funcionamiento.

Siempre que se desarrolle la actividad, se mantendrán accesibles las vías de evacuación, libres de obstáculos y utilizables hasta el espacio exterior seguro.

Previsiones específicas para la adecuada evacuación de personas con discapacidad usuarias de sillas de rueda o con movilidad reducida.

#### 118.3. Señalización

Se debe contar, al menos, con las medidas de señalización contenidas en el Documento Básico de Seguridad contra Incendios (DB-SI), y en las normas técnicas UNE 23034:1988 y UNE 23033-1:1981, de seguridad contra incendios, señalización de seguridad y vías de evacuación, o la normativa que los desarrolle o sustituya.

#### 118.4. Alumbrado de emergencia.

Se dispondrá de alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el establecimiento, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

Deberán contar con alumbrado de emergencia, al menos, las zonas y elementos especificados en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA) del Código Técnico, o la normativa que lo desarrolle o sustituya.



TOLOSAKO  
UDALA

*119. art. Jarduera martxan jartzeko baldintzak*

Behin saltokia egokituta dagoenean, jarduera martxan jartzeko, honako dokumentu hauek aurkeztu behar dira Udaletxean:

- Jarduera hasteko dagokion habilitazio-titulua.
- Eskumena duen teknikariak igorritako ziurtagiria, jarduera eta/edo instalazioak eraikuntza-proiektuarekin eta aurkeztutako dokumentazio teknikoarekin bat datozela eta ingurumen-baldintzak guztiak betetzen dituztela ziurtatzen duena.
- Osasun-agintaritzak jarduera abian jartzeari dagokionez emandako baimena.
- Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuko I. Eranskineko G eta I tauletan ezarritako balioak betetzen direla ziurtatzen duen txostena, Erakunde Ziurtatu batek igorria; eta, horrekin batera, "in situ" neurketak, aireko zarataren isolamenduarenak eta zoruen isolamendu akustikoarenak, inpaktuen zaratarekiko.
- Behe tentsioko instalazio elektrikoaren ziurtagiria, behe tentsioko instalazio elektrikoaren Obra Zuzendaritzaren ziurtagiria eta kontrol-erakundearen ziurtagiria, aldeko emaitzarekin. Eusko Jaurlaritzako dagokien Sailean erregistratuta egon behar dute horiek.
- Suteen aurkako babeserako instalazioaren ziurtagiria; Eusko Jaurlaritzako dagokion Sailean erregistratuta egon behar du.
- Instalazio Termikoen ziurtagiria; Eusko Jaurlaritzako dagokion Sailean erregistratuta egon behar du.
- Gas-hargailuaren instalazioaren ziurtagiria; Eusko Jaurlaritzako dagokion Sailean erregistratuta egon behar du.
- Aparatuen CE adostasun-adierazpenak.
- Arloan indarrean diren legezko xedapenetan eta, hala badagokio, dagozkion udal-lizentzietan ezarritako beste edozein eskakizun.

*Artº 119. Requisitos para la puesta en funcionamiento de la actividad*

Una vez que el establecimiento esté acondicionado, para la puesta en funcionamiento de la actividad deberá presentarse en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- El correspondiente título habilitante para el inicio de la actividad
- Certificación expedida por persona técnica competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecúan al proyecto constructivo y a la documentación técnica presentada y que cumple todos los requisitos ambientales.
- Autorización emitida por la autoridad sanitaria, en lo referente a la puesta en funcionamiento de la actividad.
- Informe emitido por una Entidad Acreditada que certifique el cumplimiento de los valores de las tablas G e I del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, acompañado de las Mediciones "in situ" del aislamiento al ruido aéreo y del aislamiento acústico de suelos al ruido de impactos.
- Certificado de instalación eléctrica en baja tensión, certificado de Dirección de Obra de instalación eléctrica en baja tensión y certificado de organismo de control con resultado favorable, con registro en el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco
- Certificado de instalación de protección contra incendios con registro en el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco.
- Certificado de Instalación Térmicas (R.I.T.E.) con registro en el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco.
- Certificado de instalación receptora de gas con registro en el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco.
- Declaraciones CE de conformidad de los aparatos.
- Cualesquiera otros requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, así como, en su caso, en las correspondientes licencias municipales.



TOLOSAKO  
UDALA

## 5. KAPITULUA: BESTE AURREIKUSPEN OSAGARRI BATZUK

### *120. artikulua. Ordutegiak*

1. Arloan indarrean dauden legezko xedapenetan adierazitakoak izango dira jarduera anitzen itxiera-ordutegiak. Zehazki, 17/2019 Dekretuko (otsailaren 5ekoa, jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren Legea garatzeko Erregelamendua onartzen duena) IV. Kapituluaren gai horren inguruan araututakoa hartuko da kontuan.

Ordenantza hauek indarrean sartu aurretik existitzen ziren saltokien kasuan, Ordenantza hauetako 105.3. artikulua araututako ordutegiak aplikatuko dira.

2. Ordutegi bereziei eta ordutegiak luzatzeari dagokienez, 17/2019 Dekretuko 36. Artikuluan xedatutakoa hartuko da kontuan eta, hori bezet, artikulua horretan araututako kasuetarako eta bertan ezarritakoarekin bat etorriz Udalak zehazten duena, modu orokorrean edo berariaz.

### *121. artikulua. Jarduera uztea eta jardueraren etenaldi jarraitua*

1. Dagozkion ondorioetarako, eta jarduera iraunkorrek izanik, jarduera bat uzten bada amaitu egiten da habilitazio-tituluaren indarraldia, interesdunari aurrez entzunda eta modu arrazoituan. Jarduera uzteztat hartuko dira jarraian ageri diren egoera hauekin lotutakoak:

**A.** Titularren jakinarazpena, Tolosako Udalari idatzi baten bidez zuzendua, jarduera hori utzi nahi duela komunikatzeko.

**B.** Habilitazio-tituluaren iraungitze-espediterearen izapidetzea eta ebazpena.

**C.** Saltokia ixtea, dagozkion zigor-espediterearen ondoren.

2. Dagozkion ondorioetarako, eta jarduera iraunkorrek izanik, sei hilabetez jarraian saltokiak jarduerarik ez badu, aurrez interesdunari entzunda eta modu arrazoituan, bertan behera utziko da habilitazio-titulua, administrazioak egiaztatzen duen arte saltokiari eska dakizkiokeen baldintzak mantentzen direla. Habilitazio-tituluaren iraungitze-espediterea hasi bada, ez da egiaztatzeko izapiderik egingo.

Modu objektiboan egiaztatu beharko da sei hilabetez jarraian ez dela jarduerarik izan, agente edo agintari publikoek igorritako txostenen

## CAPÍTULO 5: OTRAS PREVISIONES COMPLEMENTARIAS

### *Artículo 120. Horarios*

1. Los horarios de cierre de las diversas actividades serán los señalados en las disposiciones legales vigentes en la materia, rigiéndose en particular por lo regulado al respecto en el Capítulo IV del Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Los establecimientos preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas se registrarán por el régimen sobre horarios regulado al respecto en el artículo 105.3 de estas Ordenanzas.

2. Tratándose de los horarios especiales, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 17/2019, y tratándose del régimen de ampliación de horarios se estará a lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 17/2019 y, en su virtud, a lo que para los supuestos regulados en dicho artículo y de conformidad con lo establecido en el mismo, de forma genérica o específica determine el Ayuntamiento.

### *Artículo 121. Cese de actividad e interrupción continuada de la actividad*

1. A los correspondientes efectos, y tratándose de actividades de carácter permanente, el cese de una actividad conllevará previa audiencia de la persona interesada y de manera motivada, la extinción de la vigencia del título habilitante, entendiéndose el cese asociado a cualquiera de las circunstancias que se exponen a continuación:

**A.** Notificación de su titular dirigida mediante escrito al Ayuntamiento de Tolosa, comunicando su voluntad de cese de la actividad en cuestión.

**B.** Tramitación y resolución del correspondiente expediente de caducidad del título habilitante.

**C.** Clausura del establecimiento tras el correspondiente expediente sancionador.

2. A los correspondientes efectos, y tratándose de actividades de carácter permanente, el transcurso ininterrumpido de seis meses de inactividad del establecimiento determinará, previa audiencia de la persona interesada y de manera motivada, la suspensión de la vigencia del título habilitante hasta tanto no se efectúe la comprobación administrativa del mantenimiento de las condiciones exigibles al establecimiento. No procederá el trámite de comprobación si se ha iniciado expediente de caducidad del título habilitante

La inactividad continuada ininterrumpida de seis meses de la actividad deberá constatarse de forma objetiva mediante los



TOLOSAKO  
UDALA

bidez, edo Zuzenbidean onargarria den beste edozein frogaren bidez. Prozedura Zibilaren Legean ezarritako irizpideen arabera baloratuko dira froga horiek.

3. Dagozkion ondorioetarako, aldi baterako jardueren kasuan eta jarduera nagusiaren jarduera osagarrien kasuan (halakotzat joko dira periodikoak ez diren jarduerak, eta habilitazio-tituluak barne hartzen dituen jarduerak hobeago, osoago, erakargarriago edo perfektuago bihurtzen dituztenak), jarduera hori gauzatzeko eta garatzeko dagozkion habilitazio-tituluan finkatutako aldia edo denbora igarotakoan ulertuko da jarduera utzi dela. Hala, ikuskizuna edo jarduera amaitzean iraungiko edo amaituko da habilitazio-titularen indarraldia. Halaber, une horretan iraungiko edo amaituko da aldi baterako instalazioen (ez-iraunkorrek, behin-behinekoak edo eramangarriak, jarduera horiekin lotuak) habilitazio-titularen indarraldia.

4. Aurreko 1 eta 3 idatz-zatietan azaldutako zirkunstantziaren bat gertatuko balitz, eta habilitazio-titularen iraungitze-espeditatea izapidetu eta ebatziko balitz, jarduera utzi edo amaitu egin dela ulertuko da, eta habilitazio-titularen indarraldia iraungitatzeko da.

#### *122. artikulua. Zaintza-, kontrol- eta ikuskapen-araubidea, eta zehatzeko araubidea*

##### 1. Irizpide orokorrak

Ostalaritza-, jolas- eta joko-jardueren zaintza-, kontrol- eta ikuskapen-araubidea, eta zehatzeko araubidea, abenduaren 23ko 10/2015 Legeak eta otsailaren 5eko 17/2019 Dekretuak araututakoaren mende egongo dira, Ordenantza hauetan egindako garapenari kalterik eragin gabe.

Horrelako jarduerak badira, artikulua honetan ezarritako aurreikuspenak indarrean eta aplikatzekoak izango dira, Lege eta Dekretu horietan ezarritakora egokitzen diren heinean. Lege eta Dekretu horiek aldatu eta/edo indargabetuz gero, aldatzen edo ordeztzen dituzten xedapenetan ezarritakoari helduko zaio.

2. Jarduera edo ikuskizuna garatzeko baldintzak ez betetzeagatik zehatzeko araubidea, ezarritako gehieneko zarata-mugak gainditzeari dagozkionez.

Jabeek eta antolatzaileek honako betebeharrak hau dute: jendaurreko ikuskizunak egitean edo jolas-jarduerak garatzean, kanpoaldeari eragiten dion zaratarik edo eragozpenik ez sortzea saltoki publikoan edo instalazio osagarrietan. Jendaurreko ikuskizunak, jolas-jarduerak eta horiek garatzen diren saltoki publiko edo espazioek beharrezko segurtasun-, osasun- eta higiene-baldintzak eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak bete behar dituzte, pertsonen eta haien ondasunen segurtasuna bermatzeko eta publikoari eta hirugarren

correspondientes informes emitidos por agentes o autoridades públicas u mediante otro medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. A los correspondientes efectos, y tratándose de actividades de carácter eventual, así como complementarias y accesorias a la actividad principal, entendiéndose como tales aquellas que no impliquen habitualidad periódica y que hagan mejor, más completa, atractiva o perfecta la realización de las actividades incluidas en el título habilitante, el cese de una actividad ha de entenderse asociado al simple transcurso del período o tiempo fijado en el correspondiente título habilitante para el ejercicio y desarrollo de la misma, produciéndose la caducidad o extinción de la vigencia del título habilitante con la celebración del espectáculo o actividad, lo que conllevará asimismo la caducidad o extinción de la vigencia del título habilitante de las instalaciones eventuales, de carácter no permanente, temporal o portátil, vinculadas a dichas actividades.

4. En el supuesto de producirse cualquiera de las circunstancias expuestas en los apartados anteriores 1 y 3, así como en el supuesto de tramitación y resolución de expediente de caducidad del título habilitante, la actividad ha de considerarse cesada o finalizada y extinguida la vigencia del título habilitante.

#### *Artículo 122. Régimen de vigilancia, control e inspección, y régimen sancionador*

##### 1. Criterios generales

El régimen de vigilancia, control e inspección, así como el régimen sancionador de las actividades de hostelería, de carácter recreativo y de juego, se someterá a lo regulado en la Ley 10/2015 de 23 de diciembre y en el Decreto 17/2019, de 5 de febrero, sin perjuicio del desarrollo que se realiza en estas Ordenanzas.

Tratándose de ese tipo de actividades, las previsiones establecidas en este artículo han de entenderse vigentes y de aplicación en la medida en que se adecuen a lo establecido en dicha Ley y Decreto. En caso de modificación y/o derogación de esa Ley y Decreto, se deberá de estar a lo establecido en las disposiciones que las modifiquen o sustituyan).

2. Régimen sancionador por incumplimiento de las condiciones para el desarrollo de la actividad o espectáculo, en relación con la superación de los límites máximos de ruido establecidos.

Las personas titulares y organizadoras tienen la obligación de evitar que, con ocasión de la celebración de espectáculos públicos o desarrollo de actividades recreativas, se produzcan ruidos y molestias desde el establecimiento público, o sus instalaciones accesorias, que afecten al exterior del mismo. Los espectáculos públicos, las actividades recreativas y los establecimientos públicos o espacios donde se desarrollen deben reunir las condiciones de seguridad, de salubridad e higiene y de accesibilidad universal que



TOLOSAKO  
UDALA

pertsoneri eragozpenik ez sortzeko. Halaber, aplikagarria den sektoreko araudian eskatzen diren gainerako baldintza guztiak bete behar dituzte. Eta, beste batzuen artean, baldintza horiek izango dira osasun- eta higiene-baldintzen eta baldintza akustikoen arloan eskatuko direnak, lokalen hosgabetez-baldintzak berariaz betez, hirugarren pertsoneri ez molestatzeko, zarataren gaineko legediak xedatzen duenaren arabera.

Ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerentzat ezarritako gehieneko zaratumugak ez betetzeagatik zehatzeko araubidea honakoen arabera izango da: dagokion sektoreko araudia (37/2003 Legea, azaroaren 17koa, edo hori aldatzen, osatzen, garatzen edo ordeztzen duena); dagokion habilitazio-tituluko baldintzetan xedatutakoa, hala dagokionean; eta, modu osagarrian, abenduaren 23ko 10/2015 Legean eta otsailaren 5eko 17/2019 Dekretuan araututakoa, baldintza horiek ez betetzeari dagokionez eta arau-testu horietan ondorio horietarako araututakoari dagokionez. Zehazki, saltokira sartzean eta handik irtetean sortzen diren eta inguruko bizilagunen atsedena kaltetzen duten zaratei eta eragozpenei dagokionez, modu osagarrian, abenduaren 23ko 10/2015 Legean eta otsailaren 5eko 17/2019 Dekretuan araututakoak aginduko du.

3. Zarata mailak zaintzeko, kontrolatzeko eta ikuskatzeko prozedura, eta zehatzeko araubidea

**A.** Aurretzeko jarduerak.

Egindako neurketetan oinarrituta, jarduera batek berori garatzeko behar den isolamendu akustikoa duela modu argian eta nahikotasunez erabakitzen bada, eta, hala ere, lokalaren barruan garatutako jarduerak sortutako ustezko zaraten eragozpenengatik salaketak jaso baditu, edo ustez jarduera horretatik datozen zaratak sortzen direla ziurtatzen bada ofizioz, irizpide hauen arabera jardungo da:

a) Eragozpen horiek dauden ala ez egiaztatuko da etxebizitzaren barruko zarata-immisioak neurtuz. Neurketa indarrean den araudiaren arabera egingo da, saltokiaren titularrari aurrez jakinarazi gabe, eta behar bezala kalibratutako sonometro homologatu bat erabiliz.

b) Neurketa horren akta formal idatziko da salaketaren sustatzailea eta jardueraren titularra ez diren bi lekukoren aurrean, eta bertan, besteak beste, baldintza hauek jasoko dira espresuki:

- Zarata horiek badauden ala ez.

- Zarata horiek, baldin badaude, jarduera horrekin zerikusirik ba ote

resulten necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes y para evitar molestias al público asistente y a terceras personas, así como el resto de condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable, siendo que tales condiciones comprenderán las exigibles, entre otras, en materia de condiciones de salubridad, higiene y acústica, con determinación expresa de las condiciones de insonorización de los locales necesarias para evitar molestias a terceras personas, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ruidos.

El régimen sancionador por incumplimiento de los límites máximos de ruido establecido para las actividades de hostelería, de carácter recreativo y de juego, se regirá por lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, o normativa que la modifique, complete, desarrolle o sustituya), por lo dispuesto en las condiciones del correspondiente título habilitante en su caso y complementariamente por lo regulado en la Ley 10/2015 de 23 de diciembre y en el Decreto 17/2019, de 5 de febrero, en lo relativo al incumplimiento de dichas condiciones y de lo regulado al efecto en dichos textos normativos. Específicamente, en lo respectivo a los ruidos y molestias producidos a la entrada y salida de los establecimientos que perturben el descanso del vecindario del entorno, regirá complementariamente lo regulado en la Ley 10/2015 de 23 de diciembre y en el Decreto 17/2019, de 5 de febrero.

3. Procedimiento de vigilancia, control e inspección de los niveles de ruido y procedimiento sancionador.

**A.** Actuaciones previas.

Una vez que de manera clara y suficiente se haya determinado, en base a las correspondientes mediciones, que un establecimiento dispone de aislamiento acústico suficiente para el desarrollo de la actividad a que está dedicado, y, pese a lo cual, recaigan sobre él denuncias asociadas a molestias supuestamente procedentes de ruidos generados por la actividad desarrollada en el interior del local, o se constaten de oficio la generación de ruidos que supuestamente provengan de dicha actividad, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Se procederá a la comprobación de la existencia o no de tales molestias por medio de una medición de los ruidos de inmisión en el interior de la vivienda, realizada conforme a la normativa vigente, sin aviso previo al titular del establecimiento, y utilizando un sonómetro homologado y debidamente calibrado.

b) Se levantará un acta formal de la indicada medición en presencia de dos testigos, diversos del promotor de la denuncia y del titular de la actividad, en el que, de manera expresa, se hará constar, entre otros extremos:

- La existencia o no de los correspondientes ruidos.

- La existencia o no de alguna relación de esos ruidos, en el caso de



TOLOSAKO  
UDALA

duten.

- Egindako neurketan edo horren ondorioetan zailtasunik eragin dezakeen bestelako zaratarik edo inguruabarririk badagoen.

a) Akta udal-teknikariak, Udaltzaingoa, Ertzaintzak edo neurketa akustikoetan aditutako enpresa batek egin ahal izango dute, aurrez Udal honek aitortuta.

b) Akta hori Udalarik jakinarazi eta horren esku utziko da, legez ezarritako bideetatik jardun eta egoki deritzon erabakia har dezan: dagokion zigor-espedientea eta dagozkion neurriak hartzeko espedientea abiatzea, edo salaketa artxibatzea.

#### B. Zehatzeko prozedura

Zehatzeko prozedura hauen arabera gauzatuko da: artikuluko honetan adierazitako zehatzeko araubidea, eta Administrazio Publikoen Ohiko Administrazio Prozedurako Legea.

Jarduerako zaratek sortutako eragozpeni atxikitako ezaugarriak eta baldintzatzaile materialak.

a) Jarduera batek bertako instalazioak gaizki erabiltzen dituela edo horren gaineko kontrolik ez duela joko da kasu hauetan:

- Egindako neurketan aktan ezarritako gehieneko mugak bost (5) dBA-tan gainditzen dituzten zaratak daudela jaso bada.

- Edo laurogeita hamar (90) egun naturaleko epean hiru akta desberdin egiten badira, zaratak handiagoak direla ondorioztatzen dutenak, lehenago aipatutako bost (5) dBA-ko aldea gainditu gabe.

b) Zarata-maila A (dBA) haztapen-eskalan neurtuko da, hirurogei (60) segundotan maila jarraiki baliokidean. Hala ere, Tolosako udal-arauek ezartzen dutenaren arabera, soinu oldarkorrek edo tonu garbiak kontuan hartzen dituzten neurketak egin ahal izango dira.

Egiten den akta bakoitzeko gutxienez hiru (3) neurketa egingo dira.

a) Neurketa-akta guztietan datu hauek jaso beharko dira gutxienez:

- Neurketaren eguna eta ordua.

detectarse su existencia, con la referida actividad.

- La existencia o no de otros ruidos o circunstancias que pudieran afectar a la medición realizada, y/o dificultar las conclusiones de la misma.

c) El acta podrá ser elaborada por los técnicos municipales, la Policía Municipal, la Ertzaintza, o bien, por una empresa especializada en mediciones acústicas, previamente reconocida por parte de este Ayuntamiento.

d) Dicho acta se pondrá en conocimiento y a disposición del Ayuntamiento para que por medio de los cauces legalmente establecidos obre en consecuencia y adopte la decisión que estime oportuna, bien para el inicio del correspondiente expediente sancionador y del expediente para la adopción de las medidas correspondientes, o bien para el archivo de la denuncia.

#### B. Procedimiento sancionador

El procedimiento sancionador se llevará a cabo con arreglo al régimen sancionador indicado en este artículo, y conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Características y condicionantes materiales inherentes a las molestias generadas por ruido en la actividad

a) Se considerará que una actividad adolece de mal uso de sus instalaciones, o bien de falta de control sobre la misma, cuando:

- Bien en la correspondiente acta de las mediciones realizadas conste la existencia de ruidos con nivel de cinco (5) dBA superior a los límites máximos establecidos.

- Bien en un período de tiempo de noventa (90) días naturales se elaboren tres actas diferentes de las que se deduzca que los ruidos son simplemente superiores sin que supere la diferencia de cinco (5) dBA antes mencionada.

b) El nivel de ruido se medirá en la escala de ponderación A (dBA) en Nivel Continuo Equivalente en sesenta (60) segundos. No obstante podrán realizarse mediciones en las que se contemple la existencia de ruidos impulsivos o Tonos Puros conforme establecen las Normas Municipales de Tolosa.

El número mínimo de mediciones será de tres (3) por cada acta levantada.

c) En todo acta de medición deberán constar como mínimo de los siguientes datos:

- Día y hora de la medición.



TOLOSAKO  
UDALA

- Salatzaileren izena eta sinadura.

- Neurketak egin diren etxebizitzaren helbidea eta deskribapena, eta horren krokisa egin eta sonometroaren posizioa markatuko da.

- Akta egitea behar duen jardueraren izena eta helbidea.

- Salaketa kudeatzen duen administrazio jardulea identifikatzea, hori ordezkatzeko duen pertsonaren izena eta beraren sinadura

- Lekukoaren izena eta helbidea eta sinadura.

- Sonometro mota eta horren serie-zenbakiaren bidez identifikatzea.

4. Ixteko eta irekitzeko ordutegia ez betetzeagatik zehatzeko araubidea.

**A.** Jendaurreko ikuskizunak egitean edo jolas-jarduerak garatzean, ixteko eta irekitzeko ordutegiak errespetatzeko betebeharrak dute jabeek eta antolatzaileek; eta publikoak ikusteko moduko leku batean eta ongi irakurtzeko moduan jarri behar dute irekitzeko eta ixteko ordutegiei buruzko informazioa.

**B.** Ostalaritza-, jolas- eta joko-jarduerentzat ezarritako irekitzeko eta ixteko ordutegiak ez betetzeagatik zehatzeko araubidea, abenduaren 23ko 10/2015 Legeak eta otsailaren 5eko 17/2019 Dekretuak araututakoaren mende egongo da.

Aipatutako araubide horretan oinarrituta, arau-hauste larria izango da saltokiek giroko musika jartzea, musika-aparatuak erabiltzea edo dantzaleku-zerbitzuak ematea saltokia barne hartzen duen taldeari dagokion habilitazio-titulua jasotzen dituen balizko kasuetatik eta ordutegietatik kanpo; eta arau-hauste arina izango da jendaurreko ikuskizun baten edo jolas-jardueraren hasierako edo amaierako ordutegiak ez betetzea, edo publikoari irekita dauden saltokiak irekitzeko edo ixteko ordutegiak ez betetzea. Arau-testuen geroko aldaketek zehaztuko dute arau-hauste mota bakoitza, legezkotasun- eta tipikotasun-printzipioaren arabera.

**C.** Ixteko eta irekitzeko ordutegiak zaintzeko, kontrolatzeko eta ikuskatzeko prozedura, eta zehatzeko araubidea

a) Aurretiazko jarduerak.

Titulu honetan araututako jarduerak jakin batean irekiera- eta itxiera-ordutegiekin lotutako arau-haustekak izan direla egiaztatzen bada, irekitzeko eta ixteko ordutegiak ez betetzearekin lotutako salaketetan oinarrituta, edo ofiziozko egiaztapenean oinarrituta, eskumena duten agintaritza-agenteei dagokion akta jasoko dute saltoki mota horiek ixteko eta irekitzeko ordutegiak ez betetzearekin lotutako ustezko

- Nombre del denunciante con su firma.

- Dirección y descripción de la vivienda sobre la que se realizan las mediciones con realización de croquis de la misma en donde se marcará la posición del sonómetro.

- Nombre y dirección de la actividad en relación a la que se levanta el acta.

- Identificación de la Administración actuante, gestora de la denuncia, nombre de la persona que interviene en su representación, y firma de la misma.

- Nombre y dirección de los testigos con su firma

- Tipo de sonómetro y marca con identificación del mismo por su número de serie

4. Régimen sancionador por razones asociadas al incumplimiento de horarios de cierre y apertura.

**A.** Las personas titulares y organizadoras tienen la obligación de respetar los horarios de cierre y apertura con ocasión de la celebración de espectáculos públicos o desarrollo de actividades recreativas, debiendo disponer en lugar visible al público y perfectamente legible, la información relativa al horario de cierre y apertura.

**B.** El régimen sancionador por incumplimiento de horarios de cierre y apertura establecido para las actividades de hostelería, de carácter recreativo y de juego, se regirá por lo regulado en la Ley 10/2015 de 23 de diciembre y en el Decreto 17/2019, de 5 de febrero.

En base a dicho régimen, tendrá condición de infracción grave hacer uso, por parte de los establecimientos, de música ambiental, aparatos de música o prestación de servicios de pista de baile fuera de los supuestos y horarios amparados por el título habilitante correspondiente a su grupo de clasificación, y tendrá condición de infracción leve incumplir los horarios de inicio o de finalización de un espectáculo público o una actividad recreativa, o bien los horarios de apertura o de cierre de los establecimientos abiertos al público. Las posteriores modificaciones de los textos normativos conllevarán la determinación de cada tipo de infracción, conforme al principio de legalidad y tipicidad.

**C.** Procedimiento de vigilancia, control e inspección de los horarios de cierre y apertura, y régimen sancionador

a) Actuaciones previas.

Comprobada la existencia de infracciones en lo referente a los horarios de apertura y de cierre de una determinada actividad de las reguladas en este Título, en base a denuncias asociadas al incumplimiento de los horarios de cierre y apertura, o en base a su constatación de oficio, se levantará por los agentes de la autoridad competente la correspondiente acta por presuntas infracciones en





TOLOSAKO  
UDALA

arau-hausteengatik, eta jarduera ixteko berehalako neurriak hartuko dira.

b) Zehatzeko prozedura.

Zehatzeko prozedura hauen arabera gauzatuko da: artikuluko honetan adierazitako zehatzeko araubidea, eta Administrazio Publikoen Ohiko Administrazio Prozedurako Legea.

materia de incumplimiento de horarios de cierre y apertura de ese tipo de establecimientos, y se adoptarán las medidas inmediatas del cierre de la actividad.

b) Procedimiento sancionador.

El procedimiento sancionador se llevará a cabo con arreglo al régimen sancionador indicado en este artículo, y conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**I. ERANSKINA. UDALERRIKO HIRIGINTZA-EREMUETAN OSTALARITZA- ETA JOLAS-JARDUERAK EZARTZEAREN LABURPEN-TAULA / ANEXO I. TABLA RESUMEN DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS EN ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL MUNICIPIO**



AMBITO / CALIF. GLOBAL	oharrak	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>1. Santa Lucia. Equipamiento docente</b>		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Equipamiento		<p>Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las citadas actividades se entenderán prohibidas en este ámbito.</p> <p>Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible y excepcional autorización, con carácter provisional (asociada a fiestas puntuales, etc.), de las actividades propias del grupo 1, complementadas con la venta de bebidas sin alcohol y alimentos sencillos (bocadillos), en la medida y con el alcance en que, todas ellas, tengan la naturaleza de actividades auxiliares y compatibles con los usos equipamentales propios del ámbito.</p> <p>Su autorización por parte del Ayuntamiento estará en todo caso condicionada a la previa y preceptiva autorización de ese tipo de actividades por parte de la administración docente competente en el ámbito y en las instalaciones del mismo.</p>							
<b>2. Santa Lucia. Equipamiento general</b>		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Equipamiento		<p>En lo referente a la autorización o prohibición de las citadas actividades se estará a lo que se determine en el contexto del planeamiento y/o de los proyectos específicos que se promuevan con el fin de ordenar y ejecutar el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito.</p> <p>En ese contexto, se autoriza la implantación en el ámbito de las actividades hosteleras y recreativas compatibles con los usos propios y/o característicos del mismo, prohibiéndose los restantes.</p>							
<b>3. La Asunción</b>		BAI	BAI	EZ	EZ	EZ	EZ	BAI	EZ
Equipamiento		<p>Se autorizan, excepcional y exclusivamente, las actividades hosteleras y recreativas autorizadas que además tengan la naturaleza propia de auxiliares y complementarias de los usos sanitarios autorizados con carácter preferente en el ámbito.</p> <p>Su autorización requerirá, en todo caso, la justificación de dicha naturaleza auxiliar y complementaria, que deberá ser refrendada por la autoridad sanitaria competente en el ámbito.</p>							
<b>4. Guadalupe-Avenida de San Sebastián</b>		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
<b>5. Arramele. Arkaute</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>6. Santa Klara</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>7. Casco Histórico</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>8. Zuloaga</b>		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Residencial									
<b>9. Gorosabel (Rondilla)</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>10. Ollangor</b>		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Residencial									
<b>11. San Esteban</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>12. San Frantzisko</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>13. Laskoain</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>14. Berazubi-Kondeaneko Aldapa (Bikoitiak)</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>15. Bidebieta-Kondeaneko Aldapa (Bakoitiak)</b>	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
<b>16. Escolapios</b>		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Equipamiento		<p>Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las citadas actividades se entenderán prohibidas en este ámbito.</p> <p>Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible y excepcional autorización, con carácter provisional (asociada a fiestas puntuales, etc.), de las actividades propias del grupo 1, complementadas con la venta de bebidas sin alcohol y alimentos sencillos (bocadillos), en la medida y con el alcance en que, todas ellas, tengan la naturaleza de actividades auxiliares y compatibles con los usos equipamentales propios del ámbito.</p> <p>Su autorización por parte del Ayuntamiento estará en todo caso condicionada a la previa y preceptiva autorización de ese tipo de actividades por parte de la administración docente competente en el ámbito y en las instalaciones del mismo.</p>							



17. Apatta	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Terciario									
18. Apatta Erreka		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
19.1 Villas San Blas		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Residencial									
20. Amartz	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
21. Papelera Araxes		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
22. Usabal Industrialdea 1		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
23. Usabal Industrialdea 2		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
24. Iurre	*1	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
25. Usabal Kirolgunea		BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Equipamiento									
26. Olarrain		BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Residencial									
27. Arzabalza		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
28. Albistur		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
29. Aldaba-Berasibiaundia		BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Industrial									
30. N-I Errepeidea		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Sist. General		Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las citadas actividades se entenderán prohibidas en este ámbito. Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible y excepcional autorización de actividades hosteleras y recreativas que tengan la naturaleza de actividades auxiliares y compatibles con los usos viarios propios del ámbito. Su autorización por parte del Ayuntamiento estará en todo caso condicionada a la previa y preceptiva autorización de ese tipo de actividades por parte de la administración viaria competente en el ámbito y en las instalaciones del mismo.							
31. Trenbidea		EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Sist. General		Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las citadas actividades se entenderán prohibidas en este ámbito. Por su parte, dichas salvedades están asociadas a la posible y excepcional autorización de actividades hosteleras y recreativas que tengan la naturaleza de actividades auxiliares y compatibles con los usos viarios propios del ámbito. Su autorización por parte del Ayuntamiento estará en todo caso condicionada a la previa y preceptiva autorización de ese tipo de actividades por parte de la administración viaria competente en el ámbito y en las instalaciones del mismo.							
32. Casco de Urkizu		BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	EZ	EZ
Residencial		Condiciones complementarias y excepcionales. a) En las edificaciones destinadas, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, exclusiva y/o predominantemente a usos de equipamiento, se autoriza la implantación de las actividades autorizadas sin sujeción de las mismas a las limitaciones a las que se alude en ese mismo apartado, previa y preceptiva justificación, eso sí, de su carácter auxiliar y complementario de los usos característicos de dichas edificaciones. b) Se autoriza la implantación de actividades hosteleras y recreativas en las edificaciones que, en su caso y con carácter exclusivo y/o predominante, el planeamiento urbanístico vigente destine a las mismas, en los grupos que éste determine. Se consolidan las realidades de esa naturaleza, preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana, siempre que las mismas no sean disconformes tanto con el régimen urbanístico establecido en ese Plan, como en el promovido, en su caso, en su desarrollo.							
33. Casco de Bedaio		BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI	EZ	EZ
Residencial		Condiciones complementarias y excepcionales. a) En las edificaciones destinadas, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, exclusiva y/o predominantemente a usos de equipamiento, se autoriza la implantación de las actividades autorizadas sin sujeción de las mismas a las limitaciones a las que se alude en ese mismo apartado, previa y preceptiva justificación, eso sí, de su carácter auxiliar y complementario de los usos característicos de dichas edificaciones. b) Se autoriza la implantación de actividades hosteleras y recreativas en las edificaciones que, en su caso y con carácter exclusivo y/o predominante, el planeamiento urbanístico vigente destine a las mismas, en los grupos que éste determine. Se consolidan las realidades de esa naturaleza, preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana, siempre que las mismas no sean disconformes tanto con el régimen urbanístico establecido en ese Plan, como en el promovido, en su caso, en su desarrollo.							
*1... a) En las edificaciones destinadas, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, exclusiva y/o predominantemente a usos de equipamiento, se autoriza la implantación de las actividades mencionadas en el anterior apartado «A.a», sin sujeción de las mismas a las limitaciones a las que se alude en ese mismo apartado, previa y preceptiva justificación, eso sí, de su carácter auxiliar y complementario de los usos característicos de dichas edificaciones. b) Se autoriza la implantación de actividades hosteleras y recreativas en las edificaciones que, en su caso y con carácter exclusivo y/o predominante, el planeamiento urbanístico vigente destine a las mismas, en los grupos que éste determine. Se consolidan las realidades de esa naturaleza, preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana, siempre que las mismas no sean disconformes tanto con el régimen urbanístico establecido en ese Plan, como en el promovido, en su caso, en su desarrollo.									



**II. ERANSKINA. GRAFIKO  
ARGIGARRIAK, ARTIKULUAN  
OSTALARITZA- ETA JOLAS-  
JARDUEREN ARTEKO DISTANTZIAK  
ARAUTZEN DITUZTEN  
AURREIKUSPENAK APLIKATZEKO.**

1. Grafiko argigarriak, establezimendu baten fatxadako muga-puntuak kontuan hartzeko eta zehazteko (108.2.A artikulua):
  1. Lokalaren perimetroa eraikinaren fatxadarekin gurutzatzen den puntuen grafiko argigarria.
  2. Lokalaren perimetroko proiektzioak eraikinaren fatxadarekin gurutzatzen diren puntuen grafiko argigarria.
2. Ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideak erakusten dituzten grafikoak (108.2.B artikulua):
  1. Fatxada edo fatxada-lerro berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.
  2. Etxadi edo eraikin berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.
  3. Eraikin isolatu berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.
  4. Kale berean eta fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.
  5. Kale eta fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.
  6. Plaza edo espazio asimilagarri batean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria, plaza zeharkatzea eskatzen duten baldintzetan.
  7. Alakatutako etxadietan edo eraikinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria

**ANEXO II. GRÁFICOS ILUSTRATIVOS A  
LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS  
PRE- VISIONES REGULADORAS DE LAS  
DISTAN- CIAS ENTRE ACTIVIDADES  
HOSTELERAS Y RECREATIVAS  
PLANTEADAS EN EL AR- TÍCULO 108**

1. Gráficos ilustrativos a los efectos de la consideración y determinación de los puntos límites en fachada de un establecimiento (artículo 108.2.A):
  1. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección del perímetro del local con la fachada de la edificación.
  2. Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección de las proyecciones del perímetro del local con la fachada de la edificación.
2. Gráficos ilustrativos de los criterios de medición de las distancias entre las actividades hosteleras y recreativas (artículo 108.2.B):
  1. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma fachada o línea de fachada.
  2. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma manzana o edificación asimilable a la misma.
  3. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma edificación aislada.
  4. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma calle y en distinta línea de fachada.
  5. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en distintas calle y línea de fachada.
  6. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una plaza o espacio asimilable a la misma, en condiciones que requieran atravesar la misma.
  7. Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en manzanas o edificaciones achafanadas

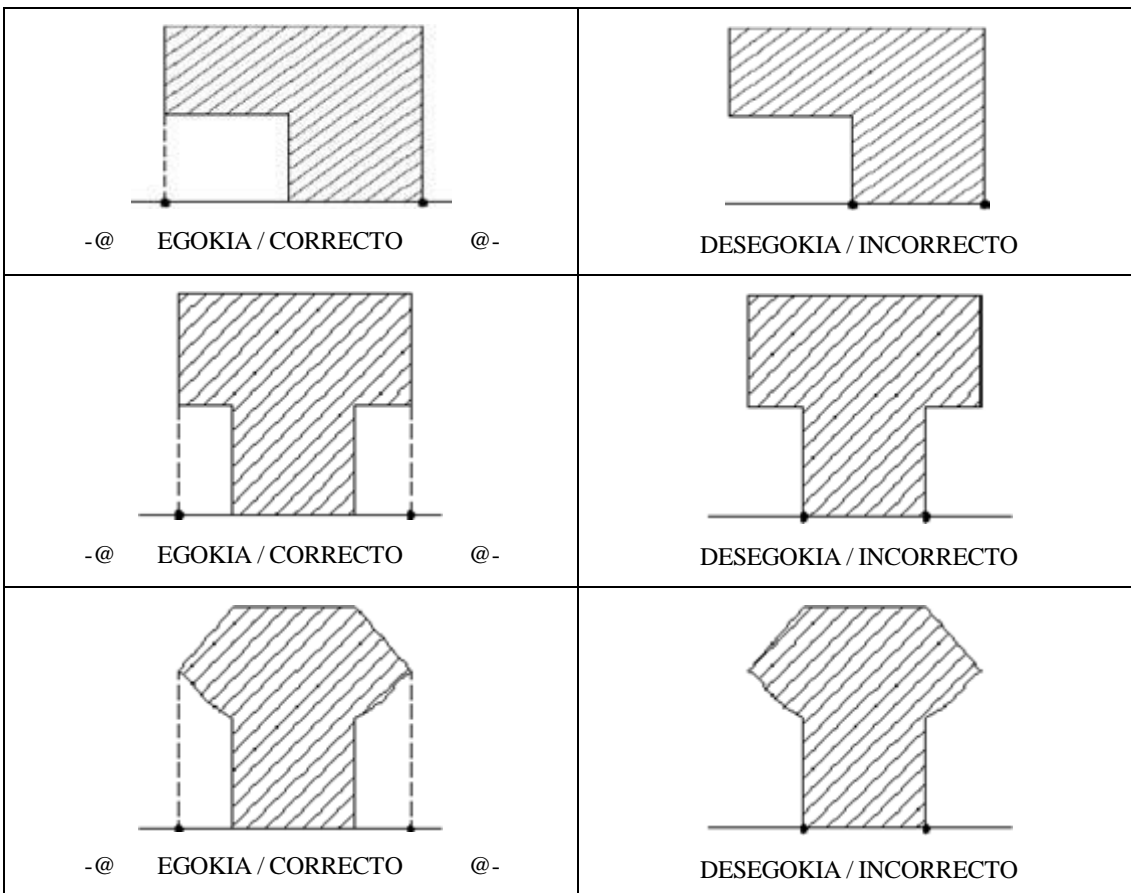
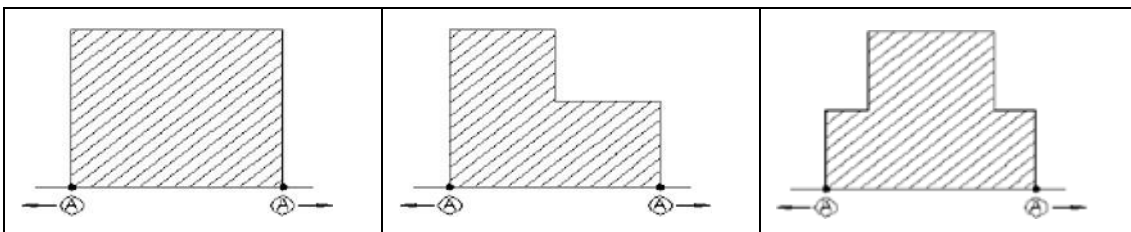


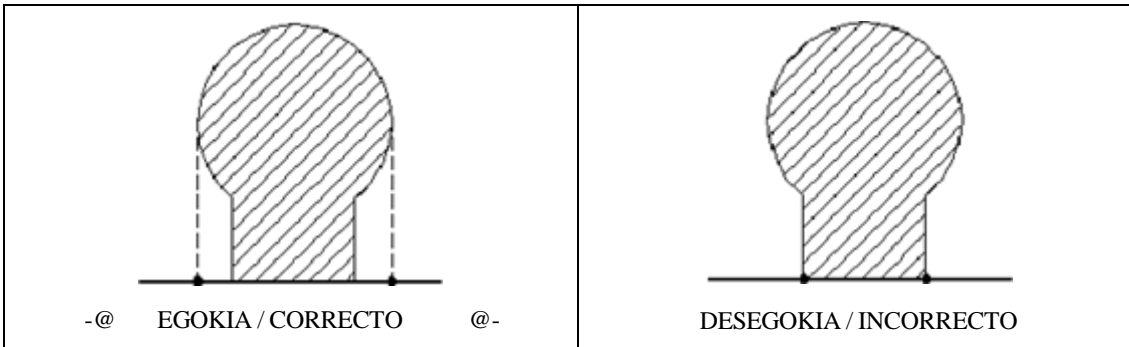
1. Saltoki baten fatxadako muga-puntuak aintzat hartzeko eta zehazteko grafiko argigarriak (108.2.A. artikulua):

1.1. Lokalaren perimetroak eraikinaren fatxadarekin dituen ebaki-puntuen grafiko argigarria.

1. Gráficos ilustrativos a los efectos de la consideración y determinación de los puntos límites en fachada de un establecimiento (artículo 108.2.A):

1.1 Gráfico ilustrativo de los puntos de intersección del perímetro del local con la fachada de la edificación.



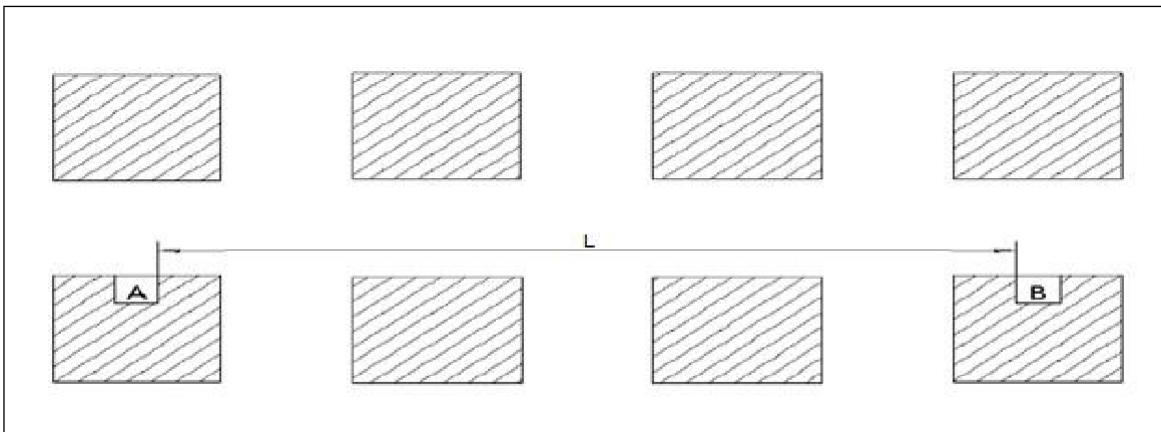


2. Ostalaritza- eta jolas-jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarriak (108.2.B. artikulua):

2.1. Fatxada edo fatxada-lerro berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2. Gráficos ilustrativos de los criterios de medición de las distancias entre las actividades hosteleras y recreativas (artículo 108.2.B)

2.1 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma fachada o línea de fachada.

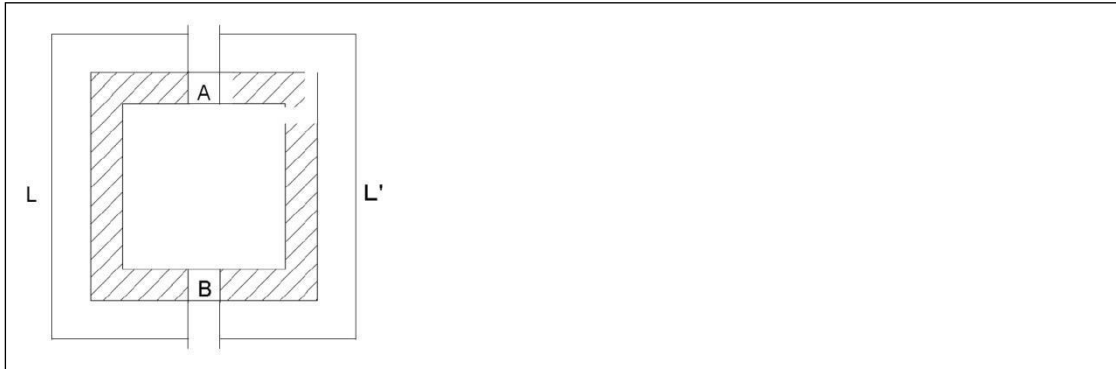


2.2. Etxadi edo horren antzeko eraikin berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

L eta L' berdinak ez badira, bietan laburrena den distantzia hartu behar da kontuan

2.2 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma manzana o edificación asimilable a la misma.

Si L no es igual a L' se ha de considerar la distancia menor de las dos.

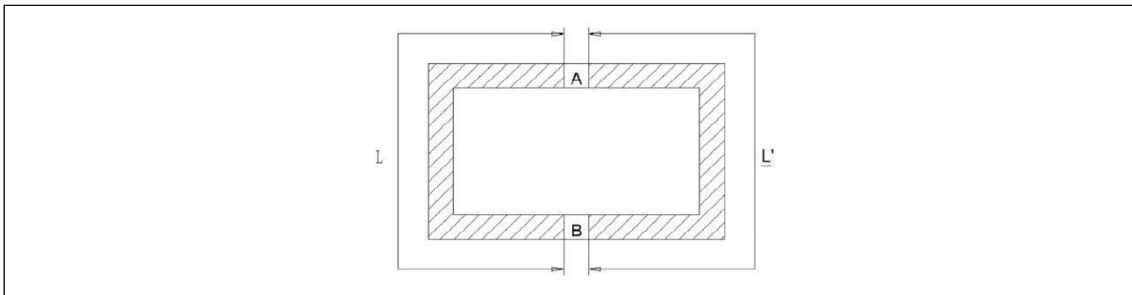


2.3. Eraikin isolatu berean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.3 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma edificación aislada.

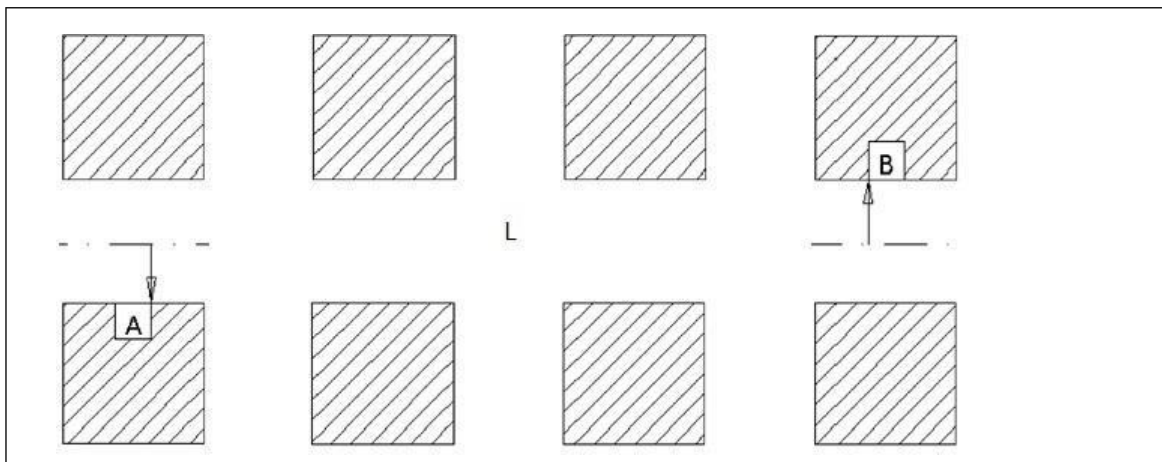
L eta L' berdinak ez badira, bietan laburrena den distantzia hartu behar da kontuan.

Si L no es igual a L' se ha de considerar la distancia menor de las dos.



2.4. Kale berean eta fatxada-lerro desberdinean kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.4 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una misma calle y en distinta línea de fachada.





TOLOSAKO  
UDALA

Kasu honetan, distantzia finkatzeko, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak batzen dituen lerroa hartu behar da erreferentzia gisa. Irizpide hauen arabera marraztu behar da lerro hori: Lerroa puntu horietako batetik hasiko da (lehen jarduera); perpendikularki jarraituko du, puntu horren parean dagoen kalearen edo espazioaren ardatzera arte; ardatzean zehar jarraituko du, bigarren puntuaren perpendikularrekin gurutzatu arte, eta, intersekzio horretatik, bigarren puntu horretan amaituko du (bigarren jarduera).

- 2.5. Kale eta fatxada-lerro desberdinetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

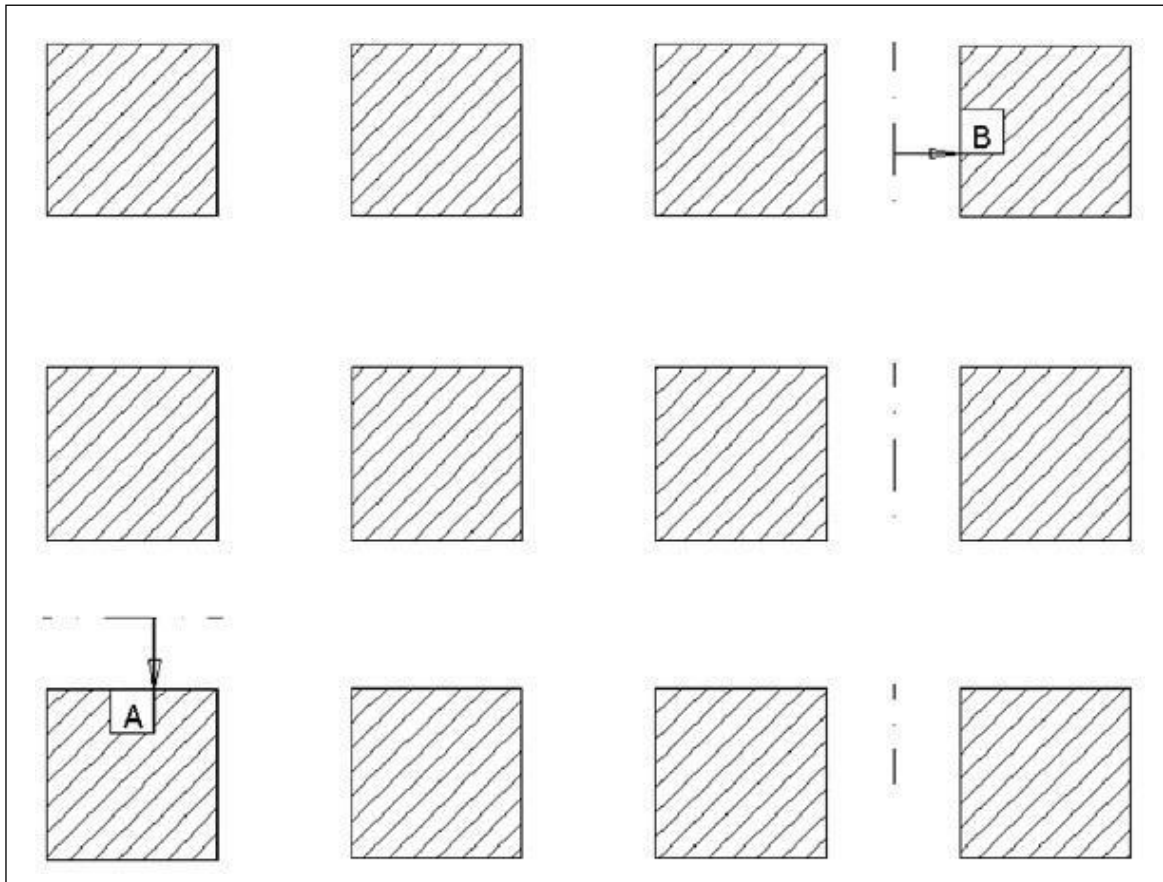
Kasu honetan, distantzia finkatzeko, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak batzen dituen lerroa hartu behar da erreferentzia gisa, eta, horretarako, uneoro, eraginpeko kaleen edo espazioen ardatzak hartu behar dira kontuan, eta ibilbiderik motzena jarraitu behar da.

En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, trazada de conformidad con los siguientes criterios: La línea parte de uno de esos puntos (primera actividad); continúa perpendicularmente hasta el eje de la calle o espacio al que de frente dicho punto; sigue por ese eje hasta su intersección con su perpendicular con el segundo punto, para, desde esa intersección, acabar en este punto (segunda actividad).

- 2.5 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en distintas calle y línea de fachada.

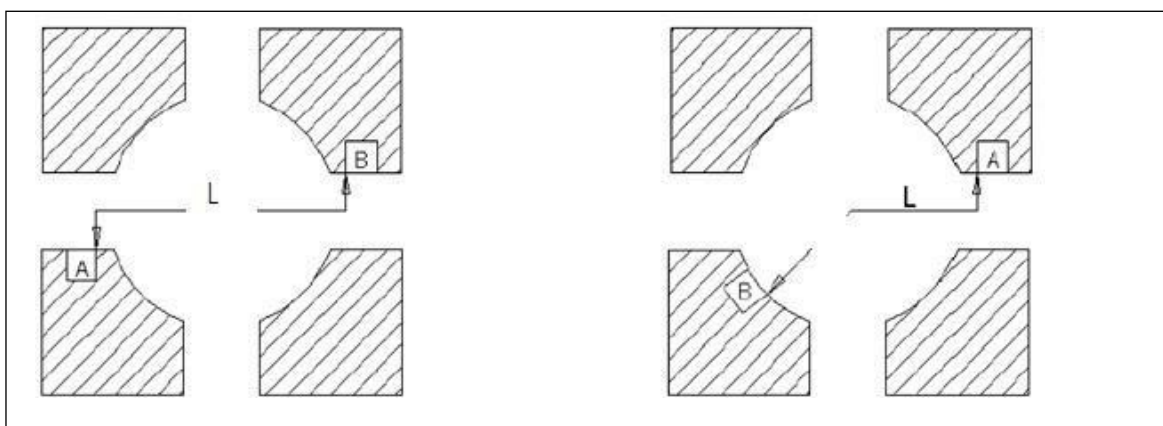
En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, a partir de la consideración, en todo momento, de los ejes de las calles o espacios afectados, siguiendo a este respecto el trayecto más corto.





2.6. Plaza edo horren antzeko espazio batean, hori zeharkatu behar izateko baldintzetan, kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.6 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en una plaza o espacio asimilable a la misma, en condiciones que requieran atravesar la misma.



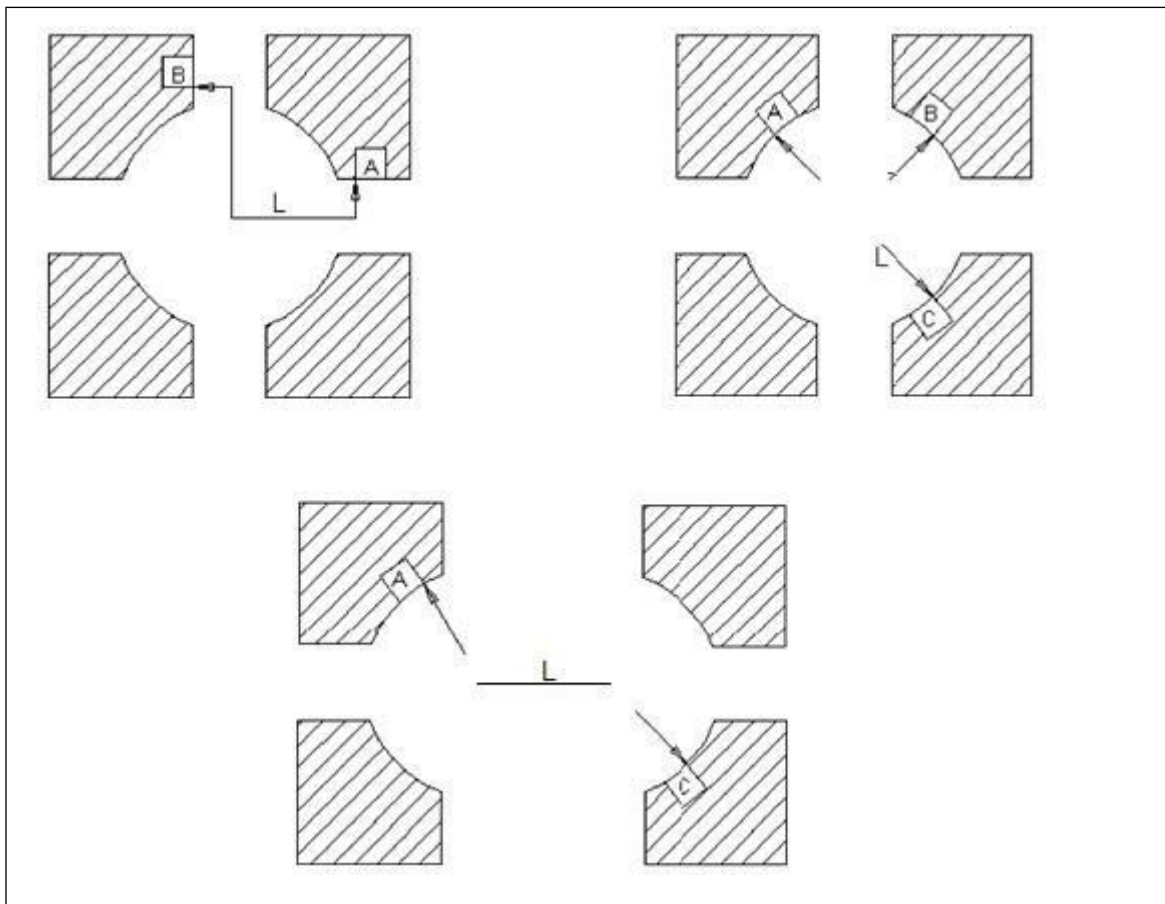


Kasu honetan, distantzia finkatzeko, eraginpeko bi puntuak edo jarduerak batzen dituen lerroa hartu behar da erreferentzia gisa, eta horretarako, kontuan hartu behar dira, alde batetik, zeharkatu beharreko plazaren edo espazioaren ardatza eta, bestetik, dagozkion perpendikularrak edo erradioak, plazaren edo espazioaren formaren arabera (laukizuzena, karratua edo biribila).

En este caso, procede fijar la distancia tomando como referencia una línea de unión de los dos puntos o actividades afectados, a partir de la consideración de, por un lado, el eje de la plaza o espacio a atravesar, y, por otro, las correspondientes perpendiculares o radios según se trate de una plaza o espacio rectangular, cuadrado o circular.

2.7. Etxadi edo eraikin alakatuetan kokatutako jardueren arteko distantziak neurtzeko irizpideen grafiko argigarria.

2.7 Gráfico ilustrativo de los criterios de medición de distancias entre actividades ubicadas en manzanas o edificaciones achaflanadas



## BOSGARREN TITULUA

TELEFONIA MUGIKORREKO INSTALAZIOAK,  
EGUZKI ENERGIA ATZITZEKO SISTEMAK  
ETA BESTELAKO ZERBITZU AZPIEGITURAK  
EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

### 1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

*126. artikulua. Titulu honen aurreikuspenen aplikazio-esparrua.*

Jarraian azalduko diren salbuespenekin, titulu honen aurreikuspenak aplikatzekoak dira Tolosako udalerrri osoan, indarrean den Plan Orokorra garatuz sustatutako plangintzak, hala bada-gokio, horiek ez diren beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez baditu.

Salbuespenak, berriz, Ordenantza hauen 3. artikuluan jasotako aurreikuspenekin lotuta daude, eta horien ondoriozko irismena dute. Horrekin bat etorritik, titulu honetan jasotako proposamenak zehazki artikulatu horren 4. idatz-zatian aipatutako esparru eta azpiesparruetan aplikatzeko edo ez, bertan ezarritakoari helduko zaio.

## TÍTULO QUINTO

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACION  
INSTALACIONES DE TELEFONÍA MOVIL,  
SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR,  
Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

*Artículo 126. Ámbito de aplicación de las previsiones de este Título.*

Con las salvedades que se exponen a continuación, las previsiones establecidas en este Título son de aplicación en el conjunto del término municipal de Tolosa, salvo en los extremos en los que, en su caso, el planeamiento promovido en desarrollo del vigente Plan General establezca expresamente previsiones diversas a aquellas.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las previsiones contenidas en el artículo 3 de estas mismas Ordenanzas, y tienen el alcance resultante de las mismas. En consonancia con ello, a los efectos de la aplicación o no de las propuestas contenidas en este Título en los ámbitos y subámbitos mencionados, en concreto, en el apartado 4 de ese artículo se ha de estar a lo establecido en él.

## 2. KAPITULUA. TELEFONIA MUGIKORREKO INSTALAZIOAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

*127. artikulua. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua. Horien aplikazio-esparrua.*

1. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua, zehazki, telefonia mugikorreko instalazioak eta, hala badagokio, irratikomunikazio mugikorreko bestelako zerbitzuak ezartzeko hirigintzako eta ingurumeneko baldintzak zehaztea da, jardun hori berez jarduera autonomo eta bereizi gisa hasten den kasuetan.

2. Aurreikuspen horiek, besteak beste, ez dira zabalduko hauetara:

\* Nazio-defentsari, segurtasun publikoari eta gizarte-babesari lotutako telekomunikazio-ekipoak eta -estazioak. Horiek arlo horietako administrazio eskudunek, Udala bera barne, horri buruz ezarritako irizpideetara egokituta ezarriko dira.

\* Erabilera arrunteko telekomunikazio-instalazioak (wifi sistema, etab.), 2007ko azaroaren 15eko 3391 Aginduaren bidez onartutako Frekuentziak Esleitzeko Koadro Nazionalan (CNAF) horri buruz zehazten diren ezaugarriak dituztenak.

\* Instalazio horiek indarrean den hirigintza-plangintzak baimendutako beste nagusi batzuen osagarri gisa ezarritako kasuak. Kasu horretan, dagokion erabilera edota eraikin nagusiaren ezarpena arautzeko aurreikuspenen barruan ezarritako irizpideei jarraituz jardungo da.

3. Kapitulu honen aurreikuspenak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako industria-arloko, osasun-arloko, eta abarrekin osatu behar dira, eta instalazio horiek ezartzeko aginduz bete beharko dira. Nolanahi ere, beste aurreikuspen horiek administrazio eskudunak ikuskatuko ditu kasu bakoitzean.

*128. artikulua. Telefonía mugikorreko instalazioak ezartzeko irizpide teknikoak edota ingurumen-irizpideak.*

1. Horiek ezartzeko irizpideak zehazteko, besteak beste, bi instalazio-modalitate hauek bereizten dira:

A. Telefonía mugikorreko instalazio konbentzionalak, elementu hauetaz osatuta egongo direnak: Oinarritzako estazioa edo esparru edukitzaila; masta; kableak; zerbitzu horri lotutako edo horretarako beharrezkoak diren bestelako elementuak.

Esparru edukitzaila telekomunikazio-ekipoen tresneria (koadro elektrikoa; irradi-ekipamendua; transmisio-ekipoak; alarma-panela; sute-detekzioa; indar-ekipoa; aire egokituko instalazioa, hala badagokio, etab.) hartzen duen instalazio-gela bat da.

Masta dago(z)kion antena(k) eusteko elementu edo euskarri bertikala da.

Kableak, berriz, bai hartune elektrikoa, bai lur-konexioa, bai ekipotarako lotura (zuntz optikoa,) ahalbidetzeko behar diren elementu eroale guztiak dira.

B. Telefonía mugikorreko beste instalazio mota bat, aurrekoak baino teknologikoagoa eta berritzaileagoa (Slim motakoa).

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL

*Artículo 127. Objetivo de las previsiones de este Capítulo. Ámbito de aplicación de las mismas.*

1. El objetivo de las previsiones de este Capítulo es el de determinar las condiciones urbanísticas y ambientales de implantación en el término municipal de, en concreto, las instalaciones de telefonía móvil, así como de, en su caso, otros servicios de radiocomunicación móvil, en los supuestos en los que dicha actuación se acometa como actividad en sí misma autónoma y diferenciada.

2. Por su parte, dichas previsiones no se extienden a, entre otros:

\* Los equipos y estaciones de telecomunicación vinculados a la defensa nacional, seguridad pública y protección civil, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos al respecto por las Administraciones competentes en las citadas materias, incluido el propio Ayuntamiento.

\* Las instalaciones de telecomunicación de uso común (sistema wifi, etc.), que respondan a las características que a ese respecto se determinan en el Cuadro Nacional de Atribución de Frecuencias (CNAF), aprobado mediante Orden n.º 3391, de 15 de noviembre de 2007.

\* Los supuestos de implantación de las referidas instalaciones como auxiliares de otras principales autorizadas por el planeamiento urbanístico vigente. En este caso se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el marco de las previsiones reguladoras de la implantación del correspondiente uso y/o edificación principal.

3. Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas con las de carácter industrial, sanitario, etc. establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, cuyo cumplimiento a los efectos de la implantación de las referidas instalaciones será asimismo preceptivo. En todo caso, la fiscalización de esas otras previsiones corresponderá a la Administración competente en cada caso.

*Artículo 128. Criterios técnicos y/o ambientales de implantación de las instalaciones de telefonía móvil.*

1. A los efectos de la determinación de los criterios de implantación de las mismas se diferencian, entre otras, las dos modalidades de instalaciones siguientes:

A. Las instalaciones de telefonía móvil convencionales, que se entenderán conformadas por los siguientes elementos: Estación base o recinto contenedor; mástil; cableado; cualesquiera otros elementos asociados a dicho servicio o necesarios para el mismo.

El recinto contenedor constituye un cuarto de instalaciones en el que se aloja el instrumental propio de los equipos de telecomunicación (cuadro eléctrico; equipamiento de radio; equipos de transmisión; panel de alarmas; detección de fuego; equipo de fuerza; instalación de aire acondicionado, en su caso; etc.).

El mástil está conformado por el elemento o soporte vertical de sujeción de la o las correspondientes antenas

Por su parte, el cableado está conformado por los correspondientes elementos de conducción necesarios para posibilitar bien la acometida eléctrica, bien la puesta a tierra, bien el enlace a equipos (fibra óptica).

B. Otro tipo de instalaciones de telefonía móvil, de carácter más tecnológico e innovador que las anteriores (tipo Slim).

2. Oro har, merkatuan daudenetik, helburu hauek guztiak lortzeko eraikuntza-soluzioak eta teknologiak erabiliko dira: Paisaiaren, ikusmenaren eta ingurumenaren gaineko eragi-nak ezabatzea edota murriztea; eraginpeko ingurunean mimetizatzea eta bertan integratzea, instalazioak ezartzeko esparrua edota euskarria edozein dela ere (eraikinak, lurzo-ruak,); instalazioen segurtasuna; indarrean diren legezko xeda- penetan ezarritako gainerako helburuak (pertsonek osasuna zaintzea).

3. Edonon kokatuta daudela ere, instalazio horiek banatzeko irizpidera egokituta ezarriko dira, eta ondorioz, telefonia mugikorreko oinarriko estazio jakin bateko elementu bat edo gehiago batera erabiliko dira. Nolanahi ere, irizpide hori aplikatzeko, industria-arloan (eremu irrati-elektroa) eta osasun-arloan (giza osasunaren gaineko arriskuen prebentzioa) eskumena duten administrazioek zehazten dituztenak hartuko dira kontuan eta horien mugak izango ditu; horrela, banaketa horrek ez ditu inoiz beste irizpide horien ondoriozko gehieneko konzentrazio-mugak gaindituko.

Banaketa hori ahal den elementu guztietara zabalduko da, bereziki eta besteak beste, oinarriko estazioa edota esparru edukizalea eta masta barne. Telefonia mugikor konbentzionaleko instalazioei dagokienez, estazio bateko elementu bat edo batzuk erabili ahal izango dituzte, besteak beste, ondorengoak:

\* Zenbait operadorek, transmisio-sistema bera edo beste bat erabiltzen badute ere.

\* Operadore berak, transmisio-sistema desberdinak erabiltzen baditu.

Horri dagokionez, transmisio-sistema bakoitza telefonia mugikorreko teknologia jakin eta bereizi batera lotuko da (GSM, DCS, UMTS, etab.), komunikazio-zerbitzua eskaintzeko frekuentzia-banda propioak eta bereziak erabiltzen dituena.

Gainera, banatzeko irizpide hori aplikatzeko, kasu bakoitzean hurrengo 129. artikuluan instalazio horiek kokatzeko azaldutako irizpideetara egokitu edota koordinatuko da.

Irizpide horren aplikazioak, berriz, salbuespen egokiak izan ditzake, besteak beste, horren aplikazioa artikuluan honen 2. idatzatian azaldutako helburuak lortzearekin bateragarria ez den kasuetan.

*129. artikulua. Telefonia mugikorreko instalazioak kokatzeko irizpideak.*

#### 1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, instalazio horiek eraikin eta lursailetan kokatu ahal izango dira, eta hala badagokio, aurrekoen bestelako izaera duten beste instalazio eta elementuetan, betiere horiek edukitzeko edota hartzeko baldintza egokiak badituzte.

B. Ezarpen hori, nolanahi ere, lurzoru mota desberdinetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da, eta kasu bakoitzean mota horietako bakoitzean indarrean diren legerian eta hirigintza-plangintzan, eta Ordenantza hauetan (bereziki artikuluan honen hurrengo idatz-zatiak barne) ezarritako ezarpen-baldintzak bete behar dira.

2. Con carácter general, se utilizarán las soluciones constructivas y las tecnologías que, del conjunto de las existentes en el mercado, posibiliten la consecución conjunta de los siguientes objetivos: Eliminación y/o minimización de los impactos paisajísticos, visuales y ambientales; mimetización en el entorno afectado, con la consiguiente integración en el mismo, cualquiera que sea el ámbito y/o soporte de implantación de las instalaciones (edificación, suelos); seguridad de las instalaciones; restantes objetivos establecidos en las disposiciones legales vigentes (preservación de la salud de las personas).

3. Cualquiera que sea el emplazamiento de las mismas, su implantación se adecuará al criterio de compartición de las referidas instalaciones, con la consiguiente utilización conjunta de uno o más elementos de una determinada estación base de telefonía móvil. En todo caso, la aplicación de este criterio se entenderá condicionada y limitada por los que, a su vez, determinen las administraciones competentes en materia industrial (campo radioeléctrico) y sanitaria (prevención de riesgos sobre la salud humana), de manera que, en ningún caso, esa compartición supere los límites máximos de concentración resultantes de esos otros criterios.

Esa compartición será extendida a todos aquellos elementos en los que resulte posible, incluidos, en particular y entre otros, la estación base o recinto contenedor y el mástil. En lo referente a las instalaciones de telefonía móvil convencionales, dicha compartición podrá entenderse asociada a la utilización, entre otros extremos, del o de los correspondientes elementos de una misma estación base por parte de:

\* Diferentes operadores, tanto si utilizan un mismo sistema de transmisión u otro diferente.

\* Un mismo operador, siempre que utilice diferentes sistemas de transmisión.

A ese respecto, cada sistema de transmisión ha de ser asociado a una determinada y diferenciada tecnología de telefonía móvil (GSM, DCS, UMTS, etc.), que utiliza bandas de frecuencia propias y diferenciadas a los efectos de prestar el correspondiente servicio de comunicación.

Complementariamente, la aplicación de ese criterio de compartición se adecuará y/o coordinará, en cada caso, con los criterios de emplazamiento de las referidas instalaciones, expuestos en el siguiente artículo 129.

Por su parte, la aplicación de dicho criterio podrá ser objeto de las salvedades oportunas en el supuesto de que, entre otros extremos, su aplicación pudiera no resultar compatible con la consecución de los objetivos expuestos en el anterior apartado 2 de este mismo artículo.

*Artículo 129. Criterios de emplazamiento de las instalaciones de telefonía móvil.*

#### 1. Criterios generales.

A. Con carácter general, las citadas instalaciones podrán implantarse en edificaciones y en terrenos, así como, en su caso, en otras instalaciones y elementos de naturaleza diversa a las anteriores, siempre que tenga las condiciones adecuadas para alojar y/o acoger aquellas.

B. Dicha implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos a ese respecto en las distintas clases desuelo, debiendo cumplirse, en cada supuesto, las condiciones de implantación establecidas para cada una de esas clases tanto en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, como en estas mismas Ordenanzas (incluidos, en particular, los siguientes apartados de este artículo).

C. Instalazio horiek udalerriko hirigintza-ondare katalogatuko eraikin, espazio edota elementuetan ezartzeko, kasu bakoitzean ezarritako arkitektura, arte eta bestelako arloetan interesa eta balioa duten elementuak zaintzeko helburuekin bateragarriak izan behar dute, eta kasu bakoitzean xede horrekin finkatutako esku hartzeko neurriekin.

2. Instalazioak hiri-lurzoru finkatuan kokatzeko irizpideak.

Mota eta kategoria horretako lurzoruan kokatzeko, bestek beste, irizpide hauetara egokituko da:

A. Indarrean den hirigintza-plangintzak hiri-zerbitzuko azpiegitura horiek edo horien antzekoak ezartzea baimentzen duen eraikin edota lur zatietan besterik ez da kokatzea baimenduko, lehenengoak bigarrenetan baimentzen diren baldintza berberetan.

B. Horiek eraikin baimenduetan ezartzeko, kasu bakoitzean indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan (31., 32. artikulua, etab.) ezarritako irizpideetara egokituko dira, eraikin horien edota bertan aurreikusitako erabileren instalazio eta azpiegitura osagarriak ezartzeko.

C. Gainera, telefonia mugikor konbentzionaleko instalazioak badira, ingurune berean parametro hauek guztiak batera aplikatzearen ondoriozko instalazio edota oinarritzko estazioen gehienezko kopurua ezartzea baimentzen da:

a) Eraikin edota lur zati bakoitzean: Instalazio edo oinarritzko estazio 1.

b) Eraikuntza-etxadi bakoitzean: 3 instalazio edo oinarritzko estazio.

c) 100 metroko eraikuntza-aurrealde lineal (jarraitua edo etena) bakoitzean: 3 instalazio edo oinarritzko estazio.

d) 100 metroko erradioko zirkulu batek osatutako zona baten barruan osorik edo zati batean sartutako eraikin edota lur zatietan: 3 instalazio edo oinarritzko estazio.

Aurreko parametroak aplikatzeko, Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik eraikin edota lur zati horietan zeuden instalazioak edota oinarritzko estazioak kontuan hartu beharko dira espreski.

D. Aurreko 128. artikuluko «1.B» idatz-zatian aipatutako telefonia mugikorreko instalazioak badira, ez dira aplikatze-koak izango, printzipioz eta gaia udal-zerbitzu teknikoek baloratu ondoren Udalak besterik erabakitzen ez badu, aurreko C idatz-zatian azaldutako irizpideak. Nolanahi ere, irizpide horiek ez aplikatzeko, aurrez instalazioak eraginpeko eraikinean, lur-sailean edo elementuan integratzeko edota mimetizatze-ko irizpideak zehazki zehaztu beharko dira.

E. Aurreko «128.3» artikuluan aipatzen den banatzeko irizpidea idatz-zati honetan azaldutako baldintzetan baimentzen diren instalazio edota oinarritzko estazioetan aplikatuko da, hurrengo 130. artikuluan horri buruz aurreikusitako irizpideei jarraituz.

Nolanahi ere, irizpide hori aplikatzeko eta gauzatzeko, segurtasunaren, osasunaren eta abarren arloetan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatuko dira eta, hala badagokio, horien mugak izango ditu.

3. Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz instalazioak hiri-lurzoru finkatu gabeen kokatzeko irizpideak.

C. La implantación de las citadas instalaciones en las edificaciones, espacios y/o elementos integrados en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio se entenderá en todo caso supeditada a la compatibilidad de las mismas con los objetivos de preservación de los elementos de interés y valor arquitectónico, artístico, etc. establecidos en cada caso, así como con las medidas de intervención fijadas con ese fin en cada supuesto.

2. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano consolidado.

Su implantación en esta clase y categoría de suelo se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:

A. Se autorizará su ubicación, exclusivamente, en las edificaciones y/o parcelas en las que el planeamiento urbanístico vigente autoriza la implantación de esas infraestructuras de servicios urbanos, u otras asimilables a las mismas, en idénticas condiciones a las que éstas se autorizan en aquellas.

B. Su implantación en las edificaciones autorizadas se adecuará a los criterios fijados en cada caso, tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en estas Ordenanzas (artículos 31, 32, etc.) a los efectos de la implantación de las instalaciones e infraestructuras de carácter auxiliar de dichas edificaciones y/o de los usos previstos en las mismas.

C. Complementariamente, tratándose de instalaciones de telefonía móvil convencional se autoriza la implantación, en un mismo entorno, del número máximo de instalaciones y/o estaciones base resultantes de la aplicación conjunta de los siguientes parámetros:

a) En cada edificación y/o parcela: 1 instalación o estación base.

b) En cada manzana edificatoria: 3 instalaciones o estaciones base.

c) En cada frente edificatorio lineal (continuo o discontinuo) de 100 metros: 3 instalaciones o estaciones base.

d) En las edificaciones y/o parcelas incluidas total o parcialmente en una misma zona conformada por un círculo de 100 metros de radio: 3 instalaciones o estaciones base.

A los efectos de la aplicación de los parámetros anteriores, serán objeto de la debida y expresa consideración las instalaciones y/o estaciones base preexistentes en las referidas edificaciones y/o parcelas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

D. Tratándose de las instalaciones de telefonía móvil mencionadas en el apartado «1.B» del anterior artículo 128 no serán de aplicación, en principio y salvo que el Ayuntamiento previa valoración del tema por parte de sus servicios técnicos, los criterios expuestos en el anterior apartado C. En todo caso, la inaplicación de esos criterios se entenderá condicionada a la previa, precisa y efectiva determinación de los correspondientes criterios de integración y/o mimetización de las instalaciones en la edificación, terreno o elemento afectado.

E. El criterio de compartición al que se hace referencia en el anterior artículo «128.3» será objeto de la debida aplicación en las instalaciones y/o estaciones base que se autoricen en las condiciones expuestas en este apartado, de conformidad con los criterios previstos a ese respecto en el siguiente artículo 130.

En todo caso, la aplicación y materialización de ese criterio deberá entenderse condicionado, y, en su caso, limitado, por los establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, sanidad, etc.

3. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Mota eta kategoría horretako lurzoruan artikuluko honen 2. idatz-zatian azaldutako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

4. Instalazioak urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan kokatzeko irizpideak.

Telefonia mugikorrek instalazio horiek ezartzea debekatu da, hiri-garapena edota proiektatutako zaharberitzeko eta birgaitzeko jarduna gauzatzen den artean.

Sailkapen eta kategorizazio horren xede den esparru edota azpiesparruaren antolamendu xehatuaren barruan arloan esku hartzeko irizpide zehatz eta berezi batzuk ezarri ahal izatearen kalterik gabe, proiektatutako garapena gauzatu ondoren, aurreko 2. idatz-zatian hiri-lurzorurako ezarritako esku hartze-ko parametroak izango dira aplikatzekoak.

5. Instalazioak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta sektorizatu gabean kokatzeko irizpideak.

Telefonia mugikorrek instalazio horiek ezartzea debekatu da, proiektatutako hiri-garapena gauzatzen den artean.

Sailkapen eta kategorizazio horren xede den esparru edota azpiesparruaren antolamendu xehatuaren barruan arloan esku hartzeko irizpide zehatz eta berezi batzuk ezarri ahal izatearen kalterik gabe, proiektatutako garapena gauzatu ondoren, aurreko 2. idatz-zatian hiri-lurzorurako ezarritako esku hartze-ko parametroak izango dira aplikatzekoak.

6. Instalazioak «34. Aldabako landagunea» esparruan kokatzeko irizpideak.

Mota eta kategoría horretako lurzoruan artikuluko honen 2. idatz-zatian azaldutako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

7. Instalazioak aurreko 6. idatz-zatian aipatutakoa ez den lurzoru urbanizaezinean kokatzeko irizpideak.

A. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.10. Babes bereziko landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Instalazioak lursail eta eraikin horietan baimentzeko, indarrean den plangintzan zein legezko xedapenetan, eta horiek sartuta dauden esparruei buruzko berariazko plan eta proiektuetan horiek arautzeko eta tratatzeko ezarritako irizpideekin bateratu eta doitu beharko dira. Ildo horretan, esparru horietan sustatutako edota sustatu beharreko berariazko Antolamendu eta Kudeaketa Planean ezarritako aurreikuspenak bereziki kontuan hartu beharko dira.

Berariazko Antolamendu eta Kudeaketa Plana ez dagoen artean, ez da baimenduko aipatutako instalazioak ezartzea.

Gainera eta nolana ere, horren berariazko plan eta proiektuetan ezarritako irizpideekin bateratu eta doitzen direla justifikatzen bada ere, horiek zona horretan baimentzeko eta ezartzeko, jarraian azalduko diren bi eskakizunak bete beharko dira.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

En esta clase y categoría de suelo serán de aplicación los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado 2 de este artículo.

4. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones de telefonía móvil en tanto en cuanto se proceda a la ejecución del desarrollo urbano y/o de la actuación de reforma y rehabilitación urbana proyectado.

Sin perjuicio de que en el marco de la ordenación pormenorizada del ámbito y/o subámbito objeto de esa clasificación y categorización puedan establecerse unos concretos y singulares criterios de intervención en la materia, una vez ejecutado el desarrollo proyectado serán de aplicación los parámetros de intervención establecidos en el anterior apartado 2 para el suelo urbano consolidado.

5. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones de telefonía móvil en tanto en cuanto se proceda a la ejecución del desarrollo urbano proyectado.

Sin perjuicio de que en el marco de la ordenación pormenorizada del ámbito y/o subámbito objeto de esa clasificación y categorización puedan establecerse unos concretos y singulares criterios de intervención en la materia, una vez ejecutado el desarrollo proyectado serán de aplicación los parámetros de intervención establecidos en el anterior apartado 2 para el suelo urbano consolidado.

6. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en el ámbito «34. Núcleo rural de Aldaba».

En esta clase y categoría de suelo serán de aplicación los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado 2 de este artículo.

7. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo no urbanizable diverso del mencionado en el anterior apartado 6.

A. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.10 Rural de protección especial», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

La autorización de las referidas instalaciones en dichos terrenos y edificaciones se entenderá supeditada a su compatibilidad y ajuste con los criterios de regulación y tratamiento de los mismos establecidos tanto en el planeamiento vigente como con las disposiciones legales y los planes y proyectos específicos referidos a los ámbitos en los que se integran aquellos. En ese contexto, han de ser objeto de la debida y particular atención las previsiones establecidas en el específico plan de ordenación y gestión promovido y/o a promover en dichos ámbitos.

En tanto en cuanto no se cuente con el correspondiente y específico plan de ordenación y gestión, no se autoriza la implantación de las referidas instalaciones.

Complementariamente y en todo caso, incluso en el supuesto de justificarse su compatibilidad y ajuste con los criterios establecidos en los citados planes y proyectos específicos de la misma, su autorización e implantación en la citada zona se entenderá supeditada al cumplimiento de los dos tipos de requisitos que se exponen a continuación.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Bestetik, artikuluko honen hurrengo 9. idatz-zatian azalduko eskakizunak.

B. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.20. Basogintzako landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, instalazio horiek baimentzeko, besteak beste, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizazinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

Gainera, instalazio horiek zona orokor horretan ezartzearen egokitasuna edo desegokitasuna artikuluko honen hurrengo 9. idatz-zatian azalduko esku hartzeko irizpideen barruan proposatu eta aztertu behar da.

C. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landa-zabaleko landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, instalazio horiek baimentzeko, besteak beste, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizazinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

Gainera, instalazio horiek zona orokor horretan ezartzearen egokitasuna edo desegokitasuna artikuluko honen hurrengo 9. idatz-zatian azalduko esku hartzeko irizpideen barruan proposatu eta aztertu behar da.

8. Instalazioak indarrean den Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpeko esparru edota azpiesparruetan kokatzeko irizpideak.

Oro har, ez da baimentzen instalazio horiek baldintzatzaile gainjarri hauen eraginpeko esparru edota azpiesparruetan ezartzea:

- \* «C.1 Nekazaritza-balio handiko esparruak».
- \* «C.2 Bertako baso-masak babesteko esparruak».
- \* «C.5 Fauna eta flora babesteko esparruak».
- \* «C.7 Harkaitzak».
- \* «C.8 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak».

Bestetik, jarraian aipatutako diren baldintzatzaileen eraginpeko esparru edota inguruneetan balizko baimena emateko, kasu bakoitzean eraginpeko lurzoru mota eta kategoria kontuan izanda ezarritako eskakizunak betetzeaz gain, baldintzatzaile horietako bakoitza arautzen duen berariazko hirigintza-araubi-dearekin duen bateragarritasuna edota doikuntza justifikatu beharko da. Hona baldintzatzaile horien zerrenda:

- \* «C.3 Lurpeko urak babesteko esparruak».
- \* «C.4 Paisaia babesteko esparruak».
- \* «C.6 Korridore ekologikoak».
- \* «C.9 Ingurumena hobetzeko esparruak».

Era berean, instalazio horiek «C.10 Poluituta egon daitezkeen lurzorua» baldintzatzailearen eraginpeko esparru edota inguruneetan ezartzea debekatzen da, bertan arloan indarrean diren legezko xedapenetan aurreikusitako jardunei ekiten zaien artean.

Por otro, los requisitos expuestos en el siguiente apartado 9 de este mismo artículo.

B. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.20 Rural Forestal», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la autorización de las referidas instalaciones ha de entenderse supeditada, entre otros extremos, a la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Complementariamente, la idoneidad o no de la implantación de las referidas instalaciones en esa zona global ha de ser planteada y analizada en el marco de los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 9 de este mismo artículo.

C. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.30 Rural agroganadera y de campiña», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la autorización de las referidas instalaciones ha de entenderse supeditada, entre otros extremos, a la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Complementariamente, la idoneidad o no de la implantación de las referidas instalaciones en esa zona global ha de ser planteada y analizada en el marco de los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 9 de este mismo artículo.

8. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el vigente Plan General.

Con carácter general, no se autoriza la implantación de las referidas instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por los siguientes condicionantes superpuestos:

- \* «C.1 Ámbitos de alto valor agrológico».
- \* «C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas».
- \* «C.5 Ámbitos de protección de la fauna y flora».
- \* «C.7 Roquedos».
- \* «C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

Por su parte, su hipotética autorización en los ámbitos y/o entornos afectados por los condicionantes a los que se hace referencia a continuación queda supeditada, además de al cumplimiento de los requisitos establecidos en cada caso en atención a la clase y categoría de suelo afectado, a la justificación de su compatibilidad y/o ajuste al régimen urbanístico específico regulador de cada uno de esos condicionantes, cuya relación es la siguiente:

- \* «C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».
- \* «C.4 Ámbitos de protección paisajística».
- \* «C.6 Corredores ecológicos».
- \* «C.9 Ámbitos de mejora ambiental».

A su vez, se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por el condicionante «C.10 Suelos potencialmente contaminados», en tanto en cuanto se acometan en los mismos las actuaciones previstas en las disposiciones legales vigentes en la materia.



9. Instalazio horiek lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan «D.20. Basogintzako landa-zona» eta «D.30. Nekazari-tzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona», eta hala badagokio, «D.10. Babes bereziko landa-zona» zona orokorretan baimentzeko baldintzak.

Instalazio horiek zona orokor horietan ezartzeko, aurreko idatz-zatietan azalduko gain, jarraian azalduko diren eskakizunak bete beharko dira aurrez, horiek testuinguru horretan duten egokitasuna justifikatzea barne. Eskakizun horiek hauek dira zehazki:

A. Telefonía mugikor konbentzionaleko instalazioak:

a) Telefonía mugikorrek operadoreak edo operadoreek (banan-banan edota kolektiboki) landa-zona orokor horiek guz-tiek osatutako lurralde-esparruan sustatutako instalazio guztiak edota operadore horiek susta ditzaketenak ezartzeko plan orokor bat aurkeztu beharko dute Udalean, hori udalerriko beste zati batzuetara zabaltzearen kalterik gabe.

Plan horrek egindako proposamenetan eragina duten edota horien ondoriozkoak diren, eta horiek baloratzea eta ondoren erabakitzea Udalarari dagozkion hirigintza-arloko, ingurumen-arloko eta abarrek baldintza guztiak zehaztuko ditu. Gainera, proposamen horiek indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenetara doitzen direla justifikatuko du. Ildo horretan, planak, besteak beste, aurreikuspen hauek hartuko ditu barne:

\* Instalazioak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko premia, eta horien interes publikoa justifikatzea.

\* Instalazioen kokapena; horri buruz iradokitako proposamenak xede horrekin lurralde-esparru horretan guztian egokiak ikusten diren alternatiben egokitasuna ebaluatu ondoren proposatu behar dira.

\* Hala badagokio, instalazioei lotutako lursailak identifikatzea eta mugatzea.

\* Proposatutako kokapen bakoitzaren sarbide- eta komunikazio-baldintzak.

\* Kokapen bakoitzaren eta hori kokatzen den ingurunearen ezaugarriak eta baldintzatzaileak, eta testuinguru horretan egindako proposamenen ondoriozko eraginaren ebaluazioa (fisikoak, paisaiaren arlokoak);

\* Instalazioen ezaugarriak eta baldintzatzaileak, horien dimentsionamenduari, garaierari, eta abarri lotutakoak barne.

\* Instalazioak dagozkien lursail, eraikin eta abarretan ezartzeko baldintza juridikoak (horien euskarrien jabetza, alokairua, etab.).

\* Ordenantza hauen aurreko «128.3» artikuluan instalazioak banatzeko araututako irizpideak gauzatzeko neurriak zehaztea, eta ondorioz, landa-zona orokor horietan aurretik dauden izaera horretako instalazioak xede horrekin erabiltzeko neurriak zehaztea. Aitzitik, horrelako neurriak, bereziki horiek aplikatu daitezkeen inguruneetan, ez proposatu izanaren arrazoiak zehatz azaldu beharko dira.

Neurri mota hori zuzen zehaztearen, telefonía mugikorrek operadoreak horiek ebaluatu eta justifikatuko dituzte, hurrengo 131. artikuluan aipatzen den telefonía mugikorrek instalazioen udal-erregistroan jasotako informazioaren eta datuen barruan.

9. Condiciones de autorización de las referidas instalaciones en el suelo no urbanizable, y, dentro del mismo, en las zonas globales «D.20 Rural Forestal» y «D.30 Rural agroganadera y de campiña», y, en su caso, en el zona global «D.10 Rural de protección especial».

La implantación de dichas instalaciones en esas zonas globales se entenderá supeditada al previo cumplimiento, complementariamente a los expuestos en los apartados anteriores, de los requisitos que se exponen a continuación, incluida la justificación de la idoneidad de aquellas en ese contexto. Dichos requisitos son concretamente los siguientes:

A. Instalaciones de telefonía móvil convencionales:

a) El o los operadores de telefonía móvil procederán (individual y/o colectivamente) a la presentación ante el Ayuntamiento de un plan global de implantación del conjunto de las instalaciones promovidas y/o que pudieran serlo por parte de los citados operadores en el ámbito territorial confor-mado por la totalidad de las citadas zonas globales rurales, sin perjuicio de su extensión a otras partes del municipio.

Dicho plan determinará la totalidad de los extremos de carácter urbanístico, ambiental, etc. con incidencia y/o resultantes de las propuestas planteadas y cuya valoración y posterior decisión corresponda al Ayuntamiento. Además, justificará el ajuste de dichas propuestas a las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en estas mismas Ordenanzas. En ese sentido, el plan incluirá, entre otras, las siguientes previsiones:

\* Justificación de la necesidad de implantar las instalaciones en suelo no urbanizable, así como del interés público de las mismas.

\* Emplazamiento de las instalaciones; las propuestas sugeridas a este respecto han de ser planteadas en el contexto de la evaluación de la idoneidad de las distintas alternativas que con el citado fin pudiesen estimarse adecuadas en el conjunto del citado ámbito territorial.

\* Identificación y delimitación de los terrenos vinculados, en su caso, a las instalaciones.

\* Condiciones de acceso y comunicación de cada emplazamiento planteado.

\* Características y condicionantes cada emplazamiento y del entorno en el que se ubica el mismo, y evaluación de las afecciones (físicas, paisajísticas) que en ese contexto pudieran derivarse de las propuestas planteadas;

\* Características y condicionantes de las propias instalaciones, incluidas las asociadas a su dimensionamiento, altura, etc.

\* Condiciones jurídicas de implantación de las instalaciones en los correspondientes terrenos, edificaciones, etc. (propiedad, arrendamiento, etc. de los consiguientes soportes de las mismas).

\* Determinación de las medidas de materialización del criterio de compartición de instalaciones regulado en el anterior artículo «128.3» de estas mismas Ordenanzas, con la consiguiente concreción de las medidas de utilización con el referido fin de instalaciones de esa naturaleza preexistentes en las referidas zonas globales rurales. En caso contrario, deberán exponerse con precisión las razones de no haber sido planteadas ese tipo de medidas, en particular en entornos de posible aplicación de las mismas.

A los efectos de la correcta determinación de ese tipo de medidas, los operadores de telefonía móvil procederán a la correspondiente evaluación y justificación de las mismas en el marco de la información y de los datos contenidos en el Registro municipal de instalaciones de telefonía móvil al que se hace referencia en el siguiente artículo 131.

b) Plan horren edukia ebaluatu ondoren, Udalak, behar bezala justifikatuta, egoki deritzon erabakia hartuko du bertan egindako proposamenak egokiak diren ala ez ikusita.

Bertan egoki iritzitako berregokitzeak sartzearen kalterik gabe, izaera horrekin aurkezten den lehenengo planari dagokionez, Udalak erabaki hauetako bat hartuko du:

\* Proposamenaren egokitasuna sustatzen du(t)en operadoreari edo operadoreei jakinaraztea, eta instalazio horiek antolatzeko eta ondoren gauzatzeko lurzoru urbanizaezinean sustatu beharreko plan berezi gisa formalizatzeko premiarekin osatzea.

\* Plan hori bideratuko du, hasieratik plan berezi gisa formalizatu baldin bada.

Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinean duen eragina dela bide, plan berezi hori ingurumenaren gaineko eraginari buruzko baterako ebaluazioarekin osatu beharko da.

Gainera, horren ohiko aurreikuspenez gain, plan berezi horrek aurreko A idatz-zatian azaldutako gaietako dagokionez komenigarriak zeintzuk diren zehaztu beharko du, proiektatutako instalazioak, bereziki plana sustatzen duten operadoreak ez direnek, banatzeko irizpidea gauzatzeko eta formalizatzeko diren horiek barne.

Aurreko A idatz-zatian aipatutakoak bezalako ezartzeko bi plan orokor edo gehiago aurkezten badira, Udalak, horietan jasotako proposamen guztiak baloratu ondoren, beharrezko neurriak hartuko ditu, hala badagokio eta egoki baderitzo, plan berezi bakarra sustatzeko, plan horietan jasotako proposamen egoki guztiak bilduko dituena. Plan hori operadore horiek sustatu eta landu ahal izango dute, edo Udalak, aurreko aukera bideragarria ez dela ikusten bada.

c) Xede horrekin lehenengo plana onartu ondoren, arloan proposa daitezkeen gainerako ekimenak, horien sustatzailea edonon dela ere, plan berezi horren berregokitze edota osatze gisa tratatu eta hartuko dira, hala badagokio.

Ildo horretan, ekimen horiek behar bezala eta espreski justifikatu beharko dira, onartutako plan berezian proiektatutako instalazioak banatzeko irizpidea betetzeari eta gauzatzeari dagokionez.

B. Aurreko 128. artikularen «1.B» idatz-zatian aipatutako telefonia mugikorrekiko instalazioak.

Printzipioz, ez dira aplikatzekoak izango artikuluko honen A idatz-zatian azaldutako irizpideak, eta indarrean den plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, eta instalazioak eraginpeko eraikinetan eta ingurunean integratzeko eta mimetizatzeko behar diren baldintza arrazoituetan har ditzaketan eraikinetan.

Udal-zerbitzu teknikoek proposamena edo proposamenak aurrez ebaluatu ondoren, integratzeko eta mimetizatzeko baldintza horiek betetzen ez direla, edo proposamenaren ezagarririk justifikatzen dutela erabakitzen bada, Udalak aurreko A idatz-zatian azaldutako esku hartzeko irizpideak kasu horretan aplikatzea erabaki ahal izango du, eta proposamena baimentzeko bertan ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

b) Previa valoración del contenido del citado plan por parte del mismo, el Ayuntamiento adoptará la decisión que, de manera debidamente justificada, estime oportuna en cuanto a la idoneidad o no de las propuestas planteadas en el mismo.

En el supuesto de que, sin perjuicio de la introducción en el mismo de los reajustes que se estimen oportunos, lo considere adecuado, en relación con el primero de los planes de esa naturaleza que se presenten, el Ayuntamiento adoptará alguna de las siguientes decisiones:

\* Notificará al operador u operadores promotores la idoneidad de la propuesta, complementada con la necesidad de formalizar la misma como un plan especial a promover en suelo no urbanizable a los efectos de la ordenación y posterior ejecución de las referidas instalaciones.

\* Procederá a la tramitación del citado plan en el supuesto de que ya desde su origen hubiese sido formalizado como tal plan especial.

En todo caso, dada su incidencia en suelo no urbanizable, dicho plan especial deberá complementarse con el correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Además, complementariamente a las previsiones habituales del mismo, dicho plan especial deberá determinar el conjunto de las que se estimen convenientes en relación con las distintas cuestiones expuestas en el anterior apartado A, incluidas las asociadas a la materialización y formalización del indicado criterio de compartición de las instalaciones proyectadas, en particular por parte de otros operadores diversos del promotor del plan.

En el supuesto de que en un mismo momento se presenten dos o más planes globales de implantación del tipo de los mencionados en el anterior apartado A, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para, tras la valoración del conjunto de las propuestas contenidas en todos ellos, promover, en su caso siempre que se estime adecuado, un único plan especial referido a la totalidad de las propuestas idóneas contenidas en aquellos planes. Ese plan especial podrá ser promovido y elaborado por los citados operadores, bien por el Ayuntamiento en el supuesto de que la alternativa anterior no se estime posible.

c) Una vez aprobado el primer plan especial con el indicado fin, las restantes iniciativas que con posterioridad pudieran plantearse en la materia, cualquiera que sea el promotor de las mismas, serán tratadas y consideradas, en su caso, como modificaciones, reajustes y/o complementaciones de dicho plan especial.

En ese contexto, dichas iniciativas deberán ser debida y expresamente justificadas, entre otras, desde la perspectiva del cumplimiento y de la materialización del referido criterio de compartición en el marco de las instalaciones proyectadas en el referido plan especial aprobado.

B. Instalaciones de telefonía móvil mencionadas en el apartado «1.B» del anterior artículo 128.

No serán de aplicación, en principio, los criterios expuestos en el anterior apartado A de este artículo, autorizándose su implantación, exclusivamente, en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento vigente y susceptibles de acoger las mismas en las debidas y razonadas condiciones de integración y mimetización de las instalaciones en la edificación y en el entorno afectados.

En el supuesto de que, previa evaluación de la o las propuestas por parte de los servicios técnicos municipales, se concluyese que o bien no se cumplen esas condiciones de integración y mimetización, o bien las propias características de la propuesta lo justifican, el Ayuntamiento acordará la aplicación al caso de los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado A, condicionando la autorización de la propuesta al cumplimiento de los requisitos establecidos en él.

130. artikulua. Bestelako baldintza juridikoak eta hirigintza-baldintzak.

1. Instalazioak ezartzeko baldintza juridiko orokorrak.

Hurrengo 3. idatz-zatian azaldutakoaren kalterik gabe, instalazio horiek kasu bakoitzean egoki ikusten diren jabetzako, alokairuko edo beste edozein modalitate juridikoko baldintzetan ezarri ahal izango dira horien euskarri izango diren lursailak, eraikinak edota gainerako elementuak erabiltzeko.

2. Hala badagokio, instalazioei lotutako lursailen azalera.

Proposatutako helburuak lortzeko eta behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan izanda komenigarria den kasu guztietan, instalazioei urbanistikoki edota juridikoki lotuta geratu behar duten lursailak zehaztu eta mugatuko dira.

Lotura horren izaera eta irismena ondorengoei lotuta egongo da:

\* Eraginpeko lursailen araubidea soil-soilik, lursailen titulartasunera zabaldu gabe. Kasu horretan, lursail horiek urbanistikoki lotuta geratuko dira dagozkien instalazioetara, hurrengo 4. idatz-zatian azaldutako baldintzekin bateratzearen kalterik gabe.

\* Gainera, lursailen jabetza instalazioak sustatzen dituzten enpresarena edo enpresena edota horien titularrena izango da, horiei juridikoki eta urbanistikoki lotutako lur zati gisa.

Baldintza horiei dagokienez esku hartzeko aurreikuspenak, lursailak identifikatzeari eta mugatzeari, eta lotura horren irismena zehazteari lotutakoak barne, Ordenantza hauen «129.9.A» artikuluan aipatzen den plan bereziak horri buruz ezartzen dituen irizpideei jarraituz zehaztuko dira kasu bakoitzean.

Instalazio horiei lotutako edo lotu beharreko lursailen azalera, nolana ere, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 84., 70. artikulua, etab.) azaldutako irizpideetara egokituko da.

3. Banatzeko irizpidea aplikatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak eta bestelako izaerakoak.

A. Instalazioak hiri-ingurunean (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) ezartzea, titulu honetan ezarritako irizpideei jarraituz, Ordenantza hauen «128.3» idatz-zatian araututako banatzeko irizpidea gauzatzeko eta formalizatzeko egokiak diren baldintza juridikoak, teknikoak, etab. espreski eta zehazki zehaztuz osatuko da. Ondorioz, instalazio horiek, bereziki horien sustatzailea edota titularra ez diren operadoreek, erabiltzea ahalbidetzen duten neurriak zehaztuko dira.

B. Era berean, instalazioak lurzoru urbanizaezinean ezartzea, titulu honetan ezarritako irizpideei jarraituz, ondorengoei osatuko da:

\* Batetik, Ordenantza hauen aurreko «3» artikuluan aipatzen diren planetan (plan berezia barne) instalazioak banatzeko irizpide juridikoak, teknikoak, etab. zehaztuz.

Artículo 130. Otras condiciones jurídico-urbanísticas.

1. Condiciones jurídicas generales de implantación de las instalaciones.

Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, las referidas instalaciones podrán ser implantadas en las condiciones jurídicas de propiedad, arrendamiento o cualesquiera otras modalidades jurídicas de uso de los terrenos, edificaciones y/o restantes elementos que vayan a ser utilizados como soporte de aquellas, que en cada caso se estimen adecuadas.

2. Superficie de los terrenos vinculados, en su caso, a las instalaciones.

En todos los supuestos en los que, a los efectos de la correcta consecución de los objetivos planteados, y en atención a razones debidamente justificadas, se estime conveniente, se procederá a la determinación y delimitación de los terrenos que deban quedar vinculados urbanística y/o jurídicamente a las correspondientes instalaciones.

La naturaleza y el alcance de esa vinculación podrá entenderse asociado a:

\* Exclusivamente, el régimen de uso de los terrenos afectados, sin extenderse a la titularidad de los terrenos. En este caso, dichos terrenos quedarán urbanísticamente vinculados a las correspondientes instalaciones, sin perjuicio de su compatibilización en los términos expuestos en el siguiente apartado 4.

\* Complementariamente, a la propiedad de los terrenos por parte de la empresa o empresas promotoras y/o titulares de las instalaciones, a la manera de una parcela jurídicamente vinculada a éstas.

Las previsiones de intervención en lo referente a todos esos extremos, incluidos los asociados a la identificación y delimitación de los correspondientes terrenos, y a la concreción del alcance de la correspondiente vinculación, serán determinadas en cada caso de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca el plan especial al que se hace referencia en el anterior artículo «129.9.A» de estas mismas Ordenanzas.

La superficie de los terrenos vinculados o a vincular a las citadas instalaciones se adecuará, en todo caso, a los criterios expuestos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (artículo 84, 70, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

3. Condiciones jurídicas y de otra naturaleza a los efectos de la aplicación y materialización del criterio de compartición.

A. La implantación de instalaciones en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), de conformidad con los criterios establecidos en este Título, se complementará en cada caso con la expresa y precisa determinación de las condiciones jurídicas, técnicas, etc. que se estimen convenientes para la materialización y formalización del criterio de compartición regulado en el anterior artículo «128.3» de estas Ordenanzas, con la consiguiente determinación de las medidas que posibiliten la utilización de dichas instalaciones, en particular por parte de operadores diversos del promotor y/o titular de las mismas.

B. De igual manera, la implantación de instalaciones en el suelo no urbanizable, de conformidad con los criterios establecidos en este Título, se complementará:

\* Por un lado, con la determinación en los planes (incluido el plan especial) a los que se hace referencia en el anterior artículo «3» de estas Ordenanzas de los criterios jurídicos, técnicos, etc. de compartición de instalaciones que se estimen adecuadas.

\* Bestetik, plan berezi hori garatuz proiektatutako instalazio bakoitzari dagokionez, kasu bakoitzean aipatutako banatzeko irizpidea gauzatzeko eta formalizatzeko egokiak diren irizpide juridikoak, teknikoak, etab. espreski eta zehazki zehaztuz, instalazio horiek, bereziki horien sustatzailea edota titularrak ez diren operadoreek, erabiltzea bermatzen duten baldintzetan. Irizpide horiek instalazioak ezartzeko baimenaz gainera zehaztuko dira.

#### 4. Zenbait erabilera bateratzeko baldintzak.

Kasu bakoitzean egoki ikusten den neurrian eta irismenarekin, lursail batzuk instalazio jakin batzuetara juridiko eta urbanistikoki lotzea beste xede batzuen erabilera osagarriarekin bateratu ahal izango da, horiek guztiak elkarrekin bateragarriak badira.

Dagozkion salbuespenen kalterik gabe, zehazki, lursail horiek nekazaritza-erabileretara zuzen daitezke, horiek instalazioekin behar bezala bateratzeko baldintzetan.

#### *131. artikulua. Telefonía mugikorreko instalazioen udal-erregistroa.*

1. Udalak telefonía mugikorreko udal-erregistro bat konfiguratuko du, besteak beste, datu hauek jasoko dituena:

- A. Udalerrian abian diren instalazioen zerrenda.
  - B. Hala badagokio, baja hartu duten instalazioen zerrenda.
  - C. Instalazio horien kokapena, hala badagokio horiei lotutako lursailaren mugapenarekin osatuta.
- Kokapen eta mugapen horiek behar bezala islatuko diraplanoro kor digitalizatu batean, arlo horretan udalerriri osoan une bakoitzean dagoen errealitatea islatzen duena.
- D. Instalazioen garrantzi handieneko ezaugarri tekniko eta materialak, horien dimentsionamenduari, garaierari, eta abarri lotutakoak barne.
  - E. Instalazioen titularraren edo titularren identifikazioa.
  - F. Kasu bakoitzean aipatutako banatzeko irizpidea gauzatzeari eta formalizatzeari lotutako baldintzatzaile juridikoak eta bestelako izaerakoak.
  - G. Instalazioen kokapena eta ezaugarriak erakusten dituzten argazki xehatuak.

2. Oro har, hiritarrek erregistro hori eta bertan jasotako datuak kontsultatu ahal izango dituzte.

3. Banatzeko irizpidea zuzen aplikatzeko eta gauzatzeko, Udalak telefonía mugikorreko operadoreen esku jarri eta jakinaraziko ditu erregistro horretan jasotako datuak.

Ildo horretan, hori dagokionez, instalazio horiek ezartzea proiektatzen duten operadoreek euren proposamenak justifikatu beharko dituzte erregistro horretan jasotako datuen eta informazioaren barruan.

\* Por otro, con la expresa y precisa determinación, en relación con cada una de las instalaciones proyectadas y en desarrollo de los establecidos en el citado plan especial, de los criterios jurídicos, técnicos, etc. que se estimen adecuados en cada caso para la materialización y formalización del referido criterio de compartición en las condiciones adecuadas para garantizar la utilización de dichas instalaciones, en particular por parte de operadores diversos del promotor y/o titular de las mismas. Dichos criterios serán determinados complementariamente a la autorización de implantación de esas instalaciones.

#### 4. Condiciones de compatibilización de usos diversos.

En la medida y con el alcance que en cada caso se estime adecuado, la vinculación jurídico-urbanística de unos terrenos a unas determinadas instalaciones podrá compatibilizarse con el uso complementario de los mismos con otros fines, siempre que todos ellos sean compatibles entre sí.

En concreto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dichos terrenos podrán ser asimismo destinados a usos agrarios, en las debidas condiciones de compatibilización de éstos con las citadas instalaciones.

#### *Artículo 131. Registro municipal de instalaciones de telefonía móvil.*

1. El Ayuntamiento procederá a la configuración de un Registro municipal de instalaciones de telefonía móvil que contendrá, entre otros, los siguientes datos:

- A. La relación de las instalaciones en funcionamiento existentes en el municipio.
- B. La relación de las instalaciones que, en su caso, hayan podido darse de baja.
- C. El emplazamiento de dichas instalaciones, complementado, en su caso, con la delimitación de los terrenos o parcelas vinculados a las mismas.

Dichos emplazamiento y delimitación serán debidamente reflejados en un plano general digitalizado que refleje la realidad existente en cada momento en el conjunto del municipio en lo referente a la reiterada materia.

D. Las características técnicas y materiales de mayor relevancia de las instalaciones, incluidas las asociadas a su dimensionamiento, altura, etc.

E. La identificación del titular o de los titulares de las instalaciones.

F. Los condicionantes jurídicos y de otra naturaleza asociados, en cada caso, a la materialización y formalización del referido criterio de compartición.

G. Fotografías detalladas que reflejen la situación y las características de las instalaciones.

2. Con carácter general, los ciudadanos podrán acceder a la consulta del citado Registro y de los datos contenidos en el mismo.

3. A los efectos de la correspondiente y correcta aplicación y materialización del criterio de compartición, el Ayuntamiento facilitará y pondrá en conocimiento de los operadores de telefonía móvil los datos contenidos en dicho Registro.

En ese contexto y a ese respecto, los operadores que proyecten implantar las referidas instalaciones deberán justificar sus propuestas en el marco de la información y de los datos contenidos en ese Registro.

### 3. KAPITULUA. EGUZKI ENERGIA ATZITZEKO SISTEMAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

#### 132. artikulua. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua.

1. Kapitulu honen aurreikuspenen helburua zehazki hurrengo 133. artikuluan aipatzen diren eguzki-energia atzitzeko sistemen instalazioak ezartzeko hirigintzako eta ingurumeneko baldintzak zehaztea da, jardun horri jarduera autonomo eta bereizi gisa ekiten zaion kasuetan, hurrengo 2. idatz-zatian azaltzen diren salbuespenen kalterik gabe.

2. Instalazio horiek, hala badagokio, indarrean den hirigintza-plangintzak baimendutako beste nagusi batzuen osagarri gisa ezartzea dagokien erabilera edota eraikin nagusia ezartzea arautzeko aurreikuspenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Gainera, kasu horietan ere aplikatzekoak izango dira kapitulu honetan araututako irizpideak, bai bertan espreski ezarritako baldintzei, bai aurreikuspen horiekin bateragarriak diren kasuei dagokienez.

3. Kapitulu honen aurreikuspenak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoekin osatu behar dira, eta instalazio horiek ezartzeko aginduz bete beharko dira. Nolanahi ere, beste aurreikuspen horiek administrazio eskudunak ikuskatuko ditu kasu bakoitzean.

#### 133. artikulua. Eguzki-energia atzitzeko instalazioen, eta horiei lotutako edota ondoriozko jardueren modalitateak.

##### 1. Eguzki-energia atzitzeko instalazioen modalitateak.

Besteak beste, instalazio-modalitate hauek bereizten dira:

A. Eguzki-panel edo -plaka fotovoltaiakoak: Eguzki-erradiaziotik datorren energia atzitzuz energia elektrikoa sor dezaketen elementu eta mekanismoen osatuta daude.

B. Eguzki-atzigailu termikoak: Eguzki-energia atzitzeko elementu eta mekanismoen osatuta daude, energia hori zuzenean bero bihurtzeko eta klimatizazioarako, ur bero sanitarioa (UBS) sortzeko, igerilekuak berotzeko, industrian aprobetxatzeko, edo antzeko helburuekin erabiltzeko.

2. Instalazioak hirigintza-erabilerako modalitate batera edo bestera lotzea.

Indarrean den Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorra» agiriaren 8. artikulua, etab.) ezarritako hirigintza-erabileren sistematizazioaren barruan, instalazio horiek edota horiei lotutako jarduerak honelakoak izan daitezke:

\* Bai industriako jarduera ekonomikoen erabilerakoak.

\* Bai hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerakoak.

Proiektatutako instalazioak hirigintza-erabilerako modalitate batera edo bestera lotzeko, batetik, horien izaera eta baldintzatzaileak, eta bestetik, horiek erabilera-modalitate batekin edo bestearekin duten parekatze handiagoa edo txikiagoa kontuan izanda zehaztuko da kasu bakoitzean.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR

#### Artículo 132. Objetivo de las previsiones de este Capítulo.

1. El objetivo de las previsiones de este Capítulo es el de determinar las condiciones urbanísticas y ambientales de implantación en el término municipal de, en concreto, las instalaciones propias de los sistemas de captación de energía solar a los que se hace referencia en el siguiente artículo 133, en los supuestos en los que dicha actuación se acometa como actividad en sí misma autónoma y diferenciada, sin perjuicio de las salvedades que se exponen en el siguiente apartado 2.

2. La implantación, en su caso, de las referidas instalaciones como auxiliares de otras principales autorizadas por el planeamiento urbanístico vigente se adecuará a los criterios establecidos en el marco de las previsiones reguladoras de la implantación del correspondiente uso y/o edificación principal.

Complementariamente, también serán de aplicación en esos supuestos los criterios regulados en este Capítulo tanto en los extremos expresamente establecidos en el mismo, como siempre que resulten compatibles con aquellas previsiones.

3. Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas con las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, cuyo cumplimiento a los efectos de la implantación de las referidas instalaciones será asimismo preceptiva. En todo caso, la fiscalización de esas otras previsiones corresponderá a la Administración competente en cada caso.

#### Artículo 133. Modalidades de instalaciones de captación de energía solar, así como de actividades asociadas y/o resultantes de las mismas.

1. Modalidades de instalaciones de captación de energía solar.

Se diferencian, entre otras, las siguientes modalidades de instalaciones:

A. Paneles o placas solares fotovoltaicas: Están conformados por los elementos y mecanismos susceptibles de producir energía eléctrica mediante la captación de energía procedente de la radiación solar.

B. Colectores solares térmicos: Están conformados por elementos y mecanismos de captación de energía solar con el fin de transformar directamente la energía captada en calor para su utilización con objetivos de climatización, creación de agua caliente sanitaria (ACS), calentamiento de piscinas, aprovechamientos industriales, u otros asimilables.

2. Vinculación de las instalaciones a una u otra modalidad de uso urbanístico.

En el contexto de la sistematización de los usos urbanísticos establecida en el vigente Plan General (artículo 8, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), las referidas instalaciones y/o las actividades asociadas a las mismas podrán ser consideradas:

\* Bien como usos de actividades económicas de carácter industrial.

\* Bien como usos de infraestructuras de servicios urbanos.

La vinculación de las instalaciones proyectadas a una u otra modalidad de uso urbanístico será determinada en cada caso en atención a la naturaleza y a los condicionantes de las mismas, y a su mayor o menor asimilación a una u otra modalidad de uso.

Ildo horretan, oro har eta dagozkion salbuespenen kalterik gabe, eguzki-panel edo -plaka fotovoltaikoak jarduera ekonomikoan erabileratzat hartuko dira; eguzki-atzigailu termikoak, berriz, zerbitzu-azpieguratuztat.

3. Instalazio horiei lotutako edota horien ondoriozko jarduera-modalitateak.

A. Jarduera exentu ez-kaltegarria.

Instalazio horiei lotutako jarduerak jarduera exentu ez-kaltegarri baten izaera izango du instalazio horiek 5 kW-etik beherako potentzia duten kasuetan -panel fotovoltaikoen kasuan-, eta 70 kW-etik beherakoa -eguzki-atzigailu termikoen kasuan-.

B. Jarduera exentu kaltegarria.

Instalazio horiei lotutako jarduerak jarduera exentu kaltegarri baten izaera izango du instalazio horiek 5 kW-eko edo gehiagoko potentzia duten kasuetan -panel fotovoltaikoen kasuan-, eta 100 kW-eko edo gehiagokoa -eguzki-atzigailu termikoen kasuan-.

C. Jarduera sailkatua.

Instalazio horiei lotutako jarduerak jarduera sailkatu baten izaera izango du instalazio horiek 100 kW-eko edo gehiagoko potentzia duten kasuetan.

*134. artikulua. Eguzki-energia atzitzeko instalazioak kokatzeko eta ezartzeko baldintzak.*

1. Instalazioak jartzeko euskarri materiala arautzeko baldintzak.

Horien euskarri materialari edo fisikoari dagokionez, instalazioak toki hauetan jarri ahal izango dira:

\* Lursailetan.

\* Eraikinetan.

\* Horiek har edota eduki ditzaketen fabrikako beste instalazio edota elementu batzuetan.

2. Instalazioak lurzoru mota desberdinetan ezartzea arautzeko baldintza orokorrak.

Ezarpen hori, nolahi ere, lurzoru mota desberdinetan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta kasu bakoitzean mota horietako bakoitzean indarrean diren legerian eta hirigintza-plangintzan, eta Ordenantza hauetan (bereziki artikulua honen hurrengo idatz-zatiak baxe) finkatutako ezarpen-baldintzak bete behar dira.

3. Muga bereziak.

Instalazio horiek udalerriko hirigintza-ondare katalogatuko eraikin, espazio edota elementuetan ezartzeko, kasu bakoitzean ezarritako arkitektura, arte eta bestelako arloetan interesa eta balioa duten elementuak zaintzeko helburuekin bateragarriak izan behar dute, eta kasu bakoitzean xede horrekin finkatutako esku hartzeko neurriekin.

4. Instalazioak hiri-lurzoru finkatuan kokatzeko irizpideak.

A. Indarrean den hirigintza-plangintzak instalazio horiek edo horien antzekoak ezartzea baimentzen duen lursail, eraikin edota elementuetan besterik ez da jartzea baimenduko, lehenengoak bigarrenetan baimentzen diren baldintza berberetan.

A ese respecto, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, los paneles o placas solares fotovoltaicas serán considerados como usos de actividades económicas, y, por su parte, las placas solares térmicas como infraestructuras de servicios.

3. Modalidades de actividades asociadas y/o resultantes de las citadas instalaciones.

A. Actividad exenta inocua.

La actividad asociada a las indicadas instalaciones tendrá la naturaleza propia de una actividad exenta inocua en los supuestos en los que dichas instalaciones cuenten con una potencia inferior a 5 kW -en el supuesto de paneles fotovoltaicos-, y a 70 kW -en el caso de placas solares térmicas-.

B. Actividad exenta no inocua.

La actividad asociada a las indicadas instalaciones tendrá la naturaleza propia de una actividad exenta no inocua en los supuestos en los que dichas instalaciones cuenten con una potencia igual o superior a 5 kW, en el supuesto de paneles fotovoltaicos, e igual o superior a 70 kW, en el caso de placas solares térmicas, e inferior a 100 kW en ambos casos.

C. Actividad clasificada.

La actividad asociada a las indicadas instalaciones tendrá la naturaleza propia de una actividad clasificada en los supuestos en los que dichas instalaciones cuenten con una potencia igual o superior a 100 kW.

*Artículo 134. Condiciones de emplazamiento e implantación de las instalaciones de captación de energía solar.*

1. Condiciones reguladoras del soporte material de colocación de las instalaciones.

En lo referente al soporte material o físico de las mismas, dichas instalaciones podrán ser colocadas:

\* Sobre terrenos.

\* Sobre edificaciones.

\* Sobre otro tipo de instalaciones y/o elementos de fábrica susceptibles de alojar y/o acoger las mismas.

2. Condiciones generales reguladoras de la implantación de las instalaciones en las distintas clases de suelo.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en las distintas clases de suelo, debiendo cumplirse, en cada supuesto, las condiciones de implantación fijadas para cada una de esas clases tanto en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, como en estas mismas Ordenanzas (incluidos, en particular, los siguientes apartados de este artículo).

3. Limitaciones singulares.

La implantación de las citadas instalaciones en las edificaciones, espacios y/o elementos integrados en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio se entenderá en todo caso supeditada a la compatibilidad de las mismas con los objetivos de preservación de los elementos de interés y valor arquitectónico, artístico, etc. establecidos en cada caso, así como con las medidas de intervención fijadas con ese fin en cada supuesto.

4. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano consolidado.

A. Se autorizará su colocación, exclusivamente, en los terrenos, edificaciones y/o elementos en los que el planeamiento urbanístico vigente autoriza la implantación de ese tipo de instalaciones, u otras asimilables a las mismas, en idénticas condiciones a las que éstas se autorizan en aquellas.

B. Mota eta kategoria horretako lurzoruan zuzenean jar-tzea, hirigintza-plangintzak baimendutako kasuetan, irizpide hauetara egokituko da besteak beste:

\* Lur zati pribatu eta publiko eraikiezinetan ezartzea bai-mentzen da.

\* Ingurunearen harmonia zaintzeko baldintza egokietan jarri beharko dira, aurrez horien ondorioz sor litezkeen eraginak eta inpaktuak ebaluatuta, inpaktu horiek prebenitzeko edota zuzentzeko neurriekin osatuta.

\* Transformadoreak eta metagailuak, hala badagokio, eta instalazio osagarriak plaken azpitik jarri beharko dira nahitaez, edo eraikinaren barruan, baina inoiz ez lur zatian kokatutako beste elementu independente batzuetan.

\* Bizitegirako lur zatietan eta instalazioen ekipamenduz-koetan, ezingo dute 1,50 m-tik gorako garaiera izan, eguzki-plaken planoaren erdialdeko puntutik neurtuta.

C. Eraikinetan zuzenean ezartzea, hirigintza-plangintzak baimendutako kasuetan, irizpide hauetara egokituko da, besteak beste:

a) Eraikin horien estalkian zein fatxadetan ezartzea bai-mentzen da, irizpide orokor hauei jarraituz:

\* Ingurunearen harmonia zaintzeko baldintza egokietan jarri beharko dira, aurrez horien ondorioz sor litezkeen eraginak eta inpaktuak ebaluatuta, inpaktu horiek prebenitzeko edota zuzentzeko neurriekin osatuta.

Oro har, xede horrekin proposatutako jardunak batera eta modu bateratuan sustatu eta proiektatuko dira auzo-ekzaratz bakoitzean. Eraikina eraikuntza-bloke edo -multzo baten barruan badago, aurrez multzo horretan instalatzeko eta jar-tzeko azterketa orokor bat egin beharko da.

\* Transformadoreak eta metagailuak, hala badagokio, eta instalazio osagarriak plaken azpitik jarri beharko dira nahitaez, edo eraikinaren barruan, baina inoiz ez lur zatian kokatutako beste elementu independente batzuetan.

\* Fatxadetan edozein hodiren eta bestelako kanalizazio-eren ageriko trazadurak debekatuta daude, proiektuarekin batera trazadura hori eraikinaren estetikan integratzea bermatzen duen eraikuntza-soluzio bat modu xehatuan eranstean ez bada.

b) Eraikinen estalkian ezartzea baimentzen da, berariazko irizpide hauei jarraituz:

\* Estalki laueta:

— Ezingo dute estalkiaren kotarekiko 2,00 m-tik gorako garaiera izan.

— Gutxienez 0,50 m erretiratu beharko dira fatxadaren lerrokaduraren puntu gorena-rikiko.

— Fatxadaren lerrokaduraren puntu gorenetatik 35.º-ra tra-zatutako planoek osatutako inguratzailearen barruan egon beharko dute.

\* Estalki inklinatueta:

— Bizitegi-eraikinetan, estalkiaren faldoietan kokatu ahal izango dira horien inklinazio berarekin, eta estalkiko faldoiaren planoarekiko gehienez 20 cm-ko garaieran irtengo dira.

B. Su implantación directa en los terrenos de esta clase y categoría de suelo, en los supuestos autorizados por el planeamiento urbanístico, se adecuará, entre otros a los siguientes cri-terios:

\* Se autoriza su implantación en parcelas privadas y públicas no edificables.

\* Deberán colocarse en las condiciones adecuadas para preservar la armonía del entorno, previa evaluación de las afec-ciones e impactos que pudieran derivarse de aquellas, comple-mentadas con las correspondientes medidas preventivas y/o correctoras de dichos impactos.

\* Los transformadores y acumuladores, en su caso, así como otras instalaciones complementarias, deberán ubicarse necesariamente debajo de las propias placas, o bien dentro de la edificación, pero nunca en otros elementos independientes situados en la parcela.

\* En las parcelas residenciales y en las de equipamiento las instalaciones no podrán tener una altura superior a 1,50 m, medida en el punto central del plano de las placas solares.

C. Su implantación directa en las edificaciones, en los supuestos autorizados por el planeamiento urbanístico, se ade-cuará, entre otros a los siguientes criterios:

a) Se autoriza su implantación tanto en la cubierta como en las fachadas de dichas edificaciones, de conformidad con los siguientes criterios generales:

\* Deberán colocarse en las condiciones adecuadas para preservar la armonía del entorno, previa evaluación de las afec-ciones e impactos que pudieran derivarse de aquellas, comple-mentadas con las correspondientes medidas preventivas y/o correctoras de dichos impactos.

Con carácter general, las actuaciones planteadas con el refe-rido fin deberán ser promovidas y proyectadas de forma con-junta y unitaria en cada portal de vecinos. Si la edificación está comprendida dentro de un bloque o conjunto edificatorio, pre-viamente deberá realizarse un análisis global de la instalación y su disposición en el contexto de dicho conjunto.

\* Los transformadores y acumuladores, en su caso, así como otras instalaciones complementarias, deberán ubicarse necesariamente debajo de las propias placas, o bien dentro de la edificación, pero nunca en otros elementos independientes situados en la parcela.

\* Se prohíbe el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en el pro-yecto, de forma detallada, una solución constructiva que garan-tice su adecuada integración en la estética del edificio.

b) Se autoriza su implantación en la cubierta de las edifica-ciones, de conformidad con los siguientes criterios específicos:

\* En cubiertas planas:

— No podrán tener una altura superior a 2,00 m respecto de la cota de la cubierta.

— Habrán de retirarse un mínimo de 0,50 m respecto del punto más alto de la alineación de la fachada.

— Deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 35.º desde los puntos más altos de la alineación de la fachada.

\* En cubiertas inclinadas:

— En edificios residenciales, podrán situarse en los faldo-nes de cubierta con la misma inclinación de éstos, sobresa-liendo una altura máxima de 20 cm respecto del plano del fal-dón de cubierta.

— Jarduera ekonomikoetara eta ekipamenduzko erabilere-tara zuzendutako eraikinetan, lehentasunez bizitegi-eraikinetan bezala jarri beharko dira. Hala ere, optimizazioko eta energia-eraginkortasuneko irizpideek beste antolaketa bat gomendatzen badute, soluzio bereziak baimenduko dira, aurrez horien egokitasuna justifikatuta.

c) Eraikinen fatxadan ezartzea baimentzen da, berariazko irizpide hauei jarraituz:

\* Bizitegi-eraikinetan:

Fatxadan ezartzea baimentzen da, soil-soilik eraikuntza irekiko eta garapen txikiko bizitegi-modalitateetan, eta hegalkin irekiak babesteko elementuetan besterik ez, indarrean den plan-gintzan eta Ordenantza hauetan elementu horiei buruz xedatutakoari jarraituz.

Oro har, xede horrekin proposatutako jardunak batera eta modu bateratuan sustatu eta proiektatuko dira auzo-ezkaratz bakoitzean. Eraikina eraikuntza-bloke edo -multzo baten barruan badago, aurrez multzo horretan instalatzeko eta jar-tzeko azterketa orokor bat egin beharko da, eta horri dagokio-nez tratamendu bateratua izango dute.

\* Jarduera ekonomikoetara eta ekipamenduzko erabilere-tara zuzendutako eraikinetan:

Instalazio horiek fatxaden inklinazio berarekin jarri ahal izango dira, horien plano bertikaletik irten gabe. Gainera, horiek ezartzerakoan baeen konposizioarekin eta eraikinaren eraginpeko fatxada guztiekin bateratu behar dira.

Aurrekoaren kalterik gabe eta eraginkortasun handiena sustatzearen, sistema osatzen duten banako elementuek inklinazio txiki bat izan dezakete, baina horren proiektzioak inoiz ez du fatxada-lerroarekiko 60 cm gaindituko.

D. Lursailak eta eraikinak ez diren bestelako elementu mota batean (fabrikako hormak eta obrak, horiek har ditzakeen beste instalazio mota batean, etab.) ezartzea baimentzen da, berariazko irizpide hauei jarraituz:

\* Fabrikako horma eta obren gainean ezarri ahal izango dira, egiturazko elementuen kanpo-aurregiarekiko inklinazio txiki batekin.

\* Nolanahi ere, sistema osatzen duten elementuen proiektzioak ez du inola ere egiturazko elementuen kanpo-aurregi hori definitzen duen lerroarekiko 1 m-ko distantzia gaindituko.

\* Gainera, elementu horien ezaugarriekin eta baldintza-zaileekin bateragarriak badira, horietan aplikatzekoak izango dira aurreko idatz-zatietan azaldutako esku hartzeko irizpide berak.

5. Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz instalazioak hiri-lurzoru finkatu gabeen kokatzeko irizpideak.

Mota eta kategoria horretako lurzoruan artikuluko honen 4. idatz-zatian azaldutako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

6. Instalazioak urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan kokatzeko irizpideak.

Eguzki-energia atzitzeko instalazio horiek ezartzea debekatzeko da, hiri-garapena edota proiektatutako zaharbertzako eta birgaitzeko jarduna gausatzen den artean.

— En edificios destinados a actividades económicas y usos de equipamiento deberán colocarse preferentemente de la misma forma que en los residenciales. No obstante, si criterios de optimización y eficiencia energética aconsejaran otro tipo de disposición, se autorizarán soluciones singulares previa justificación de la idoneidad de las mismas.

c) Se autoriza su implantación en la fachada de las edificaciones, de conformidad con los siguientes criterios específicos:

\* En edificaciones residenciales:

Se autoriza su colocación en fachada, exclusivamente, en las tipologías de residencial de edificación abierta y de bajo desarrollo, y solo en elementos de protección de los vuelos abiertos, de conformidad con lo dispuesto en lo referente a esos elementos tanto en el planeamiento vigente como en estas Ordenanzas.

Con carácter general, las actuaciones planteadas con el referido fin deberán ser promovidas y proyectadas de forma conjunta y unitaria en cada portal de vecinos. Si la edificación está comprendida dentro de un bloque o conjunto edificatorio, previamente deberá realizarse un análisis global de la instalación y de su disposición en el contexto de dicho conjunto, que deberá ser objeto de un tratamiento unitario a ese respecto.

\* En edificaciones destinadas a actividades económicas y usos de equipamiento:

Las referidas instalaciones podrán ser colocadas con la misma inclinación de las fachadas y sin salirse de su plano vertical. Además, su implantación deberá ser objeto de la necesaria armonización con la composición de los huecos y del conjunto de las fachadas afectadas de la edificación.

Independientemente de lo anterior, y con el fin de incentivar la máxima eficiencia, los elementos individuales constitutivos del sistema podrán tener una pequeña inclinación, en la que su proyección en planta no supere en ningún caso los 60 cm respecto de la línea de fachada.

D. Se autoriza su implantación en otro tipo de elementos diversos de los terrenos y de las edificaciones (muros y obras de fábrica, otro tipo de instalaciones susceptibles de acogerlas, etc.), de conformidad con los siguientes criterios específicos:

\* Su implantación sobre muros y obras de fábrica podrá realizarse con una pequeña inclinación respecto de la cara externa de los propios elementos estructurales.

\* En cualquier caso, la proyección en planta de los elementos constitutivos del sistema no superará bajo ningún concepto la distancia de 1,00 m respecto de la línea que define la citada cara externa del elemento estructural.

\* Complementariamente, en la medida en que resulten compatibles con las características y condicionantes de los referidos elementos, serán de aplicación en los mismos los criterios de intervención expuestos en los apartados anteriores.

5. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

En esta clase y categoría de suelo serán de aplicación los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado 4 de este artículo.

6. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones de captación de energía solar en tanto en cuanto se proceda a la ejecución del desarrollo urbano y/o de la actuación de reforma y rehabilitación urbana proyectado.



Sailkapen eta kategorizazio horren xede den esparru edota azpiesparruaren antolamendu xehatuaren barruan arloan esku hartzeko irizpide zehatz eta berezi batzuk ezarri ahal izatearen kalterik gabe, proiektatutako garapena gauzatu ondoren, aurreko 4. idatz-zatian hiri-lurzorurako ezarritako esku hartzeko parametroak izango dira aplikatzekoak.

7. Instalazioak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta sektorizatu gabean kokatzeko irizpideak.

Eguzki-energia atzitzeko instalazio horiek ezartzea debekatzeko da, proiektatutako hiri-garapena gauzatzen den artean.

Sailkapen eta kategorizazio horren xede den esparru edota azpiesparruaren antolamendu xehatuaren barruan arloan esku hartzeko irizpide zehatz eta berezi batzuk ezarri ahal izatearen kalterik gabe, proiektatutako garapena gauzatu ondoren, aurreko 4. idatz-zatian hiri-lurzorurako ezarritako esku hartzeko parametroak izango dira aplikatzekoak.

8. Instalazioak «34. Aldabako landagunea» esparruan kokatzeko irizpideak.

Mota eta kategoria horretako lurzoruan artikuluko honen 9. idatz-zatian azaldutako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

9. Instalazioak aurreko 8. idatz-zatian aipatutakoa ez den lurzoru urbanizaezinean kokatzeko irizpideak.

A. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.10. Babes bereziko landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Instalazioak lursail eta eraikin horietan baimentzeko, indarrean den plangintzan zein legezko xedapenetan, eta horiek sartuta dauden esparruei buruzko berariazko plan eta proiektuetan horiek arautzeko eta tratatzeko ezarritako irizpideekin bateratu eta doitu beharko dira. Ildo horretan, esparru horietan sustatutako edota sustatu beharreko berariazko Antolamendu eta Kudeaketa Planean ezarritako aurreikuspenak bereziki kontuan hartu beharko dira.

Berariazko Antolamendu eta Kudeaketa Plana ez dagoen artean, ez da baimenduko aipatutako instalazioak ezartzea.

Gainera eta nolana ere, horren berariazko plan eta proiektuetan ezarritako irizpideekin bateratu eta doitzen direla justifikatzen bada ere, horiek zona horretan baimentzeko eta ezartzeko, jarraian azalduko diren bi eskakizunak bete beharko dira.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

Bestetik, artikuluko honen hurrengo 11. idatz-zatian azaldutako eskakizunak.

B. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.20. Basogintzako landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, instalazio horiek baimentzeko, besteak beste, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

Sin perjuicio de que en el marco de la ordenación pormenorizada del ámbito y/o subámbito objeto de esa clasificación y categorización puedan establecerse unos concretos y singulares criterios de intervención en la materia, una vez ejecutado el desarrollo proyectado serán de aplicación los parámetros de intervención establecidos en el anterior apartado 4 para el suelo urbano consolidado.

7. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones de captación de energía solar en tanto en cuanto se proceda a la ejecución del desarrollo urbano proyectado.

Sin perjuicio de que en el marco de la ordenación pormenorizada del ámbito y/o subámbito objeto de esa clasificación y categorización puedan establecerse unos concretos y singulares criterios de intervención en la materia, una vez ejecutado el desarrollo proyectado serán de aplicación los parámetros de intervención establecidos en el anterior apartado 4 para el suelo urbano consolidado.

8. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en el ámbito «34. Núcleo rural de Aldaba».

En esta clase y categoría de suelo serán de aplicación los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado 9 de este artículo.

9. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en suelo no urbanizable diverso del mencionado en el anterior apartado 8.

A. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.10 Rural de protección especial», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

La autorización de las referidas instalaciones en dichos terrenos y edificaciones se entenderá supeditada a su compatibilidad y ajuste con los criterios de regulación y tratamiento de los mismos establecidos tanto en el planeamiento vigente como con las disposiciones legales y los planes y proyectos específicos referidos a los ámbitos en los que se integran aquellos. En ese contexto, han de ser objeto de la debida y particular atención las previsiones establecidas en el específico plan de ordenación y gestión promovido y/o a promover en dichos ámbitos.

En tanto en cuanto no se cuente con el correspondiente y específico plan de ordenación y gestión, no se autoriza la implantación de las referidas instalaciones.

Complementariamente y en todo caso, incluso en el supuesto de justificarse su compatibilidad y ajuste con los criterios establecidos en los citados planes y proyectos específicos de la misma, su autorización e implantación en la citada zona se entenderá supeditada al cumplimiento de los dos tipos de requisitos que se exponen a continuación.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Por otro, los requisitos expuestos en el siguiente apartado 11 de este mismo artículo.

B. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.20 Rural Forestal», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la autorización de las referidas instalaciones ha de entenderse supeditada, entre otros extremos, a la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Gainera, instalazio horiek zona orokor horretan ezartzearen egokitasuna edo desegokitasuna artikuluko honen hurrengo 11. idatz-zatian azaldutako esku hartzeko irizpideen barruan proposatu eta aztertu behar da.

C. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» tipologiako zona orokorrean sartutako lursailak eta eraikinak.

Batetik, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, instalazio horiek baimentzeko, besteak beste, aurrez eta aginduz lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan aipatutako landa-zona orokorrean ezartzeko premia, eta horren interes publikoa justifikatzea.

Gainera, instalazio horiek zona orokor horretan ezartzearen egokitasuna edo desegokitasuna artikuluko honen hurrengo 11. idatz-zatian azaldutako esku hartzeko irizpideen barruan proposatu eta aztertu behar da.

10. Instalazioak indarrean den Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpeko esparru edota azpiesparruetan kokatzeko irizpideak.

Oro har, ez da baimentzen instalazio horiek baldintzatzaile gainjarri hauen eraginpeko esparru edota azpiesparruetan ezarritzea:

- \* «C.1 Nekazaritza-balio handiko esparruak».
- \* «C.2 Bertako baso-masak babesteko esparruak».
- \* «C.5 Fauna eta flora babesteko esparruak».
- \* «C.7 Harkaitzak».
- \* «C.8 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak».

Bestetik, jarraian aipatutako diren baldintzatzaileen eraginpeko esparru edota inguruneetan balizko baimena emateko, kasu bakoitzean eraginpeko lurzoru mota eta kategoria kontuan izanda ezarritako eskakizunak betetzeaz gain, baldintzatzaile horietako bakoitza arautzen duen berariazko hirigintza-araubi-dearekin duen bateragarritasuna edota doikuntza justifikatu beharko da. Hona baldintzatzaile horien zerrenda:

- \* «C.3 Lurpeko urak babesteko esparruak».
- \* «C.4 Paisaia babesteko esparruak».
- \* «C.6 Korridore ekologikoak».
- \* «C.9 Ingurumena hobetzeko esparruak».

Era berean, instalazio horiek «C.10 Poluituta egon daitezkeen lurzorua» baldintzatzailearen eraginpeko esparru edota inguruneetan ezarritzea debekatzen da, bertan arloan indarrean diren legezko xedapenetan aurreikusitako jardunei ekiten zaien artean.

11. Instalazio horiek lurzoru urbanizaezinean, eta horren barruan «D.20. Basogintzako landa-zona» eta «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona», eta hala badagokio, «D.10. Babes bereziko landa-zona» zona orokorrean baimentzeko baldintzak.

Instalazio horiek zona orokor horietan ezartzeko, aurreko idatz-zatietan azaldutako gain, jarraian azalduko diren eskakizunak bete beharko dira aurrez, horiek testuinguru horretan duten egokitasuna justifikatzea barne. Eskakizun horiek hauek dira zehazki:

Complementariamente, la idoneidad o no de la implantación de las referidas instalaciones en esa zona global ha de ser planteada y analizada en el marco de los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 11 de este mismo artículo.

C. Terrenos y edificaciones integrados en la zona global de tipología «D.30 Rural agroganadera y de campiña», delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, la autorización de las referidas instalaciones ha de entenderse supeditada, entre otros extremos, a la previa y preceptiva justificación tanto de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, y dentro de éste en la referida zona global rural, como del interés público de la misma.

Complementariamente, la idoneidad o no de la implantación de las referidas instalaciones en esa zona global ha de ser planteada y analizada en el marco de los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 11 de este mismo artículo.

10. Criterios de emplazamiento de las instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el vigente Plan General.

Con carácter general, no se autoriza la implantación de las referidas instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por los siguientes condicionantes superpuestos:

- \* «C.1 Ámbitos de alto valor agrológico».
- \* «C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas».
- \* «C.5 Ámbitos de protección de la fauna y flora».
- \* «C.7 Roquedos».
- \* «C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

Por su parte, su hipotética autorización en los ámbitos y/o entornos afectados por los condicionantes a los que se hace referencia a continuación queda supeditada, además de al cumplimiento de los requisitos establecidos en cada caso en atención a la clase y categoría de suelo afectado, a la justificación de su compatibilidad y/o ajuste al régimen urbanístico específico regulador de cada uno de esos condicionantes, cuya relación es la siguiente:

- \* «C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».
- \* «C.4 Ámbitos de protección paisajística».
- \* «C.6 Corredores ecológicos».
- \* «C.9 Ámbitos de mejora ambiental».

A su vez, se prohíbe la implantación de las referidas instalaciones en los ámbitos y/o entornos afectados por el condicionante «C.10 Suelos potencialmente contaminados», en tanto en cuanto se acometan en los mismos las actuaciones previstas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

11. Condiciones de autorización de las referidas instalaciones en el suelo no urbanizable, y, dentro del mismo, en las zonas globales «D.20 Rural Forestal» y «D.30 Rural agroganadera y de campiña», y, en su caso, en la zona global «D.10 Rural de protección especial».

La implantación de dichas instalaciones en esas zonas globales se entenderá supeditada al previo cumplimiento, complementariamente a los expuestos en los apartados anteriores, de los requisitos que se exponen a continuación, incluida la justificación de la idoneidad de aquellas en ese contexto. Dichos requisitos son concretamente los siguientes:

A. Instalazioak aipatutako landa-zona orokorretan baimendutako beste nagusi batzuen elementu edota erabilera osagarri gisa ezartzea.

Horiek ezartzea baimentzen da, batetik, elementu edo erabilera osagarri horietarako hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan, eta bestetik, jarraian azalduko direnei jarraituz:

a) Aurretik eta finkatuta dauden baserrietan (osorik edo zati batean abian diren nekazaritzako ustiapenei lotutako etxebizitzara edo etxebizitzetara zuzendutako eraikinak dira horiek) eta proiektatzen diren berrietan, eguzki-atzigailu termikoak zein eguzki-panel fotovoltaikoak ezartzea baimentzen da soilik, besteak beste, irizpide hauei jarraituz:

\* Estalkiaren faldoietan kokatuko dira horien inklinazio berearekin, eta estalkiko faldoiaren planoarekiko gehienez 20 cm-ko garaieran irtengo dira.

\* Horiek oinplanoan antolatzeari dagokionez, taldekatuta jarriko dira, faldoi bakoitzean elementu laukizuzen bakar bat osatuz, eta horren alde bat gailurrarekiko paraleloa izango da.

\* Ezingo dute estalkiaren faldoi bakoitzaren azaleraren %30 gaititu.

b) Aurretik eta finkatuta dauden bizitegi-eraikin autonomoetan, eta aurreko idatz-zatian aipatutakoak ez badira, eguzki-atzigailu termikoak zein eguzki-panel fotovoltaikoak ezartzea baimentzen da soilik, horiek hiri-lurzoru finkatuan kokatutako bizitegi-eraikinetan ezartzeko Ordenantza hauetan ezarritako irizpideei jarraituz:

c) Aurretik eta finkatuta zein lurzoru urbanizaezinean proiektatuta dauden beste eraikin batzuetan (nekazaritzako, ekipamenduzko erabilera eta jardueretara eta beste erabilera baimendu batzuetara zuzendutakoetan), printzipioz eta oro har, eguzki-atzigailu termikoak ezartzea baimentzen da, soilik estalki-faldoietan, horien inklinazio berearekin, eta estalkiaren faldoiaren planoarekiko gehienez 20 cm-ko garaieran irtengo dira.

Eraginpeko eraikin edota lursailetan baimendutako beste nagusi baten edo batzuen elementu edota erabilera osagarriak direla aurrez justifikatzen bada, panel fotovoltaikoak ezartzea baimentzen da, eguzki-atzigailu termikoetarako azalduko baldintzetan.

d) Erabilera edota eraikin nagusi baimendutara zuzendutako lursailetan, instalazio horiek aipatutako erabilera nagusien osagarriak direla justifikatu ondoren, eguzki-atzigailu termikoak zein panel fotovoltaikoak ezartzea baimentzen da, irizpide hauei jarraituz:

\* Ingurunearen harmonia zaintzeko baldintza egokietan jarri beharko dira, aurrez horien ondorioz sor litezkeen eraginak eta inpaktuak ebaluatuta, inpaktu horiek prebenitzeko edota zuzentzeko neurriekin osatuta.

\* Linea elektrikoaren trazadurak edo instalaziorako sarbi-deek eragin larriak sortzen badituzte, Udalak ekoizpena husteko linea elektrikoa osorik edo zati batean lurperatzea, edota instalaziora iristeko ordezko aukerak aurkeztea eskatu ahal izango du.

\* Instalazioa finkoa bada, ezingo du 1,50 m-tik gorako garaiera izan, eguzki-plaken planoaren erdialdeko puntutik neurtuta. Instalazioa eguzki-mugimenduaren jarraipen azimutalekoa bada, garaiera hori 2,00 m-raino handituko da, berdin neurtuta.

A. Implantación de las instalaciones como elementos y/o usos auxiliares de otros principales autorizados en las citadas zonas globales rurales.

Se autoriza su implantación, por un lado, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico para dichos elementos o usos auxiliares, y, por otro, de conformidad con las que se exponen a continuación:

a) En los caseríos (considerándose como tales las edificaciones destinadas total o parcialmente a vivienda o viviendas asociadas a explotaciones agrarias en activo) preexistentes y consolidados, así como en los nuevos que se proyecten, se autoriza, exclusivamente, la implantación tanto de placas solares térmicas como de paneles solares fotovoltaicos, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

\* Se situarán en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos, sobresaliendo una altura máxima de 20 cm respecto del plano de dichos faldones.

\* En cuanto a su disposición en planta, se colocarán agrupadas, de manera que constituyan un único elemento rectangular en cada faldón, siendo uno de sus lados paralelo a la cumbrera.

\* No podrán superar el 30% de la superficie de cada faldón de cubierta.

b) En las edificaciones residenciales autónomas preexistentes y consolidadas, al tiempo que diversas de las mencionadas en el apartado anterior, se autoriza, exclusivamente, la implantación tanto de placas solares térmicas como de paneles solares fotovoltaicos, de conformidad con los criterios establecidos en estas Ordenanzas para su implantación en edificaciones residenciales ubicadas en suelo urbano consolidado.

c) En otras edificaciones tanto preexistentes y consolidadas como proyectadas en el suelo no urbanizable (destinadas a usos y actividades agrarias, equipamentales y otros usos autorizados), se autoriza, en principio y con carácter general, la implantación de placas solares térmicas, exclusivamente en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos, sobresaliendo una altura máxima de 20 cm respecto del plano del faldón.

Previa justificación de su condición de elemento o uso auxiliar de otro u otros principales autorizados en las edificaciones y/o terrenos afectados, se autoriza la implantación de paneles fotovoltaicos, en las condiciones expuestas para las placas solares térmicas.

d) En los terrenos vinculados a usos y/o edificaciones principales autorizados, previa justificación del carácter auxiliar de las referidas instalaciones respecto de esos usos principales, se autoriza la implantación tanto de placas solares térmicas como de paneles fotovoltaicos, de conformidad con los siguientes criterios:

\* Deberán colocarse en las condiciones adecuadas para preservar la armonía del entorno, previa evaluación de las afecciones e impactos que pudieran derivarse de aquellas, complementadas con las correspondientes medidas preventivas y/o correctoras de dichos impactos.

\* En el supuesto de que el trazado del tendido eléctrico, o los accesos a la instalación generen afecciones graves, el Ayuntamiento podrá exigir que la línea eléctrica de evacuación de la producción sea total o parcialmente soterrada, y/o que se presenten alternativas de accesibilidad a la instalación.

\* Si la instalación es fija, no podrá tener una altura superior a 1,50 m, medida en el punto central del plano de las placas solares. Si la instalación es de seguimiento azimutal del movimiento solar dicha altura se incrementará hasta 2,00 m, medidos de igual manera.

\* Eguzkia atzitzeko elementu bakoitzak 55 m<sup>2</sup> izango du gehienez.

\* Instalazioaren gehienezko dimentsionamendua justifikatzeko, kasu bakoitzean dagozkion erabilera nagusien osagarri izatea hartuko da kontuan, eta orokorrean, horrek erabilereian behar dien zerbitzuari lotutako eskakizunak.

Ondorio horietarako, instalazio horiek zehazki nekazaritzako ustiapenen osagarritzat hartzeko, jarraian azalduko den baldintza bikoitza bete beharko dute. Batetik, aipatutako ustiapenei eta horiei lotutako eraikinei zuzeneko zerbitzua emateko instalazioak izatea, ustiapenak instalazio horiek sortzen dituzten zerbitzuez hornituta egon daitezzen. Bestetik, ustiapen horien jarduera ekonomiko osagarriak izatea, neurri handia-goan edo txikiagoan horien mantentze eta sostengu ekonomikoaren lagungarri direnak. Kasu horietan, erabilera osagarriko bi konnotazio horiekin baimenduko dira instalazio horiek.

e) Fabrikako horma eta obretan, printzipioz eta oro har, horien gainean jarritako eguzki-atzigailu termikoak ezartzea baimentzen da, egiturazko elementuen kanpo-aurpegiarekiko inklinazio txiki batekin.

Nolanahi ere, sistema osatzen duten elementuen proiektzioak ez du inola ere egiturazko elementuen kanpo-aurpegi hori definitzen duen lerroarekiko 1,50 m-ko distantzia gaindituko.

f) Gainera eta nolanahi ere, transformadoreak eta metagailuak, hala badagokio, eta bestelako instalazio osagarriak eraikinaren barruan kokatu beharko dira nahitaez.

Gainera, fatxadetan edozein hodiren eta bestelako kanalizazioen ageriko trazadurak debekatuta daude, proiektuarekin batera trazadura hori eraikinaren estetikan integratzea bermatzen duen eraikuntza-soluzio bat modu xehatuan eranstean ez bada.

B. Instalazioak berez jarduera autonomo eta bereizi gisa baimentzea eta ezartzea.

Instalazioak baimentzeko eta ezartzeko, aurrez baldintza hauek bete behar dira, besteak beste:

a) Plan berezi bat lantzea eta Udalean aurkeztea, horren ohiko aurreikuspenez gain, besteak beste, baldintza hauek azaltzen eta justifikatzen dituena:

\* Instalazioak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko premia, eta horien interes publikoa justifikatzea.

\* Instalazioen kokapena; horri buruz iradokitako proposamenak xede horrekin lurralde-esparru horretan guztian egokiak ikusten diren alternatiben egokitasuna ebaluatu ondoren proposatu behar dira.

\* Hala badagokio, instalazioei lotutako lursailak identifikatzea eta mugatzea.

\* Proposatutako kokapen bakoitzaren sarbide- eta komunikazio-baldintzak.

\* Kokapenaren eta ingurunearen ezaugarriak eta baldintzatzaileak, eta testuinguru horretan egindako proposamenen ondoriozko eraginaren ebaluazioa (fisikoak, paisaiaren arlokoak.);

\* Cada uno de los elementos de captación solar tendrá como máximo 55 m<sup>2</sup>.

\* El dimensionamiento máximo de la instalación será, en cada caso, la que se justifique en atención a su condición de auxiliar de los correspondientes usos principales, y, en definitiva, a las exigencias asociadas al servicio que aquél ha de prestar a éstos.

A los indicados efectos, el carácter auxiliar de las referidas instalaciones respecto de, en concreto, los usos de explotaciones agrarias se entenderá en el doble sentido que se expone a continuación. Por un lado, en cuanto que instalaciones al servicio directo de las indicadas explotaciones y de las edificaciones vinculadas a las mismas, con el fin de que éstas puedan estar dotadas materialmente de los servicios que generan esas instalaciones. Por otro, en cuanto que actividad económica auxiliar de las referidas explotaciones que, en mayor o menor medida, contribuye al mantenimiento y sustento económico de éstas. En esos casos, las referidas instalaciones serán autorizadas con ambas connotaciones de uso auxiliar.

e) En los muros y obras de fábrica se autoriza, en principio y con carácter general, la implantación de placas solares térmicas apoyadas sobre aquellos, con una limitada inclinación respecto de la cara externa de los propios elementos estructurales.

En cualquier caso, la proyección en planta de los elementos constitutivos del sistema no superará bajo ningún concepto la distancia de 1,50 m respecto de la línea que define la citada cara externa del elemento estructural.

f) Complementariamente y en todo caso, los transformadores y acumuladores, en su caso, así como otras instalaciones complementarias, deberán ubicarse necesariamente dentro de la edificación.

Además, se prohíbe el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

B. Autorización e implantación de las instalaciones a modo de actividades en sí mismas autónomas y principales.

Dichas autorización e implantación han de entenderse asociadas al previo cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:

a) Elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de un plan especial que, complementariamente a las previsiones habituales del mismo, exponga y justifique, entre otros, los extremos siguientes:

\* Justificación de la necesidad de implantar las instalaciones en suelo no urbanizable, así como del interés público de las mismas.

\* Emplazamiento de las instalaciones; las propuestas sugeridas a este respecto han de ser planteadas en el contexto de la evaluación de la idoneidad de las distintas alternativas que con el citado fin pudiesen estimarse adecuadas en el conjunto del citado ámbito territorial.

\* Identificación y delimitación de los terrenos vinculados, en su caso, a las instalaciones.

\* Condiciones de acceso y comunicación de cada emplazamiento planteado.

\* Características y condicionantes del emplazamiento y de su entorno, y evaluación de las afecciones (físicas, paisajísticas) que en ese contexto pudieran derivarse de las propuestas planteadas;

\* Instalazioen ezaugarriak eta baldintzatzaileak, horien dimentsionamenduari, garaierari, eta abarri lotutakoak barne.

\* Proiektatutako jardunek ingurumenean, paisaian, eta abarretan sor ditzaketen eraginak ezabatzeko edota murrizteko proposatutako neurriak, eragin horiek prebenitzeko edota zuzentzeko aurreikusitakoekin osatuak.

Hala badagokio eta behar bezala justifikatutako arrazoien-gatik horiek berregokitu behar badira, aplikatzekoak izango dira instalazio horiek materialki ezartzeko aurreko A idatz- zatian azaldutako baldintzak.

b) Plan horren edukia baloratu ondoren eta, hala badagokio, bertan egin behar diren berregokitzeen kalterik gabe, Udalak aipatutako plana izapidetuko du, baldin eta indarrean den hirigintza-legerian horri buruz ezarritako irizpideen araberak, izapidetze hori desegokia ez bada.

c) Lehenengo plan berezia behin betiko onartu ondoren, hala badagokio, aipatutako helburuarekin egin daitezkeen proposamenak bai plan horren aldaketa edota osatze bat eginez, bai plan berezi berria formulatuz sustatu eta formalizatu ahal izango dira.

Horri buruz hartzen den erabakia edozein dela ere, ondorengo proposamen horiek egiteko, ordura arte arloan onartutako proposamen guztiak arrazoituz justifikatuta, testuinguruan jarrita eta koordinatuta proposatu beharko dira beti. Ildo horretan, eta zentzuzkoagoa bada bigarren aukera erabiltzearen kalterik gabe, esku hartzeko aipatutako bideetan lehenengoa jotzen da egokiagozat.

#### 4. KAPITULUA. BESTELAKO ZERBITZU AZPIEGITURAK EZARTZEKO BERARIAZKO BALDINTZAK

*135. artikulua. Bestelako zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintzak.*

Beste zerbitzu-azpiegitura batzuk (ur-hornidura; hondakin-uren saneamendua eta arazketa; aurreko 2. Kapituluaren aipatutako bestelako mekanismoen eta tekniken bidezko hornidura elektrikoa; 1. Kapituluaren aipatutako bestelako telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapeneko instalazioak; hondakin-udea- ketarekin lotzen diren instalazioak; eta abar) ezarriko badira, arlo horietan indarrean diren xedapen orokorretan eta berariazkoetan ezarritakoari ez ezik, indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritakoari ere jarraituko zaio (Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoari barne).

#### SEIGARREN TITULUA

##### LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK

*136. artikulua. Eraikinen oinarritzko konfigurazioa arautzeko baldintzak.*

1. Hurrengo 2. idatz-zatian aditzera ematen diren salbuespenekin, erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinek udalerrian dauden landa-eraikuntza tradizionalen berezko tipologiari jarraitu beharko diote, konfigurazio orokorrari eta bolumetrikoari dagokionez. Horrenbestez, eraikin horiek honako baldintza hauek, besteak beste, bete beharko dituzte:

\* Características y condicionantes de las propias instalaciones, incluidas las asociadas a su dimensionamiento, altura, etc.

\* Medidas planteadas con el fin de eliminar y/o minimizar las afecciones ambientales, paisajísticas, etc. que pudieran conllevar las actuaciones proyectadas, complementadas con las previstas para prevenir y/o corregir dichas afecciones.

Sin perjuicio de que, en su caso y por razones debidamente justificadas proceda su reajuste, se entenderán de aplicación las condiciones de implantación material de las referidas instalaciones expuestas en el anterior apartado A.

b) Previa valoración del contenido del citado plan, y sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, deban introducirse en el mismo, el Ayuntamiento procederá a la tramitación del citado plan, salvo que de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, no resulte procedente dicha tramitación.

c) Las propuestas que, en su caso, puedan plantearse con el referido objetivo con posterioridad a la aprobación definitiva del primer plan especial podrán promoverse y formalizarse bien en el contexto de una modificación y/o complementación de dicho plan, bien mediante la formulación de un nuevo plan especial.

Cualquiera que sea la decisión que se adopte a ese respecto, la determinación de esas propuestas posteriores deberán ser planteadas en todo caso en el contexto de su debida y razonada justificación, contextualización y coordinación en el marco del conjunto de las propuestas aprobadas en la materia hasta el momento. A este respecto y sin perjuicio de la utilización de la segunda siempre que se estime más razonable, se considera más adecuada la primera de las vías de intervención mencionadas.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

*Artículo 135. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de servicios.*

La implantación de otras infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua; saneamiento y depuración de aguas residuales; suministro eléctrico mediante mecanismos y técnicas diversos a los mencionados en el anterior Capítulo 2; instalaciones de telefonía, telecocuminación y señalización diversas a las mencionadas en el anterior Capítulo 1; instalaciones asociadas a la gestión de residuos; etc.) se adecuará con carácter general a lo establecido tanto en las disposiciones generales y específicas vigentes en dichas materias, como en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el reiterado Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

#### TÍTULO SEXTO

##### ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

*Artículo 136. Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.*

1. Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal. En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:

\* Bolumentria sinplekoak izango dira, estalkia barne. Estalkia inklinatua izango da, 2, 3 edo 4 isurkikoa, eta gehienez %36ko malda baimentzen dela izango du kontuan.

\* Bolumentriari eta irudi orokorrari dagokionez, udalerriko landa-inguruneke irtenbide arkitektoniko tradizionaleri jarraituko zaie. Ildo horretan, inguruneke arkitektura herrikoi onaren eraikinik adierazgarrienak hartuko dira erreferentziatzat, eta eraikin horien berezko elementuekin eta materialekin eraikiko dira batez ere.

\* Honako hauek, besteak beste, joko dira eraikin horien berezko elementu eta materialtzat: Harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, mortero-emokadura dutenak zein gabeak; kolore naturaleko teila zeramikozko estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; euri-uren zorrotanak, erretenak, eta abar, lehentasunez, kobrezkoak edo PVCzkoak; eraikin adierazgarri haietan erabiltzen diren beste material eta soluzio batzuk; aurreko soluzioak eta materialak erabiltzearen emaitzazko kanpoko itxuraren antzekoa sortzen duten beste eraikuntza-soluzio edota material batzuk.

2. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabileretara zuzenean zuzentzen diren eraikinen eta instalazioen konfigurazioa (bolumentria, eraikuntza-soluzioak, eraikuntzako materialak eta elementuak, eta abar) —bordena eta abar barne— indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatuko da, baita arloko Administrazio eskudunak finkatutako irizpideetara ere —Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneke Departamentua, eta abar—.

Edonola ere, eraikin eta instalazio horiek aurreko 1. idatziazian adierazitako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira, hala den heinean. Beste mota bateko eraikuntza-soluzioak, materialak eta elementuak erabili nahi izanez gero, behar bezala justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, eta udal-zerbitzu teknikoek dagozkien proposamenak aurrez ebaluatuta, Udalak egokien eta, aldi berean, orekatuen irizten dion erabakia hartuko du kasu bakoitzean, betiere planteatutako helburuak aintzat hartuta.

*137. artikulua. Eraikin eta instalazioen kanpoalde tratatzeko baldintzak.*

#### 1. Eraikinen tratamendua.

A. Fatxadako material gisa honako material hau erabiliko da lehentasunez: Harria; harlangaitza, mortero-emokadura duena zein gabea; aurrekoen antzeko itxura duten antzeko beste material batzuk.

Udalak, aurreiazko txostenaren ondoren, landa-eraikin tradizionaletan erabiltzen direnez oso bestelako kolorea, egindura edota akabera-formak dituzten materialak erabiltzea debekatu ahal izango du.

B. Estalkiko material gisa, lehentasunez kolore naturaleko teila zeramiko erabiliko da, hala nola buztin trinkotuzkoa, edo horien antzeko kanpo-itxura duten bestelako materialak.

#### 2. Eraikinen ingurunea egokitzea.

A. Finken itxurak material hauekin egingo dira lehentasunez: Harria; landareak; metalezkoak —hesiak eta alanbrehesia—; hesolak eta alanbrea; entokadurak —pintatuak edo berarizko akaberak dituztenak—.

Ildo horretan, ingurumenari eta paisaiari dagokionez, erabaki errespetutsuenak eta integratuenak hartuko dira kasu bakoitzean, eta oldarkortasun eta bortiztasun txikienekoak.

Oro har, debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak —itxurakoak edo lurra eustekoak— eta hormigoiblokeak.

\* Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 36%.

\* Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.

\* Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: Muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.

2. Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.), a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia —Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.—.

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.

*Artículo 137. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.*

#### 1. Tratamiento de las edificaciones.

A. Como material de fachada se utilizará, preferentemente: La piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

B. Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

#### 2. Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.

A. Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: Piedra; vegetales; metálicos —vallas y alambrada—; estacas y alambre; revocados —pintados o con terminaciones específicas—.

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.

Con carácter general, se prohíben los muros —de cierre o contención de tierras— de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

B. Eraikin berrien paisaia-inpaktuak gutxitzearen, horiek eraikitze, ingurunean espezie autoktonoetako zuhaitzak landatuko dira, 15 m<sup>2</sup> (s)-ko zuhaitz 1, hain zuzen.

C. Era berean, espezie autoktonoetako zuhaitzak landatuko dira 10 plazaatik gorako aparkatzeko espazioetan, 2 plazako zuhaitz 1, horien arteko tarte gisa.

3. Uraskak, artegiak eta antzeko bestelako elementuak gaitzea.

Baimentzen diren uraskek, iturriek, sarioiek eta artegiek Tolosako landa-ingurunean ohiko ezaugarriak izango dituzte dimentsionamenduari, formari eta materialei dagokienez.

*138. artikulua. Instalazioen biziegokitasuneko, eraikun-tza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.*

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden edota proiektatu diren eraikinak eta lokalak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako eraikinetarako eraikuntza-kalitatea, biziegokitasuna, instalazioen funtzionaltasuna, estetika eta segurtasuna arautzeko ezarritako baldintzetara egokituko dira, aplikazio hori egokia eta, aldi berean, proposatutako helburuekin bat datorrena den kasu eta baldintza guztietan, horiek zuzenduta dauden erabileren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan izanda.

2. Aurretik eta finkatuta dauden eraikinak hobetzeko, birgaitzeko edota finkatzeko obrak, indarrean den plangintzan finkatutako gain, irizpide hauetara egokitu beharko dira:

\* Eraginpeko eraikinaren oinarriko ezaugarriak errespetatu beharko dira, horren balio arkitektonikoak edo historikoak barne, horrelakorik badu.

Horrekin bat etorritik, eraikinak izan ditzakeen balio edo garrantzi bereziko elementu arkitektonikoak edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak,) ezingo dira eraldatu edo aldatu.

\* Obrek eraikinaren kanpo-elementuetan eragiten badute, lehenetsunez landa-eraikuntzetako material propioak erabiliko dira, edota hori handitzeko kasuetan aurretik dauden berdin berdinak edo antzekoak.

Nolanahi ere, ondoriozko obrak eraikin mota horren izaera propioa izango du, kalitate-maila eta duintasun gutxiago izan gabe.

Landa-eraikuntzen ezaugarri propietzat joko dira hauek: Harrizko edo harlangaitzezko hormak, mortero-emokadura dutenak zein gabeak; aurrekoen antzeko kanpo-itxurakoak; teila zeramikozko estalki inklinatuak, etab.

3. Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileretara zuzendutako eraikinak indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen administrazioak –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua, etab.– finkatutakoetara egokitu dira.

*139. artikulua. Hondakin-uren saneamendua. Horiek tratatzeko baldintzak.*

1. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako edota proiektatutako eraikinek, hondakin-urak sortzen dituzten erabileretara zuzendutakoek, inguruan euren ur beltzak isurtzeko saneamendu-sarerik ez badute, hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta horien garbiketa eta mantentze-lan egokiak egin beharko dituzte.

B. Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas se condicionará a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de 1 árbol por cada 15 m<sup>2</sup>(t).

C. De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en los espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.

3. Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Tolosa, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.

*Artículo 138. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.*

1. Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinen aquellos.

2. Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:

\* Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.

\* Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.

En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.

Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: Los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.

3. Las edificaciones directamente destinadas a usos agro-ganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia –Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.–.

*Artículo 139. Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.*

1. Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.

2. Etxebizitzara soilik edo etxebizitzara eta familiako nekazaritza-ustiapenera zuzendutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzua izango dute, eta bakterio-iragazki bat.

Arazketako efluentea lursailean iragazi –kasu horretan ur freatikoa ez kutsatzea ziurtatu beharko da–, edo ibilgu natural batera isuri ahal izango da, indarrean den legeriak ezarritako baldintzetan.

Iragazketa material iragazlez betetako zangen bidez egingo da, edo hodi porotsuak dituztenen bidez, eta eraginpeko gutxieneko lursail-azalera 40 m<sup>2</sup>/bizt.koa izango da.

Hobi septikoak, tipologiari, dimentsionamenduari eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

3. Etxebizitzako edo familiako nekazaritza-ustiapeneko erabileretako ez diren eraikinetan eskatutako instalazioek berarizko proiektu bat beharko dute, eta Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute proiektu hori. Proiektuak eta bertan aurreikusitako instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan eskatutako baldintzetan bermatu beharko dute isurketaren hustuketa.

4. Abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako eraikuntzen eta instalazioen kasuan, ustiapenean hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzeko gaituko diren sistemen proposamen xehatu bat aurkezteko eskatuko da, gutxienez ondorengoak kontuan hartuko dituen:

\* Simaurtegi eta minda-putzuetarako proposatutako kokapena, ur-ibilguetatik urrun egongo direnak. Horretarako, segurtasuna areagotuko da kareharrizko zonetan, lurpeko urak kutsatzea saihesteko.

\* Ustiapenean aurreikusitako urteko hondakin solido edota likidoen kantitatea, ganadu-espezieen arabera.

\* Hondakinak andeletan biltegitratzeko aurreikusitako epea.

\* Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitratzeko proposatutako simaurtegi eta hobien motak eta edukierak. (Horien paramentuak iragazgaitzak izango dira, biltegitratutako simaurrak iragaztea saihesteko).

\* Simaurrak ezabatzeko proposatutako metodoa, betiere eragin kutsatzaileak sortzen ez dituzten sistemak erabiliz. Simaurrak ustiapeneko lursailetan isurtzeko badira, gehienez onartuko den dosia urteko 30 m<sup>3</sup>/ha-koa izango da. Isurtzeko nahikoa lursail ez badago, horiek ezabatzeko ordezko aukerak zehaztuko dira.

Proposamena ikusi ondoren, Udalak baloratu egingo du, eta zuzena bada onartu egingo du, eta jabeari osatzeko edo zuzentzeko eskatuko dio osatugabeak edo okerrak badira, edo baztertu egingo du horren helburuetarako desegokia edo ez-eraginkorra izateagatik.

5. Ibilgu naturaletara egiten diren isurketak, nolani ere, araztu egingo dira aurrez, eta arloan eskumena duen administrazioak zehazten dituen baldintzak bete beharko ditu.

140. artikulua. *Betelanak eta lur-egokitzeak, lur-mugimenduak, zabortegeak eta obra-hondakindegia.*

Betelanak, lur-egokitzeak eta lur-mugimenduak baimentzeko eta gauzatzeko, eta zabortegeak eta obra-hondakindegia gaitzeko, arloan indarrean diren xedapen orokor eta berarizkoetan eta indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean

2. Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o, a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno –deberá asegurarse en tal caso la no contaminación del agua freática–, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación.

La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante, o, dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m<sup>2</sup>/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar, deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento, y, demás los Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

4. En el caso de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:

\* El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.

\* La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.

\* El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.

\* Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).

\* El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m<sup>3</sup>/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

5. Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.

*Artículo 140. Rellenos y acondicionamientos de terrenos, movimientos de tierras, vertederos y escombreras.*

A los de la autorización y ejecución de rellenos, acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras, así como de la habilitación de vertederos y escombreras se estará a lo establecido tanto en las disposiciones generales y específicas vigentes



ezarritakoari helduko zaio (Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari dagokionez, zehazki, bereziki eta besteak beste, horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 76. artikuluan ezarritakoari helduko zaio).

*141. artikulua. Ingurune eta lursail higagarrietan esku hartzeko irizpideak.*

1. Higadura-arriskua dagoen lursail eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko zonak baso-berritzea bultzatuko da, eta abeltzaintzako erabilerak edo helburu hori lortzearen aurkakoakizan daitezkeen beste batzuk baldintzapean jarri edota debekatu dira.

2. Udalerrian xede horretarako egokiak diren lursail eta inguruneetan sustatzen diren basogintzako jarduerak baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko dute, eta hazkunde ertain edo makaleko zuhaitzak landatuko dira. Sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuko dira eta eskuz landatzea modu mekanizatuari gailenduko zaio, eta segidako bakanketak edo soilketak bezalako mozketak progresiboak arraseko mozketari; hori guztia arloan eskumena duen administrazioak erabakitzen duenaren kalterik gabe.

*142. artikulua. Landaredi-arloan esku hartzeko irizpideak.*

1. Lurzoru urbanizaezinean sustatzen diren eraikin berriak, sarbideak, azpiegiturak, zerbitzuak eta gainerako jardunak baldintza egokietan proiektatu eta gauzatuko dira, ahal den heinean eta behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago landare-komunitate interesgarrietan eraginak saihesteko (pagadiak, haltzadiak, hariztiak, artadi kantauriarra, eta azken batean, espezie interesgarriak, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz –kontserbaziorako balio handiko 92/43/EEE Arteztaraua; Arriskuan dauden Espezieen Euskadiko Zerrenda, Eusko Jaurlaritzaren 167/1996 Dekretuaren bidez onartua, beranduago zenbait aldiz zabaldua–).

2. Jardun horiek gaur egun dauden zuhaitz nabarmenak eta urte askotakoak ere errespetatuko dituzte.

3. Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik proposatutako jardunek zuhaitz batean edo batzuetan modu itzulezinean eragiten badute, horiek beste zona batean birkokatzeak aukera aztertuko da, horren bideragarritasuna aurrez, zehatz eta zorrotz ebaluatuta. Bideragarria ez dela eta moztu egin behar direla erabakiz gero, aurrez dagozkion eta behar diren neurri konpentsatzaileak finkatuko dira, galera hori murriztearren.

4. Oro har, dauden landare autoktonoen zona edota orbanen arteko konexioa sustatzeko eta bermatzeko neurri egokiak zehaztuko dira.

5. Era berean, zuhaitziak, palaxuak, landare-pantailak, landaredi apaingarria, ur-bazterreko landaredia etab. sortzeko eta mantentzeko neurri egokiak zehaztu eta sustatuko dira, bai ibai-ibilguzi, bai lurzoru urbanizaezinean dauden nekazaritza-finken edo bestelako izaerako mugei dagokienez, betiere, azken kasu horretan, horiek mugatu edota itxi behar badira.

*143. artikulua. Fauna babesteko irizpideak.*

1. Oro har eta hurrengo 4. idatz-zatian aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, finken itxiturak baldintza egokietan proiektatu eta gauzatuko dira, basafaunaren zirkulazio askea ez eragozteko.

en la materia, como en el también vigente Plan General de Ordenación Urbana (En lo referente al citado Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, se estará, en concreto, a lo establecido, en particular y entre otros, en el artículo 76 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del mismo.).

*Artículo 141. Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.*

1. En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.

2. Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

*Artículo 142. Criterios de intervención en materia de vegetación.*

1. Las nuevas edificaciones, accesos, infraestructuras, servicios y demás actuaciones que se promuevan en el suelo no urbanizable se proyectarán y ejecutarán en las condiciones adecuadas para, en lo posible y salvo razones debidamente justificadas, evitar afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedos, alisedas, robledales, encinar del Cantábrico, y, en definitiva, especies de interés de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia - Directiva 92/43/CEE de alto valor para la conservación; Catálogo Vasco de Especies Amenazadas, aprobado mediante Decreto 167/1996 del Gobierno Vasco, ampliado con posterioridad en diversas ocasiones-).

2. Dichas actuaciones respetarán, asimismo, los pies arbóreos notables y añosos existentes.

3. En el supuesto de que, por razones debidamente justificadas, alguno o algunos ejemplares arbóreos resulten afectados de manera irreversible por las actuaciones planteadas, se analizará la posibilidad de su reubicación en otra zona, previa precisa y rigurosa evaluación de su viabilidad. En el supuesto de determinarse su inviabilidad y la necesidad de la tala, se fijarán previamente las correspondientes y debidas medidas compensatorias con el fin de minimizar la pérdida resultante.

4. Con carácter general, se determinarán las medidas adecuadas para incentivar y garantizar la conexión, entre sí, de las distintas zonas y/o manchas de vegetación autóctona existentes.

5. Asimismo, se determinarán e incentivarán las medidas adecuadas para la creación y el mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera, etc. en lo referente tanto a los cauces fluviales, como a los linderos de las diversas fincas agrarias o de otra naturaleza existentes en el suelo no urbanizable, siempre que, en este último supuesto, proceda su delimitación y/o cierre.

*Artículo 143. Criterios de protección de la fauna.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan en el siguiente apartado 4 de este mismo artículo, los cerramientos de las fincas se proyectarán y ejecutarán en las condiciones adecuadas para no impedir la libre circulación de la fauna silvestre.

2. Bide-azpiegitura berriak proiektatzea eta gauzatzea basafauna agertu ohi den inguruetan basafaunarentzako pasabide artifizialak eginez osatuko da, horren zirkulazio askea ahalbidetzeko.

Ildo horretan eta neurri eta irismen egokian berregokitzearen kalterik gabe, oro har, jardun linealetan eta 500 m luzetik gorakoetan proiektatuko da pasabide mota hori.

3. Energia elektrikoko aireko sareak proiektatzeko eta gauzatzekeo jardunak hegaztiak babesteko neurri egokiak ezarri osatuko da, hegaztiak sarearekin talka egin ez dezaten eta elektrokuta ez daitezen.

4. Lurzoru urbanizaezinean proiektatutako jardunek espezie batentzat edo batzuentzat arriskurik sortzen badu, arrisku horiek saihesteko neurri egokiak proiektatu eta zehaztuko dira, eta horien eraginpeko lursailak itxi ere egingo dira, komenigarri iritzi gero.

#### 144. artikulua. Paisaia esku hartzeko irizpideak.

Aurreko artikuluetan paisaiarekin zuzenean edo zeharka lotuta azaldutako neurriez gain, proiektatutako jardunak, besteak beste, esku hartzeko irizpide hauetara egokituko dira:

A. Landa-espazioan linea zuzenak sartzeko jardunak saihestuko dira.

B. Landako eta basoko bide berriak irekitzea ahalik eta gehien murriztuko da, eta nolnahi ere, horrelakoren bat gauzatzeko, aurrez beste aukerarik ez dagoela aztertuko da.

C. Paisaia leheneratzeko jardunetan, lehentasunez landare-espezie autoktonoak eta aurretik dagoen espazioaren edota paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Jardun geometrikoak saihestu eta ertz lausoko baso-berritzeak eta landatzeak egingo dira.

D. Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanenak izango dira, lurrazal izurtu eta zimurtsukoak, paisaia hobea integratu daitezkeen.

Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, lehentasunez egonkortzeko teknika biziak erabiliko dira (aldaxkak, abar-sortak, zurezko egiturak, hesi berdeak eta abar).

Euste-hormak instalatu behar badira, ahal bada zimendatu gabeko harri gainjarrikoak izango dira.

E. Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik linea elektrikoak lurperatu ezin edota behar badira, proiektatzeaz eta gauzatzearaz gain, horien inpaktua ezabatzeko edo murrizteko neurriak zehaztuko dira aurrez.

2. La proyección y ejecución de nuevas infraestructuras viarias se complementará con la proyección y ejecución de pasos artificiales de los mismos en las zonas de presencia habitual de fauna silvestre, con el fin de posibilitar la libre circulación de ésta.

A ese respecto y sin perjuicio de su reajuste en la medida y con el alcance que se estime adecuado, con carácter general, se proyectarán ese tipo de pasos en las intervenciones de carácter lineal y de extensión superior a los 500 m de longitud.

3. Las actuaciones de proyección y ejecución de redes de energía eléctrica aéreas se complementarán con la implantación de las medidas adecuadas para la protección de la avifauna, evitando los riesgos de colisión y electrocución de la misma.

4. Las actuaciones proyectadas en el suelo no urbanizable que pudieran conllevar riesgos en alguna o algunas especies se complementarán con la proyección y determinación de las medidas adecuadas para evitar dichos riesgos, incluidas las asociadas al cerramiento de los terrenos afectados por aquellas, siempre que se estimen convenientes.

#### Artículo 144. Criterios de intervención de carácter paisajístico.

Complementariamente a las medidas expuestas en los artículos anteriores, algunas de ellas de carácter y alcance directa o indirectamente paisajístico, las actuaciones proyectadas se adecuarán, entre otros, a los siguientes criterios de intervención:

A. Se evitarán las actuaciones que conlleven la introducción de líneas rectas en el espacio rural.

B. Se minimizará al máximo la apertura de nuevos caminos rurales y forestales, condicionándose en todo caso su ejecución a la previa y precisa evaluación de la inexistencia de otras alternativas.

C. En las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas, así como formas asimilables a la del espacio y/o paisaje preexistente, evitando actuaciones geométricas, y realizando repoblaciones y plantaciones de borde difuso.

D. Los taluzamientos de necesaria ejecución se realizarán de la manera más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, en condiciones que permitan una adecuada y razonable integración de los mismos.

En el supuesto de resultar necesaria la estabilización de los taludes, se utilizarán preferentemente técnicas vivas de estabilización (estaquillados, fajas, entramados de madera, muros verdes, etc.).

Siempre que resulte necesaria la instalación de muros de contención, se procurará, en lo posible, que éstos sean de piedras superpuestas no cimentadas,

E. En el caso de que, por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos no puedan y/o deban ser soterrados, su proyección y ejecución se complementará con la previa determinación de las correspondientes medidas de eliminación o minimización del impacto resultante de aquellos.

## ZAZPIGARREN TITULUA

## INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ORDENANTZAK.

*145. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintza orokorrak. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintzak.*

1. Oro har, Tolosako udalerrian proiektatu eta gauzatu beharreko obrak eta jardunak indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, ezarritako ingurumen-, paisaia- eta natura-irizpi-deetara egokituko dira.

Ordenantza hauei dagokienez, ondorengoak kontuan hartu eta aplikatuko dira:

\* Batetik, titulu honetan jasotako aurreikuspenak, arlo horietan orokorrean aplikatzekoak direnak.

\* Bestetik, Ordenantza hauen beste zati batzuetako aurreikuspenak, kasu bakoitzean erasandako berariazko arloetan eragina dutenak.

2. Jarraian azalduko diren salbuespenekin, titulu honen aurreikuspenak aplikatzekoak dira Tolosako udalerriko osoan, indarrean den Plan Orokorra garatuz sustatutako plangintzak, hala badagokio, horiek ez diren beste aurreikuspen batzuk ezarritzen ez baditu.

Salbuespenak, berriz, Ordenantza hauen 3. artikuluan jasotako aurreikuspenekin lotuta daude, eta horien ondoriozko irismena dute. Horrekin bat etorritik, titulu honetan jasotako proposamenak zehazki artikulatu horren 4. idatz-zatian aipatutako esparru eta azpiesparruetan aplikatzeko edo ez, bertan ezarritakoari helduko zaio.

*146. artikulua. Ingurumena babesteko eta integratzeko baldintza orokorrak.*

1. Oro har, proiektatutako obrak eta jardunak 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2. Egin nahi diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriz jarri beharko du landaredi naturala —beharrezko landare-lurrezko geruza barne— obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lursailetan. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tartean, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.

3. Orokorrean, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegei kontrolatuan isuriko dira.

Salbuespen gisa, Udalak obra baimenduetako hondeaketetako lurrak zabortege horiek ez diren kokapenetan isurtzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu nekazaritzako eta basogintzako erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, Ordenantza hauetan, eta baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, beharrezkoa bada aurrez proiektu teknikoa prestatuta, ondorengoak ziurtatu beharko dira: Egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jaso dezaketen elementu natural edo eraikien babesa, ondoriozko profilak lursailen integratzea, eta eraginpeko espazioaren azalera leheneratzea.

## TÍTULO SÉPTIMO

## ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA.

*Artículo 145. Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y naturalística. Condiciones de aplicación de las previsiones de este Título.*

1. Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas y a ejecutar en el término municipal de Tolosa se adecuarán a los criterios de carácter ambiental, paisajístico y naturalístico establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.

En lo referente a estas Ordenanzas, serán objeto de la debida consideración y aplicación:

\* Por un lado, las previsiones contenidas en este Título, de aplicación general en las referidas materias.

\* Por otro, las previsiones incluidas en otras partes de estas Ordenanzas, con incidencia en las materias específicas afectadas en cada caso.

2. Con las salvedades que se exponen a continuación, las previsiones establecidas en este Título son de aplicación en el conjunto del término municipal de Tolosa, salvo en los extremos en los que, en su caso, el planeamiento promovido en desarrollo del vigente Plan General establezca expresamente previsiones diversas a aquellas.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las previsiones contenidas en el artículo 3 de estas mismas Ordenanzas, y tienen el alcance resultante de las mismas. En consonancia con ello, a los efectos de la aplicación o no de las propuestas contenidas en este Título en los ámbitos y subámbitos mencionados, en concreto, en el apartado 4 de ese artículo se ha de estar a lo establecido en él.

*Artículo 146. Criterios generales de protección e integración ambiental.*

1. Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

2. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

3. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, estas mismas Ordenanzas, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

147. artikulua. *Neurri babesleak edo prebentziozkoak.*

1. Geologia eta geomorfologia.

A. Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeak berariazko azterketekin osatuko dira (azterketa geoteknikoak, etab.), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jardunen ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, kasu bakoitzean arrisku horiek ezabatzeak beharrezko ikusten diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitu; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jar-tzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzat jotzen den beste edozein neurri).

B. Proiektatutako obrek eta jardunek beharrekotako kontrol eta zaintza teknikoak izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz detektatzeko, eta babesteko edo prebenitzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzen-tzaile aproposak arin aplikatzeko.

C. Higa daitezkeen edo higatzeko arriskua duten gunee-tan, lur-erazketak, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko neurriak hartuko dira, eta zuhaitzik gabeko zonak baso-berritzea indartu eta abel-tzaintza-erabilera helburu hori lortzearen baldintzapean jarriko da.

D. Oro har, eta bereziki %50etik gorako malda duten zonetan, baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko duten baso babesleak ezartzeko eta gaitzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuz. Eskuz landatzea modu mekanizatuari gailenduko zaio, eta segidako bakanketak edo soilketak bezalako mozketak progresiboak arraseko mozketari; hori guztia agintarritza eskudunak baimenak ematean ezartzen duenaren kalterik gabe. Aldi berean, Tolosako egungo paisaiaren aniz-tasuna sustatzeko behar diren neurriak hartuko dira.

2. Ura.

A. Dagozkion proiektuak prestatzeko fasean, oro har, babeseko edo prebentziozko neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurra edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; eta ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak ere zehaztuko dira. Makina-parkeek plataforma guztiz iragazgaitzak izango dituzte lubrifikatzaileak aldatzeko, depositua betetzeko, etab. Beste instalazio osagarri batzuek, bestalde, edozein isurketa lurzoruan iragazi aurretik dekantazio-putzuetarantz bideratuko duen lur gaineko drainatze-sistema aurreikusiko dute.

B. Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak presta-tzean zein obrak gauzatzean, lur gaineko eta lurpeko (bal-din badaude) uren drainatzea zuzen diseinatzeak beharrezko neu-riak zehaztuko dira, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.

C. Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obra eta jardunen eraginpeko esparruetako lur-pean geruza freatik bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal bada, batetik, horien eraginpeko kotarik baxuena maila freatikoaren gainetik gutxienez 1,5 metrotara kokatzeko; eta bestetik, euriak kargatzeko guneetatik desbideratzea saihe-stek. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat eteten badute, hartu beha-

Artículo 147. *Medidas de carácter protector o preventivo.*

1. Geología y geomorfología.

A. Los proyectos de obras de urbanización y de edifica-ción serán complementados con la realización de estudios espe-cíficos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécni-cos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos en su caso resul-tantes de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medi-das preventivas que en cada caso se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

B. Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tem-pranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

C. En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

D. Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de bos-ques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras. Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad compe-tente en el momento de la emisión de las correspondientes auto-rizaciones. Paralelamente, se adoptarán las medidas necesarias para incentivar la diversidad del paisaje actual de Tolosa.

2. Agua.

A. En la fase de elaboración de los correspondientes pro-yectos se determinarán, con carácter general, las medidas pro-ectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en con-diciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales. Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas para cambio de lubricantes, repostar, etc. Otras instalaciones auxiliares preve-rán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de decantación, antes de que se infiltren en el suelo.

B. A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

C. A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se

reko neurrien artean, arro hidrografikoetako eta horiei lotutako akuifero-sistemetakoa urak eramatea saihestuko da.

D. Higadura- edota lerradura-arriskua duten zonetakoa ibai-ertzetan landaredia berrezartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.

E. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izango dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzat jotzen diren instalazioak ezarri beharko dira.

### 3. Lurzorua.

A. Kasu bakoitzean proposatutako jardunen eragin zuzena duen zona zedarrituko da, eta ahal dela, erabilera berrie-tako plataformak okupatzen duen lursaila hartuko du.

Ildo horretan, ahal dela beharrezko neurriak sustatuko dira jardun horiek lurzoru naturalean dituzten eraginak murrizteko, bai hirigintza-antolatzean, bai hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean.

Ildo horretan bertan, ibai-ertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da, eta lehentasunez bertan eraginik sortzea saihestuko da eta neurri egokiak hartuko dira, ahal dela obrek eta jardunek jarduteko dagokien esparruaren barruan edo zona artifizialduetan eragiteko.

B. Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuek esparruaren egoeraren diagnosi edo balantze bat hartuko dute barne, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Hori egiteko, kontuan izango da lur horren gutxieneko lodiera 50 cm-koa dela, eta tratatu beharrezko lurrazala leheneratu behar diren lubetek, ezpondek eta elementuek -aldi baterakoek zein iraunkorrek- (bideek, metatze-zonek, behin-behineko instalazioek, eta abar) osatuko dutela.

Landare-lurra hauxe da: Lur-erazketetan jaso eta osaera fisiko-kimiko eta granulometrikotatik belar-estaldura iraunkorra ezartzeko aukera ematen duen materiala, ereiteko edo ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez gutxienez ezartzeko aukera ematen duena eta birkolonizazio naturala errazten duena. Gainera, ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometriko desegokiak dituzten materialak errefusatu egingo dira.

Balantzea negatiboa bada, lur kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatuko dira eta dauden baliabideen banaketa bat proposatuko da. Agerien dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako zonek, lorategi-zonek (hirigintza eta hurbilekoek) eta faunarentzako pasabideen inguruek lehentasuna izango dute. Neurri hori generikoa da eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, hein handiagoan edo txikiagoan.

C. Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak integratzen direneko paisaia egokitzeko irizpideak kontuan izanda.

Lubakiak sortzea saihesteko eta landaredia berrezartzeko, lur-erazketen eta lubeten malda 2H-3Vkoa edo hortik beherakoa izango da lehentasunez, teknikoki bideragarria den guztietan bederen. Ezponda inklinatuagoak egotea ingurumenaren aldetik justifikatu ahal izango da, lurzoru gutxiago okupatu eta eragin txikiagoa sortzen bada.

desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.

D. Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.

E. Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3. Suelo.

A. Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

B. Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en el mismo.

A los efectos de su realización se tendrá en cuenta que el espesor mínimo de dicha tierra se estima en 50 cm y que la superficie a tratar estará formada por el total de los terraplenes, taludes, superficies ocupadas por elementos permanentes y temporales que deban restaurarse (camino, zonas de acopio, instalaciones provisionales, etc.).

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los alledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

C. En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotécnica con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 2H-3V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.

Bai higaduragatik, bai paisaia-integratioagatik, ezpondak gehiegi fintzea ekidin beharko da, ildo bertikalak agertzea saihesteko. Ezpondan landaredia berrezarri aurretik higaduraildoak agertzen badira, komeni da ildo horiek lan horizontalekin «haustea», nahikoa izango da lurrazala urratzea. Horrela, landaredi-estaldura bertan kokatzea erraztuko da. Bestelako soluzioak gomendatzen dituen arrazoi eta egoera justifikaturik ez badago, ezpondak egin ahala landaredia berrezarriko da.

D. Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, proiektatutako obrak gauzatzean sortutako hondakin solidoak metatzeko berariazko zonak zehazki definitu eta mugatuko dira.

E. Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenek beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal dela, aurretik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira eraikiko. Nolanahi ere, azken horiek gauzatzeko, nahitaezkoa izango da alde aurretik ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlan sinplifikatua egitea, 3/1998 Legearen arabera.

Gauzaten badira, bide edo pista berri horiek %15etik beherako maldak izango dituzte, eta pixka bat handitu ahal izango dira paisaian eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoak izango dituzte lurzorua galtzea saihesteko.

#### 4. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

A. Urbanizatzeko edota eraikitzeke proiektuak prestatzean, hala badagokio, eraginpeko esparruan dauden intereseko zuhaitzak kontuan hartuko dira, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurri babesle, zuzentzaile eta konpenstzaileak zehaztearren, eta, hala badagokio, hauekin lotutakoak barne: Sasitza kendu behar den azalera mugatzea; kontserbatu, moztu edo aldatu beharko diren zuhaitzak identifikatzea; balio handieneko zuhaitzak antolamendu berrian barne hartzea, ahal den neurrian; aldatu beharreko zuhaitzek bizirik irauteko dituzten aukerak baloratzea; eta abar.

B. Hirigintza- edota eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein horiez gain, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, etab.). Besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo edozein inguruabarrengatik ustekabeko kalteak saihestuko dira, bai proposatutako garapenetako ibai-ertzeko zonetako zuhaitzetan, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenetan eraginik gabeko zatietan.

#### 148. artikulua. Neurri zuzentzaileak.

##### 1. Atmosfera.

A. Obrak gauzatzean kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkiak; biltegitratutako materiala eta garraiooko karga estaltzea; egokitzat jotzen den beste edozein) eraispenetako, hondeaketetako, lur-mugimenduetako, materialen kargako eta garraiooko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeke.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refinado excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene «romperlos» mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

D. En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.

E. Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

#### 4. Biodiversidad (vegetación/fauna).

A. En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que en cada caso se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: La delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o transplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.

B. Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

#### Artículo 148. Medidas correctoras.

##### 1. Atmósfera.

A. En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminsonar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

B. Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein gauzatzean, beharrezko neurriak hartuko dira ondorengoak lortzeko: Proposatutako obren eta jardunen ondoriozko soinu-isuriak ezabatu edota gutxitu, lehergaien erabilera murriztea barne; jarduerak programatu, horietako zenbait pila-tzean soinu-maila handiak sor ez daitezen; isuri horiek sortzen diren ordutegia kontrolatu; zarata-maila txikiko konpresoreak eta zulatzaileak erabiltzea sustatu; motorren isilgailuak aldizka ikuskatu eta kontrolatu; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabiltzea; leherketak arretaz diseinatu; etab.

## 2. Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. idatz-zatian aipatutako azterlan geologikoen, bertan aipatutako prebentziozko neurriez gain, egokitzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitu; drainatzeak arretaz proiektatu; babes-sareak jarri; landare-lurra gehitu; landaredia berrezarri; egokitzen diren beste edozein neurri).

## 3. Ura.

A. Hirigintza-obren proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzen diren berariazko azterlan hidraulikoak eginez osatuko dira proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

B. Jabari hidrauliko publikoan eta horren babes-zonan eragiten duten proposatutako jardunek ibai-ibilguen eta ibai-ertzen baldintza naturalak zaintzeko edo leheneratzeko neurriak sustatu eta zehaztuko dituzte lehentasunez.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira, nola xede horrekin ahalik eta luzera txikienean esku hartuz, hala esku hartzeak erruteko zonetara ez zabalduz. Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta landarediaren birkolonizazioa erazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.

Ibai-ibilguen ginetik pasatzeko zonetan, ibilguko eta ibai-ertzeko landarediko eraginak murrizteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihesteko neurriak sustatuko dira, eta hori ezinezkoa baldin bada, faunaren zeharkako iragazkorta-suna ahalbidetuko duten moduan jarri beharko dira. Ildo horretan, behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira.

C. Proposatutako garapen berrien eraginpeko esparrutako ibai-ibilguak eta ibai-ertzak berreskuratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan sartuz.

Ahal bada eta proposatutako helburuekin bateragarritzat jotzen bada, neurri horien artean eraginpeko ibai-ertzean landaredia ingeniari-tza biguneko tekniken bidez berrezartzeko neurriak egongo dira, zuhaitz, zuhaixka eta belarren garapena erazten duten espezieak landatuz.

D. Obrak gauzatu bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak instalatzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxetak, iragazkiak,

B. Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: Eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de comprensores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

## 2. Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

## 3. Agua.

A. Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

B. En las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de protección se incentivarán y determinarán preferentemente las medidas de mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales y sus márgenes.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

C. Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería blanda mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

D. Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltra-

saretak, etab. eraikitzea), eta erreken kontrolaren jarraipena egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iristea saihesteko, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikienarekin iristeko. Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura txikitzeko gailuak jarriko dira.

#### 4. Lurzorua.

A. Proiektatutako hirigintza- edota eraikuntza-obrak gauzatzean, horien eraginpeko azalerako landare-lurraren goiko geruza erauzi behar da, nekazaritza-ahalmen handikoei arreta berezia eskainiz, eragina gutxitzeko.

Erauzitako lurzoru-geruzak baldintza egokietan zaintzeko egokitzen den zonara edo zabortegira eramango dira, ondoren eraginpeko esparruko lurzorua eta landaredia leheneratzean erabiltzeko. Landarediaren bat-bateko kolonizazio-prozesuak errazteko, geruza hori erauztean bertako belar-sastrakak garbituko dira —ahal den neurrian bederen—, lurtean dagoen landarediaren propaguluak gaineratzeko. Gainera, geruzak ez nahasten ahalegindu beharko da, geruzarik emankorrenen propietateak ez galtzeko. Pilatuta dauden denboran zehar modu egokian zaindu beharko dira. Landare-lurraren soberakinak baldin badaude, esparru degradatuak (zabortegiak, ibai-ertz aldatuak, etab.) leheneratzeko erabiliko dira.

B. Landare-lurra behar bezala babestuko da lursailean banatzen denetik ereiteko unera arte, eta arreta bereziz zainduko da aldatu gabeko lursailetik lur-erauzketetara eta plataformatik lubetetara doan jariatzea. Mantentze-lanak ahalik eta zeregin gutxienekin egingo dira: Geometria modelatuko da, higadurak edo ur-erretentzioak saihesteko; medeatze organikoak egingo dira, justifikatzen diren kasu oso berezietan izan ezik; eta abar.

C. Instalazio osagarriak, etab. jartzeagatik esku hartzeko edo jarduteko perimetro-esparrutik kanpo kokatutako lurzoruetan egindako ustekabeko edozein eragin berregokitu egingo da.

D. Proiektatutako obrak gauzatzean zein proiektatutako erabilera berriak ezartzean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, bereizi egingo dira, arloan indarrean den legerian aurreikusitakoari jarraituz (Besteak beste, legezko xedapen hauek dira: 10/1998 Legea, apirilaren 21ekoa, hondakinei buruzkoa; 833/1988 Errege Dekretua, 952/1997 Errege Dekretua eta 423/1994 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hondakin geldo eta geldotuen kudeaketari buruzkoa; 10/98 Legea, apirilaren 21ekoa, hondakinei buruzkoa eta 259/1998 Errege Dekretua, irailaren 29koa, Euskal Autonomia Erkidegoko olio erabilien kudeaketa arautzen duena; etab.).

Hondakin toxikoak eta arriskutsuak ontzi etiketatuetan bilduko dira eta horretarako zonetan utziko dira, behar bezala iragazgaituta, estalkipean, eta horiek gaika biltzea bermatzeko moduan. Eraistea, zaharberritzea edo birgaitzea aurreikusten diren eragiketa eta jardun puntualetan ere, sortzen diren hondakin mota guztiak zuzen sailkatzeko eta kudeatzeko ahalegina egingo da. Soberako materialen bat zabortegi kontrolatuan uzten ez bada, aurrez horren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

E. Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek arloan (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzoruaren kutsadura prebentzeko eta zuzentzekoa) indarrean den legerian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak jasoko dituzte.

ción, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

#### 4. Suelo.

A. En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará, siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (vertederos, márgenes alteradas, etc.).

B. La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: Modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

C. Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.

D. Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia (Se trata de, entre otras, las disposiciones legales siguientes: Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/1988, Real Decreto 952/1997 y Decreto 423/1994 sobre gestión de residuos inertes e inertizados en el País Vasco; Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión de aceites usados en la Comunidad Autónoma Vasca; etc.).

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

E. Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).



### 5. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

A. Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko zonak, ibai-ertzeak, eraginpekoak, etab.) eraginpeko esparruaren eta horren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarte-erabilera, etab. baloratu ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorritik, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira. Espezieak hautatzean, irizpide estetikoak izango dira aintzat, ikus-eragin handieneko egituren edo lorategien integrazio paisajistikoa egokia lortzeko landare mota jakin bat erabiltzea gomendatuko duten irizpideak hain zuzen ere. Hala ere, irizpide estetikoekin batera, landaredia epe labur samarrean berrezartzeko irizpideak ere hartuko dira kontuan. Azken batean, koherentzia ekologikoko eta paisajistikoko irizpideak hartuko dira aintzat (lehentasunez zuhaitz, zuhaixka, sastraka eta belar autoktonoetako espezieak, arrakasta lortzeko aukera handia dutenak), baita funtzionaltasun-irizpideak ere, obren ondorioz soilduta geratu diren lurrazalako kontrolatzearean. Neurri hori orokorrean aplikatzeko izango da, hein handiagoan edo txikiagoan, aurreikusitako garapen guztietan.

B. Landatu eta erein ondoren, kontrol-epe bat ezarriko da, mantentze-lan eta guzti (mantentze-lanen plana), gutxienez landatu eta bi urtetan zehar, eta batik bat agerien dauden esparruetan eta errotzeko zailak diren inguruetan.

### 6. Paisaia.

A. Topografia aldatzeko edo eraldatzeko kasu puntualean, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan modelatuko da.

Ezpondetan, batez ere ertzetan, hobe da profil irregularrak, izurtoak, zimurtsuak eta biribilduak erabiltzea eta erpinak saihestea. Ahal den heinean, bestalde, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare-lurrekin estaltzea komeni da. Lur-erazketen ertzetako erpinen kasuan, berriz, ezpondak modelatzean pixkanaka aldatuko dira maldak lurrekiko lotuneetan. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, lehentasunez egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira (aldaxkak, zurezko egiturak, hesi berdeak eta abar), eta euste-hormak egitea beharrezkoa bada, harri-lubetazkoak izan-godira.

B. Eraginpean dauden esparruak, oro har, apaindu behar dira ingurunean zuzen leheneratzeko eta integrazteko. Leheneratze paisajistikoko jardunen kasuan, espezie autoktonoak eta egun dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Jardun geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira. Urbanizatzeko proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dituzte barne.

C. Hirigintza- eta eraikuntza-obrak amaitu ondoren, eraginpeko esparruaren eta horren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, eta horien edozein aztarna uztea saihestuko da.

### 7. Ingurune sozioekonomikoa.

A. Beharrezko neurriak zehaztuko dira bereziki obra zatatsua gauzatzeko, kaleen norabide-aldaketak, trafikozketak, eta horien antzeko eraginak dituzten beste jardun batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.

### 5. Biodiversidad (vegetación/fauna).

A. Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve. En definitiva, se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.

B. Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

### 6. Paisaje.

A. En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

C. Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

### 7. Medio socio-económico.

A. Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

B. Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, ahal den heinean, hiri-erabileretara zuzentzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

#### 8. Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

A. Hirigintza-antolamendua, ahal den heinean, eraginko esparruaren topografiara egokituko da, lur-mugimenduak eta horiek paisaian duten eragina murriztearren. Era berean, eraikuntza aurrez artifizialdutako lurzoruetan eta lursail lauenean proiektatuko da ahal dela, zuhaitzak dituzten gunek ahal den neurrian espazio libre gisa utziz. Zuhaitz-masa horiek antolamendu berrian sartu beharko dira ahal den neurrian, esparruan interesa duen beste edozein elementu bezala.

B. Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (trenbide-sarea, bide-sarea, etab.) ondoko esparruen antolamenduan beharrezko neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeke edota murrizteko, hauekin lotutakoak barne: Elementu horien mugan eta pantaila gisa etxebizitzakoak ez diren erabileretara zuzendutako eraikinak kokatzea; eraikinak behar adina urrun-tzea, batez ere bizitegi-erabilerara zuzentzen direnak; pantaila babesleak jartzea; dagozkien proiektuetan eraikuntzan bertan egokituz jotzen den beste edozein neurri hartzea.

C. Urbanizazioan, ahal den heinean, zona zolatu iragazgaitzak murriztuko dira, eta lurak iragazketa naturalerako duen ahalmenari eustea sustatuko da, baita lorezaintza autoktonoa diseinatzeke eta ura aurrezteko irizpideak erabilteke ere. Oinezko, txirrindulari eta ibilgailuentzako espazioetan, euri-urarekiko material iragazgaitzak erabiliko dira ahal dela.

D. Hiri-hondakinak gaika biltzeko espazio egokiak aurreikusiko dira.

E. Argi-kutsadura saihesteko behar diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztate-sistemak erabiliz, bai espazio publikoetan, bai eraikin berrietako espazio pribatibo edota komunetan.

F. Ahal dela, isolamendu termikorako maila handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialak eta are material birziklatuak erabiltzea aztertuko da.

G. Eraikinen barne-espazioen banaketak eguzkiaren argiztate- eta aprobetxamendu-baldintzak optimizatuko ditu eta kanpoko zarata murriztuko du, batez ere espazio jendetsuetan.

H. Eraikinetan ura eta energia-kontsumoa aurrezteko behar diren neurriak hartuko dira, eta eguzki-atzigailuak eta metagailuak erabiliz, ur bero sanitarioz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da.

#### 149. artikulua. Neurri konpentsatzaileak.

##### 1. Ura.

A. Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealekuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibai-ertzak habitatak lotzeko edota herritarrek espazio horietaz gozatzeko lurraldeko elementu gisa erabiltzea eta gozatea sustatzeko.

B. Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

#### 8. Ordenación urbana, urbanización y edificación.

A. La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible, en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.

B. En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con: La ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencial; la colocación de pantallas correctoras; la adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.

C. En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.

D. Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

E. Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.

F. Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

G. Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.

H. Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

#### Artículo 149. Medidas compensatorias.

##### 1. Agua.

A. Se determinarán, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.

B. Hala badagokio, aldatuta eta degradatuta dauden zonak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.

C. Oria eta Araxes ibaien ertzak leheneratzeko, hobetzeko eta ingurumenean integratzeko lanak sustatuko dira, jardun mota hori behar duten tartetean.

## 2. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

A. Hiri-garapenak gauzatzeagatik zuhaitzak galtzen bada, moztu edo ezabatutako ale kopuru bera eta antzeko espezieak landatuz konpentsatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak leku hauetan landatuko dira: Lehetasunez, eraginpeko esparruetan; esparru horien ingurunean, bertan ezinezkoa edota desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste esparru batzuetan, horiek leheneratzea edo ingurumenean integratzea errazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada; dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, hesitutako beste batzuekin lotu eta igarobide ekologikoak sortzea erraztearren.

B. Harizti/baso mistoko eta ur-bazterreko landarediko orbanen egoera hobetzeko jardunak bultzatu eta sustatuko dira, baita udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikatutako guneetako ingurumena hobetzeko eta leheneratzeko jardunak ere.

C. Beharrezko neurriak hartuko dira euren artean isolatuta dauden landaredi autoktonoko orbanak lotzeko, eta erreketako eta nekazaritza-finken mugetako eta belardietako zuhaiztiak, palaxuak, landare-pantailak, landaredi apaingarria, ur-bazterreko landaredia etab. sortzeko eta mantentzeko, eta zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak tartekatzea sustatuko da.

*150. artikulua. Ordenantza hauetan indarrean den hirigintza-plangintzan proposatutako prebentziozko neurriak, neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak zuzen gauzatzeko kontrola.*

1. Udalak beharrezko neurriak hartuko ditu indarrean den plangintzan, horren ingurumen-ebaluazioa barne, eta Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspen babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileen gauzatze zuzenaren jarraipena bermatzeko.

2. Neurri horiek, bereziki, hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuetan izango dute eragina; izan ere, proiektuek obra-unitate gisa hartu beharko dituzte horretarako aurrekontuko partidak.

## *151. artikulua. Hondakin-uren saneamendua.*

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar bada aurrez tratatuta, saneamendu-sarera lotu beharko dira, ondoren arazteko. Horretarako, aplikatzekoak izango dira administrazio eskudunak kolektore-sarera isurtzeko baldintzak arautzeko ezarritako xedapenak.

2. Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizazinezko eraikinek kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak izan beharko dituzte.

Eskutatutako instalazioek dagokien proiektua izango dute, Udalak eta arloan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legerian eska-tutako baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

B. Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.

C. Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes de los ríos Oria y Araxes en los tramos de los mismos que requieran ese tipo de intervenciones.

## 2. Biodiversidad (vegetación/fauna).

A. La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos se compensarán con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: Preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.

B. Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de roble-dal-bosque mixto-vegetación de ribera existente así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.

C. Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

*Artículo 150. Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.*

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones protectoras, correctoras y compensatorias establecidas tanto en el planeamiento vigente, incluida su evaluación ambiental, como en estas Ordenanzas.

2. Dichas medidas incidirán, en particular, en los proyectos de obras de urbanización y de edificación, que deberán incluir como unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

## *Artículo 151. Saneamiento de aguas residuales.*

1. En los suelos urbano y urbanizable se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración. A tal efecto serán de aplicación las disposiciones que establezca la Administración competente regulando las condiciones de vertido a la red de colectores.

2. Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Abeltzaintza-ustiapenetara lotutako eraikinak, berriz, dago-kien jarduera-espedita izapidetzean zehazten diren baldintzetara, eta zehazki arloan eskumena duen administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

Proposamena eta aurreko paragrafoan aipatu den administrazioak zehazten dituen baldintzak ikusi ondoren, Udalak ebazpena egingo du, eta zuzena bada onartu egingo du, eta jabe-ari osatzeko edo zuzentzeko eskatuko dio osatugabeak edo oke-rrak badira, edo baztertu egingo du horren helburuetarako des-egokia edo ez-eraginkorra izateagatik.

3. Ibilgu naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko ditu.

*152. artikulua. Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendu-  
dua.*

1. Oro har, ibai-ibilguak eta horien ertzak tratatzeko baldintzak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra) barne (Lurraldearen arloko plan hori 1998ko abenduaren 22ko ebazpenaren bidez onartu zen behin betiko).

2. Hirigintza-garapen berrien guneetako ibai-ibilguak bideratu eta zuzendu behar badira, ahal den heinean eta proposatutako helburuekin bateragarriak badira, horien eta ertzen tratamendu bigunetako soluzioak (ibilgu bikoitzak, landareak hazteko harri-lubetak, ezponda berdeak, etab.) sustatu eta gauzatu dira. Batetik, uholde-arriskua eta ibai-ertzeko landa- rediaren kontserbazioa (ibaien bizitasun ekologikoa erraztea) bateratu beharko dituzte, eta bestetik, horiek gehiegi zabaltea eta ur-azala sakabanatzea eta ibilguaren hondoa homogeneizatzeko saihestuko dute.

*153. artikulua. Abeltzaintza-jarduerak ezartzea.*

1. Simaurrak eta mindak biltegitratzeko, biltzeko, tratatzeko eta ezabatatzeko, eta horiek ongarri gisa banatzeko, abeltzaintzako instalazioak dagokien jarduera-espedita izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Era berean, horien ezaugarriei, dimentsionamenduari, kokapenari, etab. dagokienez, simaurtegiak eta putzuak testuinguru horretan bertan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.

2. Oro har, simaurrak eta mindak lursailetan ongarri natural gisa erabiltzea indarrean den ingurumen-araudian ezarritako irizpideetara egokituko da. Gainera, horri dagokienez, dago-kion jarduera-espedita izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Ezingo dira akuiferoak babesteko zonetan eta ur-ibilguak babesteko zonetan isuri.

3. Euri-urak bereiz hustu beharko dira, simaur eta mindekin ukipenik izan gabe.

4. Hondakin organikoak kutsadura-arriskurik edo ingurumenean kalterik ez sortzeko moduan biltegitratuko dira, eta indarrean den araudiaren arabera ezabatuko dira. Debekatuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.

5. Hondakinak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitz batean biltegitratuko dira, eta lixibiatuak putzu estankotan bildu behar direla aurreikusiko da.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

A la vista de la propuesta, y de las condiciones que determine la Administración a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que, en su caso, estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

3. Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

*Artículo 152. Tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes.*

1. Con carácter general, las condiciones de tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica) (Dicho Plan Territorial Sectorial fue aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998).

2. En los casos de encauzamientos y rectificaciones de cauces fluviales en áreas de nuevo desarrollo urbanístico se incentivarán y ejecutarán, en lo posible y siempre que sean compatibles con los objetivos planteados, soluciones blandas de tratamiento (dobles cauces, escolleras revegetables, taludes verdes, etc.) de los mismos y de sus márgenes que, por un lado, compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación de la vegetación de ribera (favorecer la vitalidad ecológica de los ríos), y, por otro, eviten el excesivo ensanchamiento de los mismos, así como la dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del cauce.

*Artículo 153. Implantación de actividades ganaderas.*

1. En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a la distribución de los mismos como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

2. Con carácter general, la utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

3. Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.

4. Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.

5. Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

## ZORTZIGARREN TITULUA

## HIRIGINTZA PLANEN ETA HIRIGINTZA GAUZATZEKO PROIEKTUEN EDUKIA ETA BALDINTZA FORMALAK

*154. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.*

Ordenantza hauen «3.4» artikuluan ezarritakoari jarraituz, titulu honen aurreikuspenak aplikatzekoak dira Tolosako udalerri osoan, indarrean den Plan Orokorra garatuz sustatutako plangintzak, hala badagokio, horiek ez diren beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez baditu.

*155. artikulua. Hirigintza-planen eduki formala.*

Hirigintza-planen eduki formala eta horiek aldatzeko espedienteena indarrean den hirigintza-legerian ezarritakoa izango da. Horrela, plan horiek eta horien aldaketek euren zehaztapen eta agiri propioak izango dituzte, legeria horretan aurreikusitakoari jarraituz.

Ildo horretan, horien edukia Ordenantza hauetan ezarritakora egokituko da, besteak beste, bertan araututako ingurumen-aurreikuspenei dagokienez, betiere plan horien esku hartzeko eremuan eragina badute, eta xede horrekin egokiak diren zehaztapenak edota justifikazioak hartuko dituzte barne.

*156. artikulua. Hirigintza-obren proiektuen eduki formala.*

Hirigintza-obren proiektuen eduki formala indarrean den hirigintza-legerian ezarritakoa izango da. Horrela, proiektu horiek euren zehaztapen eta agiri propioak izango dituzte, legeria horretan aurreikusitakoari jarraituz.

Ildo horretan, horien edukia Ordenantza hauetan ezarritakora egokituko da, besteak beste, bertan araututako ingurumen-arloko aurreikuspenei dagokienez, betiere proiektu horien esku hartzeko eremuan eragina badute, eta xede horrekin egokiak diren zehaztapenak edota justifikazioak hartuko dituzte barne.

Horri dagokionez, proiektu horiek, besteak beste, hiri-zerbitzuen instalazio zentralen bideragarritasunari buruzko azterlana edo azterlanak hartuko dituzte barne, Ordenantza hauen 9., 18. artikuluan, etab. azaldutakoari jarraituz.

*157. artikulua. Hirigintza-planak eta urbanizazioa gauzatzeko proiektuak (hirigintzan esku hartzeko programak; hirigintza-obren proiektuak; lurak birzatzitzeko eta desjabetzeko proiektuak, etab.) aurkezteko eta entregatzeko baldintzak.*

1. Izapidetzeko eta onartzeko Udalean aurkezten diren hirigintza-planak eta hirigintza-obren proiektuak eta horien aldaketak paperean zein euskarri digitalean entregatuko dira baldin berean.

2. Halaber, izapidetzeko eta onartzeko Udalean aurkezten diren urbanizatzeko jardun-programak, lurak birzatzitzeko eta desjabetzeko proiektuak eta urbanizazioa gauzatzeko arloekin lotutako gainerakoak (gauzatzeko-unitateak mugatzeko proiektuak, etab.) paperean zein euskarri digitalean entregatuko dira.

## TÍTULO OCTAVO

## CONTENIDO Y CONDICIONES FORMALES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS Y DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 154. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Título.*

De conformidad con lo establecido en el anterior artículo «3.4» de estas Ordenanzas, las previsiones establecidas en este Título son de aplicación en el conjunto del término municipal de Tolosa, salvo en los extremos en los que, en su caso, el planeamiento promovido en desarrollo del vigente Plan General establezca expresamente previsiones diversas a aquellas.

*Artículo 155. Contenido formal de los planes urbanísticos.*

El contenido formal de los planes urbanísticos, así como de los expedientes de modificación de los mismos, será el establecido en la legislación urbanística vigente. Así, dichos planes y sus modificaciones incluirán en cada caso las determinaciones y los documentos propios de los mismos, de conformidad con lo previsto en la citada legislación.

En ese contexto, su contenido se ajustará a lo establecido en estas Ordenanzas en lo referente a, entre otras, las previsiones de carácter medioambiental reguladas en las mismas, siempre que incidan en el campo de intervención de dichos planes, e incluirán las determinaciones y/o justificaciones que con ese fin resulten adecuadas.

*Artículo 156. Contenido formal de los proyectos de obras de urbanización.*

El contenido formal de los proyectos de obras de urbanización será el establecido en la legislación urbanística vigente. Así, dichos proyectos incluirán en cada caso las determinaciones y los documentos propios de los mismos, de conformidad con lo previsto en la citada legislación.

En ese contexto, su contenido se ajustará a lo establecido en estas Ordenanzas en lo referente a, entre otras, las previsiones de carácter medioambiental reguladas en las mismas, siempre que incidan en el campo de intervención de dichos proyectos, e incluirán las determinaciones y/o justificaciones que con ese fin resulten adecuadas.

A ese respecto, dichos proyectos incluirán, entre otros extremos, el o los correspondientes estudios de viabilidad de instalaciones centrales de servicios urbanos, de conformidad con lo expuesto en los artículos 9, 18, etc. de estas Ordenanzas.

*Artículo 157. Condiciones de presentación y entrega de los planes urbanísticos y de los proyectos de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de obras de urbanización; proyectos de reparcelación y expropiación, etc.).*

1. Los planes urbanísticos y los proyectos de obras de urbanización, así como sus modificaciones, que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

2. Asimismo, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de reparcelación y expropiación y los restantes que, relacionados con materias de ejecución urbanística (proyectos de delimitación de unidades de ejecución, etc.), se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

3. Kasu bakoitzean aurreko idatz-zatietan aipatutako agiri bakoitzaren kopia kopuru egokia entregatuko da, horiek izapidetzeko.

4. Agiri horien kopiak euskarri digitalean entregatzea, berriz, irizpide hauetara egokituko da:

\* Aurrerapenaren kopia bat (hori prestatu eta izapidetu bada), hasieran onartutako agiriaren beste bat, eta behin betiko onartutako agiriaren beste bat entregatuko dira.

Behin betiko onartzeko testu bategin bat prestatu eta aurkeztu behar bada, horren kopia digitala entregatuko da.

\* Ezaugarri eta baldintzei dagokienez (euskarri mota; programa informatikoa; eduki literarioa eta grafikoa antolatzea eta sistematizatzea; etab.) kopia digital hori xede horrekin Udalak egokitzen dituen irizpideetara egokituko da, eta zehazki horretarako prestatzen eta onartzen den protokoloan ezarritakoetara.

#### BEDERATZIGARREN TITULUA

##### OBRAK ETA INSTALAZIOAK EGITEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO BAIMENAK GAUZATZEKO ESKAERA, IZAPIDETZEA ETA KONTROLA ARAUTZEKO ORDENANTZAK.

*158. artikulua. Titulu honen aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.*

Ordenantza hauen «3.4» artikuluan ezarritakoari jarraituz, titulu honen aurreikuspenak aplikatzekoak dira Tolosako udalerrri osoan, indarrean den Plan Orokorra garatuz sustatutako plangintzak, hala badagokio, horiek ez diren beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez baditu.

*159. artikulua. Lizentziaren mende dauden egintzak.*

1. Indarrean den hirigintza-legerian aipatutakoez gain (Une honetan, indarrean den legeria 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak osatzen du. Eta horren barruan, dagokien hirigintza-lizentzia lortzeko egintzak zehazteari dagokionez, arreta berezia jarri behar da horren 207. artikuluan ezarritako aurreikuspenetan.) –2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 207. artikulua–, eta sustatzailea edozein dela ere, jardun hauek udal-lizentzia beharko dute:

a) Mota guztietako nekazaritza-ustiapenentara (nekazari-tzakoak eta abeltzaintzakoak, basogintzakoak, etab.) zuzendutako eraikinak eta instalazioak ezartzeko obrak eta jardunak.

b) Baratzegintzarako, lorezaintzarako edo baimendutako bestelako jardueretarako behar diren berotegiak edo mota guzti-etako antzeko instalazioak, mintegiak barne, zimendurik gabe bada ere ezartzea.

c) Lurzoru urbanizaezinean baimena behar duten erabilera ez-landatarretarako eraikinak eta instalazioak ezartzeko obrak eta jardunak.

d) Bordak eta txabolak eraikitzea.

e) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

f) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraikitzea edo aldatzea.

g) Suebakiak irekitzea.

h) Putzuak eraikitzea.

3. Se entregarán al Ayuntamiento el número de copias en papel de cada uno de los documentos mencionados en los apartados anteriores que se estime adecuado en cada caso a los efectos de su tramitación.

4. Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos documentos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

\* Se entregará una copia del Avance (siempre que se proceda a su elaboración y tramitación), otra del documento de aprobación inicial, y otra del documento definitivamente aprobado.

Siempre que la aprobación definitiva se condicione a la elaboración y presentación de un texto refundido, se entregará una copia digital del mismo.

\* En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dichacopia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

#### TÍTULO NOVENO

##### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

*Artículo 158. Condiciones generales de aplicación de las previsiones de este Título.*

De conformidad con lo establecido en el anterior artículo «3.4» de estas Ordenanzas, las previsiones establecidas en este Título son de aplicación en el conjunto del término municipal de Tolosa, salvo en los extremos en los que, en su caso, el planeamiento promovido en desarrollo del vigente Plan General establezca expresamente previsiones diversas a aquellas.

*Artículo 159. Actos sujetos a licencia*

1. Además de las enumeradas en la legislación urbanística vigente (En este momento, la legislación vigente está conformada por la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Y dentro de ella, en lo referente a la determinación de los actos sujetos a la obtención de la correspondiente licencia urbanística, merecen una particular atención las previsiones establecidas en su artículo 207.) –artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006–, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones siguientes:

a) Las obras y actuaciones de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales, etc.).

b) La implantación, incluso sin cimentación alguna, de invernaderos o instalaciones similares de todo tipo, incluidos viveros, destinadas a actividades hortícolas, de flores u otras autorizadas que requieran de las mismas.

c) Las obras y actuaciones de implantación en el suelo no urbanizable de construcciones e instalaciones destinadas a usos no rurales susceptibles de autorización.

d) La construcción de bordas y chabolos.

e) La instalación de campings y acampadas.

f) La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.

g) La apertura de cortafuegos.

h) La construcción de pozos.

i) Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo gela, ostatu edo aisialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu instalatzea, inolako zimendurik gabe bada ere, izaera fin-koz edo tarteka (asteburuetarako, urteko garai jakin batzuetarako edo beste zenbait denboraldietarako).

j) Erauzketa-erabilerak ezartzea, hala nola agregakinak erauztea eta harrobiak ustiatzea.

k) Lursailak zabortege gisa erabiltzea.

l) Industria-jarduerak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduzkoak, ibilgailuen aparkalekuak edo beste edozein izaerako jarduerak ezartzea, egokitzen jotzen den kasuetan irismen desberdinarekin baimentzeko baldintzen kalterik gabe.

m) Mota guztietako lursailak gordailu gisa erabiltzea (ibilgailu, makineria, material edo bestelako elementuen biltegi gisa).

n) Arakatzeko geoteknikorako edo lan arkeologikoetarako laginetak egitea.

o) Jabari publikoari atxikitako espazioak eta esparruak behin-behingo edo behin betiko okupatzea.

p) Lurzoru urbanizazineko finka bat banantzea, betiere indarrean den plangintzak lurra zatitzeko edo askotariko erabilerekin edota eraikuntzen eraginpeko gutxieneko azalerak finkatzen dituenean.

q) Hiri-zerbitzuen instalazioak ezartzea (telekomunikazioa, gasa, antenak, elektrizitatea, saneamendua, ura, etab.) eta horiei lotutako obrak eta eraikuntzak gauzatzea (zuzenean lurrean, horren zorupea barne; eraikinen barrualdean edota kanpoaldean, estalkia barne; etab.). Horrelakoak izango dira, besteak beste, bai energia berriztagarriak sortzeko ezar daitezkeen instalazioak, bai energia-eraginkortasuna eta energia aurrezteko sustatzekoak (eguzki-energia atzitzeko sistemak —eguzki-plakak, panel fotovoltaikoak—, etab.).

r) Telekomunikazio-sareetako instalazio irrati-elektrokoak ezartzea (antenak eta antzeko instalazioak).

s) Eraikinak eraisteko obrak gauzatzea.

t) Lurzoru urbanizazineko zuhaitz-mozketaren jardun osagarriak edota lagungarriak, horiek eraginpeko esparruaren baldintzatzaile fisiko eta materialen aldaketa ekartzen badute, bideak irekitzeari eta aurretik daudenak aldatzeari lotutakoak barne.

u) Udalerriko eraikinen fatxadetan olanak ezartzea, hori udal-lizentzia behar duen irismen handiagoko proiektuetan aurreikusita ez badago.

v) Behin betiko edo behin-behineko obra eta jardun osagarriak, hala nola: Finkak, orubeak eta lurra ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak ezartzea; estalkiak, azoteak, fatxak akaberak edo urbanizazio-elementu zehatzak konpontzea —zerbitzu-hartuneak, zoladura berriro jartzea, eta abar—; erroterak, olanak edo markesinak jartzea; dorre-garabiak edo antzeko mekanismoak instalatzea; etab.

i) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente —fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales—.

j) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras o minas.

k) La utilización de terrenos como vertederos.

l) La implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales, aparcamientos de vehículos o de cualquier otra naturaleza, sin perjuicio de su vinculación a condiciones de autorización de alcance diverso en los supuestos en los que se estime adecuado.

m) El uso de todo tipo de terrenos como depósito —almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos—.

n) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

o) La ocupación, sea con carácter provisional, sea estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

p) La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

q) La implantación de instalaciones de servicios urbanos (telecomunicación, gas, antenas, electricidad, saneamiento, agua, etc.) y la ejecución de obras y construcciones asociadas a los mismos, cualquiera que sea el emplazamiento de los mismos (directamente en el terreno, incluido el subsuelo del mismo; en el interior y/o exterior de las edificaciones, incluida su cubierta; etc.). Se considerarán como tales, entre otras, las instalaciones que pudieran implantarse bien para la creación de energías renovables, bien para incentivar la eficiencia y el ahorro energético (sistemas de captación de energía solar —placas solares, paneles fotovoltaicos— etc.).

r) La implantación de instalaciones radioeléctricas (antenas e instalaciones asimilables) pertenecientes a las redes de telecomunicación.

s) La ejecución de obras de derribo de edificaciones existentes.

t) Las actuaciones complementarias y/o auxiliares de la tala de árboles en suelo no urbanizable, siempre que las mismas conlleven la alteración de los condicionantes físicos y materiales del ámbito afectado, incluidas las asociadas a la apertura de caminos y a la alteración de los preexistentes.

u) La implantación de toldos en las fachadas de las edificaciones del municipio, salvo que la misma esté contemplada en proyectos de alcance mayor asimismo sujetos al requisito de obtención de la licencia municipal.

v) Las obras y actuaciones auxiliares de carácter permanente o provisional como las siguientes: El cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización —acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.—; la colocación de rótulos, toldos o marquesinas; la instalación de grúas-torre o mecanismos similares; etc.

Azaldutako jardunek udal-lizentzia lortu beharko dute, horien kokapena edota eragin-esparrua edozein dela ere: Lursailaren, eraikinaren eta abarren gainazala, hegala edota lurpea.

2. Arestian azaldutako uda-lizentziaren mendeko egintzen zerrenda ez da mugatzailea, eta egintza horiez gain, hauek ere beharko dute lizentzia: Hiri-plangintzan arautzen den lurzo-ruan, hegalean edo lurpean egiten den edozein egintzak, eta, bereziki, higiezinaren egoera fisikoa aldatzea ekar dezaketen egintzek, beharrezkoak ez direla espresuki aurreikusi denean izan ezik.

3. Udalerriko edozein motako lurzoruen gaineko ondasun publikoak administratzen dituzten Estatuko organismoek, Euskal Autonomia Erkidegoko organismoek edo Zuzenbide Publikoko Entitateek aurreko idatz-zatietako egintzak sustatzen badituzte, kasu bakoitzean arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta udal-lizentzia beharko dute edo ez, xedapen horietan ezarritako baldintzetan.

4. Aurreko idatz-zatietan aipatzen den lizentzia eskatzeaz eta lortzeaz gain, indarrean den legeriaren arabera aginduzkoak izan daitezkeen gainerako baimenak, txostenak, izapideak eta abar lortu eta egin beharko dira.

5. Zehazki obra txikietarako udal-lizentzia eskatzeko, Ordenantza hauetan horri buruz ezarritako baldintzak bete beharko dira.

#### 160. artikulua. Lizentzien sailkapena.

##### 1. Irizpide orokorrak.

Udal-lizentziaren eskaeraren edukia (agiriak eta zehaztapenak) zein hori emateko eta gauzatzeko prozedura arautzen duten baldintzak definitzearen, horien izaera eta helburua kon-tuan izanda, lizentzia mota hauek bereizten dira:

- \* Lurrak zatitzeko lizentziak.
- \* Lurrak mugitzeko lizentziak.
- \* Urbanizazio-obretarako edo azpiegiturak gauzatzeko eta ezartzeko lizentziak, obra horiek behin betiko onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan edo eraikuntza-proiektu baten barruan, horren osagarri gisa, ez daudenean.
- \* Dorre-garabiak instalatzeko lizentziak.
- \* Eraikinak eraisteko lizentziak.
- \* Eraikitze-obretarako lizentziak.
- \* Obra txikietarako lizentziak.
- \* Obra-lizentziak eta behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentziak.
- \* Erabilera aldatzeko lizentziak.
- \* Industriako, hirugarren sektoreko, ekipamenduzko jarduerak eta aparkalekuak ezartzeko lizentziak.
- \* Hiri-zerbitzuak ezartzeko lizentziak, horiei lotutako instalazioak eta eraikuntzak barne, zerbitzu horiek behin betiko onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan edo eraikuntza-proiektu baten barruan, horren osagarri gisa, ez daudenean.
- \* Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.
- \* Kartelak eta publizitate-elementuak jartzeko lizentziak.
- \* Eraikin eta instalazioen lehen erabilerako lizentziak.

Las actuaciones expuestas requerirán la obtención de la indicada licencia municipal cualquiera que sea el emplazamiento y/o ámbito de afección de las mismas: Superficie, vuelo y/o subsuelo del terreno, edificación, etc.

2. La relación de actos sujetos a licencia municipal expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de la misma, igualmente, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellas que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

3. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso en la materia, entendiéndose sujetos o no a licencia municipal en las condiciones establecidas en aquellas.

4. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

5. La exigencia o no de licencia municipal para, en concreto, las obras menores se entenderá sujeta a las condiciones establecidas a ese respecto en estas mismas Ordenanzas.

#### Artículo 160. Clasificación de las licencias.

##### 1. Criterios generales.

Con el objetivo de definir las condiciones reguladoras tanto del contenido de las solicitudes de licencia municipal (documentos y determinaciones) como del procedimiento de concesión y ejecución de la misma, en atención a su naturaleza y objetivo, se diferencian las siguientes clases de licencia:

- \* Licencias de parcelación de terrenos.
- \* Licencias de movimiento de tierras.
- \* Licencias de obras de urbanización o ejecución e implantación de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- \* Licencias de instalación de grúas-torre.
- \* Licencias de demolición de construcciones.
- \* Licencias de obras de edificación.
- \* Licencias de obras menores.
- \* Licencias de obras y de implantación de usos de carácter provisional.
- \* Licencias de cambio de uso.
- \* Licencias de implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales y aparcamientos.
- \* Licencias de implantación de servicios urbanos, incluidas instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que los mismos no estén comprendidos en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- \* Licencias en suelo no urbanizable.
- \* Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- \* Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.



## 2. Eraikitze-obrak.

Eraikitze-obrak oin berriko eraikuntza-obrak eta aurretik dauden eraikinak edo eraikuntzak handitzeko, zaharbertzako edo finkatzeko obrak dira, balkoi eta terraza irekiak ixtea eta bordak, txabolak eta teilapeak eraikitzea barne.

Handitze-obrak, etxebizitza berriak eraikitzeagatik edo kanpo-itxituren antolaketa aldatzeagatik, eraikinaren edo eraikuntzaren okupazioa edo horien azalera erabilgarria handitzen dutenak dira.

Zaharbertze-obrak egitura eramailea, kanpo-fatxadaren antolaketa edo horien zerbitzu-instalazioen elementu nagusiak aldatzeko obrak dira, betiere handitze-obratzat hartzeko beharrezko eskakizunak betetzen ez badituzte.

Finkatze-obrak eraikin baten egiturazko elementuak, kanpo-fatxadak edo instalazio nagusiak ordeztzen edo indartzen dituztenak dira, eraikin horren iraupena luzatzeko helburua dutenak —eskatzailak adierazitako asmoaz gain—, horren egonkortasuna eta segurtasuna bermatuz, betiere handitze- edo zaharbertze-obratzat hartzeko beharrezko eskakizunak betetzen ez badituzte.

Eraikitze-obretarako lizentziek horiek gauzatzeko behar diren obra txikitat jotako eragiketa osagarriak —hala nola babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak, etab. jartzea— garrantzeko baimena ere hartuko dute barne. Hala ere, eragiketa osagarri horiek aurrekusi gabeko moduan eragin badezakete lizentziaren xede den proiektuan, edo lizentzian, jabari publikoko guneetan edo onibar edo eraikuntza mugakideetan, eragiketarik gauzatzeko berariazko lizentzia eskatu beharko da.

## 3. Obra txikiak.

Obra txikiak barruko edo kanpoko obrak, teknika errazekoak eta eraikuntzaren eta ekonomiaren aldetik garrantzi txikiak dira, eragiten ez dietenak higiezin baten zimenduei, egiturari, segurtasunari edo funtsezko elementuei, eta aldatzen ez dituztenak mota guztietako eraikin eta instalazioen bolumena, erabilera objektiboa, etxebizitza kopurua, erabilera komuneko instalazioak eta zerbitzuak, kanpo-diseinua, edo biziegokita-suntu segurtasun-baldintzak.

Horien artean, hauek daude: Etxebizitza, lokal eta eraikinen barne-banaketa aldatzea, edozein erabilera dutela ere; finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak, eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak jartzea; estalkiak, azoteak, fatxada-akaberak edo urbanizazio-elementu zehatzak konpontzea —zoldura berriro jartzea, etab.—; olanak, errotuluak edo markesinak jartzea; antzeko beste batzuk.

Horien artean obra txikien bi modalitate bereizten dira. Batetik, «obra-jakinarazpena» izeneko izapidea behar dutenak, eta bestetik, obra txiki arruntak. Modalitate baten eta bestearen baldintzak eta ezaugarriak Ordenantza hauetan bertan aurrerago azalduko dira (161. artikulua).

## 4. Jarduerak ezartzea.

Jarduerak ezartzea lursail, eraikin edo lokal jakin batean jarduera zehatz bat garatzeko jarduna da, bai ex-novo izaeraz, bai aurreko bat ordeztuz, nolahi ere indarrean den hirigintza-araudian eta aplikatzekoak diren bestelako legezko xedapenetan xedatutakora egokitu beharko dena.

## 2. Obras de edificación.

Se considerarán obras de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios o construcciones preexistentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de bordas, chabolas y tejavanas.

Se denominan obras de ampliación aquellas que supongan aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

Las obras de consolidación serán aquellas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo —al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante— de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma.

Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

## 3. Obras menores.

Se consideran como menores las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no afecten a la cimentación, estructura, seguridad o a elementos sustanciales de un inmueble, ni supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas, de las instalaciones y servicios de uso común, del diseño exterior, o de las condiciones de habitabilidad y seguridad de los edificios e instalaciones de toda clase.

Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización —reposiciones de pavimentación, etc.—, colocación de toldos, rótulos o marquesinas; otras similares.

Dentro de ellas se diferencian dos modalidades de obras menores. Por un lado, las sujetas al trámite denominado «entradado de obra», y, por otro, las obras menores comunes. Las condiciones y características de una y otra modalidad son las expuestas más adelante en estas mismas Ordenanzas (artículo 161).

## 4. Establecimiento de actividades.

Se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex-novo, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten de aplicación.

Horien izaera, hirugarrenetan sor ditzaketen eraginak eta eragozpenak, eta indarrean den legerian xedatutakoa kontuan izanda, aurrerago aipatuko diren jarduera-modalitateak bereizten dira.

Jarduera ezartzeak nolabaiteko obrak egitea eskatzen badu, obrak egiteko baimena eta jarduera abiarazteko baimena espediente bakar batean bideratu ahal izango da, eta udal-erabaki bakarra—edo aldi berean hartutakoa— izango du. Horrela ez bada, nahikoa izango da dagokion jarduera-lizentzia izapide-tzea, indarrean diren legezko xedapenetan, Ordenantza hauek barne, horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz.

#### 5. Erabilera aldatzea.

Erabilera aldatzea Ordenantza hauek indarrean jartzean lursailak edo eraikinek zuten erabilerean edozein aldaketa da, eta etxebizitzak, lokalak, instalazioak edo lursailak, bai Ordenantzen babesean, bai horiek prestatu eta indarrean jarri aurretik, emandako lizentziek baimendutako bestelako xedeetara zuzentzea.

Erabilera aldatzeak jarduera-lizentzia bat behar duten industria-jarduerak, hirugarren sektorekoak, ekipamendu komunitariokoak, garajeak edo zerbitzu-azpiegiturazkoak ezartzea badakar, lizentzia horren izapidetzeak bere baitan izango du aldaketa hori egiteko baimena.

Halaber, eskatutako erabilera-aldaketak nolabaiteko obrak egitea behar badu, lizentzia-eskaera obra horietarako eskatutako eskakizunetara egokitu beharko da, eta hortaz, erabilera-aldaketatzat hartuko dira, soilik, dagoen edo baimenduta dagoen erabilera-araubidearen aldaketak, obrak egiterik eta irekitzeko lizentziarik behar ez dutenak.

#### 161. artikulua. *Obra txikien modalitateak.*

##### 1. Obra txikien modalitateak.

Lehenago azaldutakoari jarraituz, obra txikien bi modalitate hauek bereizten dira:

\* Obra txiki arruntak.

\* «Obra-jakinazpena» izeneko izapidea behar duten obra txikiak.

Obra horien izaera propioa ez dute izango etxebizitzan, lokalen eta eraikinen gainerako barne-espazioen barne-banaketa aldatzea dakarten obrek.

##### 2. Obra txiki arruntak.

Oro har, obra horiek bat datoz lehenago aipatutakoekin («160.3» artikulua) eta, gainera, hurrengo idatz-zatian adierazitakoen barruan ez daudenekin. Oro har ere, horiek gauzatzeko dagokien obretarako udal-lizentzia izapidetu eta lortu beharko da aurrez.

3. «Obra-jakinazpena» izeneko izapidea behar duten obra txikiak.

A. Obra txikien aldaera bat dira, garrantzi edo eragin deuseza edo eskasa dutena, gauzatzeko ez dute aurrez dagokien obretarako udal-lizentzia izapidetu eta lortu behar, baizik Udalari gauzatu egingo direla jakinarazi behar zaio, jakinaren gainean egon dadin.

En atención a la naturaleza de las mismas, a las afecciones y molestias que puedan producir en terceros, y a lo dispuesto en la legalidad vigente, se diferencian las diversas modalidades de actividades mencionadas más adelante.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de actividad de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes, incluida esta misma Ordenanza.

#### 5. Cambio de uso.

Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modificación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edificaciones a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, así como el destino de las viviendas, locales, instalaciones o terrenos a fines distintos de los autorizados por las licencias concedidas bien al amparo de las mismas, bien con anterioridad a su elaboración y entrada en vigor.

En el caso de que el cambio de uso suponga la implantación de actividades industriales, terciarias, de equipamiento comunitario, garajes, o de infraestructuras de servicios que deban ser objeto de una licencia de actividad, la tramitación de esta última licencia conllevará en sí misma la autorización del indicado cambio.

Asimismo, en el caso de que el cambio de uso solicitado haga necesaria la ejecución de obras de algún tipo, la solicitud de licencia deberá ajustarse a los requisitos exigidos para estas últimas, por lo que, se considerarán exclusivamente como cambios de uso, aquellas modificaciones del régimen de usos existente o autorizado que no exijan la realización de obras ni deban ser objeto de una licencia de apertura.

#### *Artículo 161. Modalidades de obras menores.*

##### 1. Modalidades de obras menores.

De conformidad con lo antes expuesto, se diferencian las dos modalidades de obras menores siguientes:

\* Obras menores comunes.

\* Obras menores sujetas al trámite denominado «enterado de obra».

No tienen la naturaleza propia de esas obras las que conllevan la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y demás espacios interiores de las edificaciones.

##### 2. Obras menores comunes

Con carácter general, dichas obras se corresponden con las antes mencionadas (artículo «160.3») y, además, no incluidas en las señaladas en el siguiente apartado. También con carácter general, su ejecución ha de entenderse condicionada a la previa tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

3. Obras menores sujetas al trámite denominado «enterado de obra».

A. Conformen una variante de las obras menores, caracterizada por su nula o escasa entidad o incidencia, que justifica que su ejecución no se condicione a la previa tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, sino a la mera y previa notificación de dicha ejecución al Ayuntamiento con el fin de ponerlas en su conocimiento.

Horrelakoak dira jarraian azalduko diren obrak:

- \* Etxebizitzen barnealdea zaharberritzea, egiturazko elementuak aldatzea eta horiek zatitzea, edo antzeko garrantziko bestelako eraginik berekin ez dakarrena.
- \* Leihoak aldatzea, kolorea, tamaina eta forma mantenduz.
- \* Teilak aldatzea, gehienez estalkiaren %25ean.
- \* Fatxadak pintatzea, aurreko kolorea mantenduz.
- \* Erretenak aldatzea.
- \* Aurrekoen antzeko beste obra eta jardun batzuk, ezauzgarriak, tamaina eta horien ondoriozko eraginak kontuan izanda.

B. Aurreko idatz-zatian aipatutako obrek espazio publikoan aldamiaoa jartzea behar badute, aurrez aldamia horretarako dagokien udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko da.

C. Bai Tolosako Hirigintza Ondarearen Katalogoko erakinetan, bai indarrean den hirigintza-plangintzan antolamenduz kanpo izendatutakoetan, bai indarrean den plangintzaren arabera dagokien udal-lizentzia lortu behar den esparruetan dauden eragiten badute, aurreko «A» idatz-zatian aipatutako obrak ez dira obra txikien modalitate honen barruan sartuko eta ondorio guztietarako obra txiki arruntak izango dira.

*162. artikulua. Jarduerarako dagokien udal-lizentzia lortzeko baldintzaren mende dauden jarduera-modalitateak.*

#### 1. Jarduera-modalitateak.

A. Arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz (Une honetan, horri dagokionez, kontuan hartu behar dira bereziki ondorengo baldintzak: Batetik, 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean (55. artikulua eta hurrengoak) ezarritako baldintzak; eta bestetik, 1999ko martxoaren 9ko Dekretuan, aurreko legean araututako jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzekoan ezarritakoak.), horiek ezartzeko lizentzia-eskaeren edukia eta izapidetzeko eta emateko prozedura zehazteko, ondorengo jarduera-modalitateak bereiziko dira: Jarduera sailkatuak eta jarduera exentuenak.

B. Gainera, jarduera exentu horien barruan bi azpimodalitate hauek bereizten dira: Jarduera exentu ez-kaltegarriak eta jarduera exentu kaltegarriak.

#### 2. Jarduera exentu ez-kaltegarriak.

Jarduera exentu ez-kaltegarriak dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritakoari jarraituz (Irizpide horiek, zehazki, honako xedapen honetan ezarritakoak dira: 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean arautzen den jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duen 1999ko martxoaren 9ko Dekretuan. Testuinguru horretan, jarduera exentu ez-kaltegarriak dira, zehazki, Dekretu haren I., II. eta III. Eranskinetan barnean hartzen diren arren Ordenantza hauen 162. artikuluan aipatzen diren baldintzak betetzen dituztenak.), eta horien izaera eta baldintzatzaileak kontuan izanda, ingurumenean eta pertsonen osasunean eragin negatiborik ez dutenak. Zehazki, horrelakoak dira, besteak beste, eskakizun hauek betetzen dituztenak:

Tienen esa condición las obras que se exponen a continuación:

- \* Reforma interior de viviendas que no conlleve ni la modificación de elementos estructurales, ni la división de las mismas, ni otros efectos de similar trascendencia.
- \* Cambio de ventanas, manteniendo el mismo color, tamaño y forma.
- \* Cambio de tejas, con un alcance no superior al 25% de la cubierta.
- \* Pintado de fachadas, siempre que se mantenga el color anterior.
- \* Cambio de canalones.
- \* Otras obras y actuaciones asimilables a las anteriores en atención a las características, envergadura y efectos derivados de las mismas.

B. La ejecución de las obras mencionadas en el apartado anterior que requieran la colocación de andamio en el espacio público se entenderá condicionada a la previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal referida a dicho andamio.

C. En el supuesto de que incidan en edificaciones bien incluidas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Tolosa, bien declaradas fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico vigente, bien integradas en ámbitos en los que el planeamiento vigente sujeta las mismas a la obtención de la correspondiente licencia municipal, las obras mencionadas en el anterior apartado «A» no se entenderán incluidas en esta modalidad de obras menores, y tendrán, a todos los efectos la condición de obras menores comunes.

*Artículo 162. Modalidades de actividades sujetas al requisito de obtención de la correspondiente licencia municipal de actividad.*

#### 1. Modalidades de actividades.

A. De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en, por un lado, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), y, por otro, el Decreto de 9 de marzo de 1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de obtención de la licencia de actividad regulada en la Ley anterior.), a los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de tramitación y concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades siguientes: Actividades clasificadas y actividades exentas.

B. Complementariamente dentro de las citadas actividades exentas se diferencian las dos submodalidades siguientes: Actividades exentas inocuas y actividades exentas no inocuas.

#### 2. Actividades exentas inocuas.

Tienen la condición de actividades exentas inocuas las que, de conformidad con los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes (Dichos criterios son, en concreto, los establecidos en el referido Decreto de 9 de marzo de 1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de obtención de la licencia de actividad regulada en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998. En ese contexto, las actividades exentas inocuas son, en concreto, las que, estando incluidas en los Anexos I, II y III de aquél Decreto, cumplen las condiciones mencionadas en este artículo 162 de estas Ordenanzas.), y en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, no conllevan afecciones negativas en el medio ambiente y en la salud de las personas. En concreto, se consideran como tales las que reúnen, entre otros, los requisitos siguientes:

\* Horiek garatzeko eta baliatzeko, unitateko 5 kW-etik eta guztira 25 kW-etik beherako potentziako tresnak behar izatea, argiak, ordenagailuak edo bulegoetan ohikoak diren tresna informatikoak zenbatu gabe.

\* Motorrik eta aire girotuko instalaziorik edo edozein klimatizazio-sistematik ez izatea, ezta ekipo edo tresneria berezirik ere (X izpiak, solariuma).

\* Gai toxikoak, elikagaiak eta produktu galkorrek maneiatzeari eta saltzeari lotuta ez egotea.

\* Animalia biziak tratatzearekin edota maneiatzearekin zerikusirik ez izatea.

\* Inolako su-kargaren mende ez egotea.

\* Jarduera baliatzeko edota garatzeko lokalen azalera 250 m<sup>2</sup> erabilgarritik beherakoa izango da.

Lokal horiek dagokien eraikinaren beheko solairuan kokatuta egon behar dute edo, hala badagokio, izaera horretako jardueretara zuzendutako eraikin exentuetan.

\* Eguneko jardun-ordutegia izatea, gehienez 8:00etatik 22:00etara.

### 3. Jarduera exentu kaltegarriak.

Horrelakoak dira 1999ko martxoaren 9ko 165. Dekretuaren I., II. eta III. eranskinetan aipatutako jarduerak, artikuluko honen 2. idatz-zatian aipatzen diren jarduera exentu ez-kaltegarriak izan ezik.

### 4. Jarduera sailkatuak.

Jarduera sailkatuak dira arloan indarrean den legerian, eta zehazki 1998ko martxoaren 27ko Euskal Autonomia Erki-degoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean horrela jasotakoak, aurreko bi modalitateetan sartutakoak izan ezik.

### 163. artikulua. Lizentzia-eskaeren eduki orokorra.

1. Lizentzia-eskaera interesdunak edo hori ordezkatzeko duen pertsonak sinatuko du, eta sinatzailearen datuak eta lizentzia behar duen eragiketa motaren eta modalitatearen identifikazioa —obra, jarduera edo instalazioa— jaso beharko ditu.

Eskaerarekin batera beharrezko agiriak —indarrean den legerian eta Ordenantza hauetan ezarritako kopuruan— aurkeztuko dira, lizentziaren izaeraren arabera, proiektu honetan adierazitakoak eta, hala badagokio, beste xedapen batzuek eskatzen direnak barne.

Aurrez administrazioko beste erakunde batzuen baimena edo txostena, edo horien aurrean beste edozein izapide egitea behar duten espedienteen kasuan, eta dagokion izapidetzea Udalak egin behar badu, aurkeztu beharreko agirien kopia kopurua dagokion neurrian handituko da.

Agiri tekniko guztiak eskatzaileak sinatuko ditu eta, hurrengo artikuluan adierazitako salbuespenekin, fakultatibo eskudunak. Kasu horretan, dagokion elkargo ofizialaren oniritzia gaineratu beharko da, arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideen arabera hori aginduzkoa bada.

Dagokion proiektua eta horren agiri guztiak Udalean entregatuko dira paperean zein formatu digitalean, erakunde horrek horri buruz zehazten dituen program(et)an eta irizpideei jarraituz.

2. Jardunen edukia, helburua eta irismena argi eta garbi eta zehatz-mehatz azaltzeko beharrezko agiri eta datu guztiak barne hartu beharko dira lizentzia-eskaeran.

\* Requerir para su desarrollo y ejercicio aparatos con potencia inferior a 5 kW por unidad y a 25 kW en su totalidad, sin computar a este respecto ni el alumbrado, ni los ordenadores o aparatos informáticos habituales en las oficinas.

\* Carecer de motores y de instalación de aire acondicionado o cualquier sistema de climatización, así como de equipos o utillaje especial (rayos X, solarium).

\* No estar asociados ni a la manipulación ni a la venta de materias tóxicas, alimentos y productos perecederos.

\* No tener relación alguna con el tratamiento y/o manipulación de animales vivos.

\* No estar sujeta a carga de fuego alguna.

\* La superficie de los locales de ejercicio y/o desarrollo de las mismas ha de ser inferior a 250 m<sup>2</sup> (útiles).

Dichos locales han de estar ubicados en la planta baja de las correspondientes edificaciones o, en su caso, en edificaciones exentas destinadas a actividades de esta naturaleza.

\* Estar sujetos a un horario de funcionamiento diurno, de 8,00 a 22,00 horas, como máximo.

### 3. Actividades exentas no inocuas.

Tienen esta condición las actividades mencionadas en los Anexos I, II y III del Decreto n.º 165, de 9 de marzo de 1999, excluidas las actividades exentas inocuas a las que se alude en el anterior apartado 2 de este artículo.

### 4. Actividades clasificadas.

Tienen la condición de actividades clasificadas las consideradas como tales en la legislación vigente en la materia, y, en concreto, en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de marzo de 1998, excluidas las incluidas en las dos modalidades anteriores.

### Artículo 163. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación —obra, actividad o instalación— para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán —en la cuantía establecida tanto en la legislación vigente como en estas mismas Ordenanzas— los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará correspondientemente el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente, siempre que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

El correspondiente proyecto, con la totalidad de todos sus documentos será entregado al Ayuntamiento tanto en papel como en formato digital, en el o los programas y de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicha entidad.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Oro har, eta horretaz adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, proiektu tekniko horiek agiri hauek jasoko dituzte:

A. Ondorengoak deskribatzeko memoria: Gauzatu nahi diren obrak, jarduerak edo instalazioak, indarrean den hirigintza-araudira eta aplikatzekoak diren gainerako xedapenetara egokitzen direla justifikatuz; obrak hasteko, egiteko eta amaitzeko epeak; obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko programa baldintzatzen duen beste edozein inguruabar; etab.

Obra txikien eta garrantzi txikiko beste jardunen lizentzia-eskaerak badira, ez da beharrezkoa izango memoria hori aurkeztea, edota aipatutako gai bat edo batzuk justifikatzea.

B. Hala badagokio eta indarrean den hirigintza-plangintzan, Ordenantza hauetan edota dagokion arloko legerian xedatutakoari jarraituz, administrazioko erakundeek jaulki behar dituzten txostenak eta baimenak, horiek lizentziaren eskaizailleak eskatu behar baditu.

C. Kokaleku-planoa, 1/2.000 eskalan, eraginpeko esparrua hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian badago, eta 1/5.000 eskalan, lurzoru urbanizaezinean badago.

D. Eraginpeko lur zatiaren edo esparruaren gaur egungo egoeraren plano topografikoa, egungo eraikuntza, azpiegitura eta zuhaitzi guztiak eta horiei lotutako lursail edota lur zati guz-tiak jasoko dituen, gutxienez 1/500 eskalan egindakoa.

Lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursailen kasuan, eta eraginpeko esparruaren azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalak erabiltzea onartuko du.

E. Obra edo instalazioen kokalekuaren eta zuinetaren planoan, gaur egungo egoeraren planoaren gainean eta eskala berean grafiatua, lur-mugimenduetarako, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako baimena eskatzeko kasuetan. Egin beharreko obrek eta instalazioek lurlean izango duten ezarpenaren deskribapen grafikoaz gain, plano horretan barne hartuko dira ezarpen horren funtsezko sestra-kotak eta horietatik erraz identifika daitezkeen inguruneke elementuetara oinplanoan dauden tartekak. Horrela, inolako nahasketarik gabe eraman ahal izango da horren perimetroa lurrera, lurrazalean zein lurpean.

F. Aurrekontu xehatua, lizentzia-eskaerak obrak egitea eskatuko duen bakoitzean. Obra-unitateak bereiziko dira, horiek neurtuko dira, eta prezio unitarioak zehaztuko dira, kapi-tulu, ogibide edo teknologien arabera taldekatuta. Aurrekontu horretan barne hartu beharko dira dagokion industria-etekina, eta ondoriozko kontratako gauzatzeko guztizko prezioa.

3. Proposatutako helburuen edukia eta irismena kontuan izanda, eta justifikatuta dagoenean, Udalak hauxe egin ahal izango du: Beharrezko agiri osagarriak aurkeztea eskatu ahal izango du; eskatzen diren agirietakoren bat beharrezkoa ez dela erabaki ahal izango du; agirien edukia berregokitu ahal izango du; eraikitze-obretarako eskatzen diren agiriak gehiegizkoak iruditzen zaizkionean, garrantzi txikiko obrak obra txikitat jo ahal izango ditu.

4. Aurreko idatz-zatietan aditzera ematen denaz gain, eta egin nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikatzekoak diren legezko xedapenetan zehazten denaz gain, hurrengo 164. artikuluan aipatzen diren berariazko agiriak gainerratu beharko zaizkie lizentzia-eskaerei.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

A. Memoria descriptiva de: Las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

B. Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

C. Plano de situación, a escala 1/2.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o urbanizable, y 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

D. Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, así como de los terrenos y/o parcela vinculados a las mismas, a escala mínima 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

E. Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

F. Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: Exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar, a esos efectos, como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación específica a la que se hace referencia en el siguiente artículo 164.

5. Oro har, aurreko 2. idatz-zatian ezarritako irizpideen ondoriozko lizentzia-eskaeren eduki orokorra hurrengo artikuluan araututako berariazko baldintzetara egokituko da kasu bakoitzean. Horregatik hain zuzen, eskaera horiek ez dituzte barne hartu beharko eskaera horietako bakoitzaren izaeraren eta berariazko ezaugarrien ikuspegitik beharrezkotzat jotzen ez diren zehaztapen eta agiri orokorrak.

6. Eskatzen den lizentziak hainbat modalitatetan barne hartzeko baldintzak betetzen dituenean, horietako bakoitzerako eskatzen diren agiri-baldintza guztiak bete beharko dira.

*164. artikulua. Lizentzia mota batzuen eskaerari, edota horien titulartasumaren eskualdatzeari lotutako agiriak edota berariazko baldintzak.*

1. Lur zatiketak.

A. Proposatutako lur zatiketa eta hori arau hauen zehaztapenentara edo garatzen duen mendeko plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria. Gainera, zatitu beharreko finkaedo finkak eta ondoriozko lur zatiak deskribatuko dira bertan.

B. Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eraginpeko finken jabari-inguruabarrak, karga-egoera eta horiek inskribatzeko funtsezko datuen deskribapena jasotzen dituen. Azken horiek doitasunez egokitu beharko dira dauden benetako inguruabarretara, eta horretarako, adostasunik edo doitasunik ez badago, inguruabar horietara egokituko dira aurrez, hipoteka-legerian aurreikusitako prozeduraren bidez.

C. Aurreko artikuluan adierazitako eskakizun orokorrak dituen egungo egoeraren plano, lur zatiaren mugak grafiatuta dituen, eta hala badagokio, hirigintza-guneen eta erabilera orokorreko zonen mugak, edo horretan eragin dezaketzen hirigintza-eraginak. Gainera, lur zati mugakideen jabeak adieraziko dira.

D. Proposatutako lur zatitzearen plano, egungo egoeraren planoko eskala eta baldintza orokor berberetan.

2. Betelanak, lur-egokitzeak eta lur-mugimenduak.

Oro har, betelan, lur-egokitze eta lur-mugimenduen baimena eta gauzatzea indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakora egokituko da (Zehazki, betelanak baimentzeko eta gauzatzeko, bereziki eta besteak beste, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 76. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.).

Ildo horretan, Plan horren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren «76.3.C» artikuluan aipatzen diren proiektuek, besteak beste, agiri hauek jasoko dituzte:

A. Proiektatutako obrak, lanak gauzatzeko programa eta obrari, bide publikoei eta finka mugakideei dagokienez hartutako segurtasun-neurriak deskribatzeko memoria.

B. Egungo egoeraren plano, obraren eragina izan dezaketzen ibilgailuen zirkulaziorako bide publikorik hurbileneraino eta lur zati mugakideen zatiataraino hartuko duena.

C. Proiektuaren planoak, egungo egoeraren planoko eskala berean, egungo luraren profilak eta proiektatutako profila definitzen dituen.

5. Con carácter general, el contenido general de las solicitudes de licencia resultante de los criterios establecidos en el anterior apartado 2 se adecuará en cada caso a las condiciones específicas reguladas en el siguiente artículo. Precisamente por ello, las citadas solicitudes no deberán incluir las determinaciones y documentos generales que se estimen innecesarios desde la perspectiva de la naturaleza y de las características específicas de cada una de esas solicitudes.

6. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para todas y cada una de ellas.

*Artículo 164. Documentación y/o condiciones específicas asociadas a la solicitud de determinado tipo de licencias, y/o a la transmisión de su titularidad.*

1. Parcelaciones.

A. Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las presentes Normas, o al planeamiento subordinado que la desarrolle, y se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

B. Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procederá, en caso de desajustes o inexactitudes, a su adecuación previa a dichas circunstancias, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

C. Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se graficarán los linderos de la parcela, y, en su caso, las delimitaciones de las áreas urbanísticas y las zonas de uso global, o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

D. Plano de la parcelación propuesta con la misma escala, y condiciones generales que el plano de estado actual.

2. Rellenos, acondicionamiento de terrenos y movimiento de tierras.

Con carácter general, la autorización y ejecución de rellenos, acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras se adecuará a lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (En concreto, la autorización y ejecución de rellenos se adecuará, en concreto, a lo establecido, en particular y entre otros, en el artículo 76 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General de Ordenación Urbana.).

En ese contexto, los proyectos a los que se hace referencia en el artículo «76.3.C» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de dicho Plan incluirán, entre otros, los documentos siguientes:

A. Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

B. Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

C. Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual, que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

Udalak beharrezko ikusten bada, fakultatibo eskudunak egindako lursailen azterlan geotekniko bat ere eska dezake.

«2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren «76.3.A» artikuluan aipatzen den Plan Berezia prestatzean, agiri-zerrenda hori zein horien edukia berregokitzea erabaki ahal izango da, formulatzea beharrezkoa bada. Berregokitze horren bidez beste agiri batzuk eskatu eta horien ohiko edukia osatu, eta horietako batzuk beharrezkoak ez izatea erabaki ahal izango da.

Proiektu horiek arloan eskumena duen fakultatibo batek sinatu beharko ditu.

### 3. Azpiegiturak urbanizatzeko edo gauzatzeko obrak.

Fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu bat aurkeztuko da, aurreko artikuluan adierazitako planoez gain, eraginpeko zerbitzu-sareen planoak dituen, egungo egoeraren planoaren gainean grafiatuta eta horretarako eskatutako eskala berean.

### 4. Dorre-garabiak instalatzea.

A. Kokapen-planoak ondorengoak adieraziko ditu kasu honetan: Garabiaren gehienezko garaiera, kontrapisuaren kokalekua, garabi-besoaren eta gakoia eusten duen orgaren ekortze-eremua, eta ekortze-eremuan dauden eraikinen eta instalazioen garaiera. Jabari publikoko lursailetan instalatu behar bada, berme-oinarriak okupatu beharreko gehienezko azalera ere adieraziko da.

B. Etxe instalatzailearen adierazpena, teknikari eskudunak sinatua, muntatu beharreko garabiaren elementuen egoera ona egiaztatu eta jarduteko baldintza egokietan utzi arte horren instalazioaren erantzukizuna bere gain hartzen duena. Adierazpen horretan garabiak posizio desegokietan garraia ditzakeen gehienezko kargak jaso beharko dira, aurreikusten diren erabilera-kasuetarako.

C. Dagokion elkargo ofizialak oniritzitako eta teknikari eskudunak egindako agiria, azken horrek, garabia obran dagoen artean, horren jardun onaren eta segurtasunaren kontrola bere gain hartzen duela egiaztatzen duena.

D. Aseguru-poliza, garabiaren funtzionamenduak eta obran bertan egoteak eragin ditzakeen kalteen gaineko erantzukizun zibil mugagabea estaliko duena.

### 5. Eraikinak eta eraikuntzak eraistea.

Eraitsi beharreko eraikinaren edo eraikinen garrantzi eskasagatik Udalak beharrezkotzat jotzen ez duen kasuetan izanez, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu bat aurkeztuko da, orokorrean eskatutakoez gain, agiri hauek izango dituenak:

A. Egin beharreko lanen ezaugarriak deskribatzeko memoria teknikoa, hauek adierazten dituenak: Lanen programa eta koordinazioa, pertsonak eta gauzak babesteko hartu beharreko neurriak, eta obrari berari, bide publikoei eta eraikin eta onibar mugakideei dagokienez hartu beharrekoak.

B. Oinplano, altxaera eta sekzioetan erasandako eraikinen egungo egoeraren planoak, gutxienez 1/100 eskalan.

C. Eraikin osoaren kanpoaldearen itxuraren argazkiak, 13x18 cm<sup>2</sup>-ko tamainan, proiektuaren egileak sinatuak eta errealtatearekin bat datozela adieraziz.

6. Eraikitze-obrak (oin berrikoak eta egun dauden eraikinak handitzeko, zaharberritzeko edo finkatzekoak).

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

Podrá acordarse el reajuste tanto de esa relación de documentos como del contenido de los mismos, en el contexto de la elaboración del Plan Especial al que se hace referencia en el artículo «76.3.A» del citado documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», siempre que su formulación resulte necesaria. Dicho reajuste podrá incidir tanto en la exigencia de otros documentos y en la complementación de su contenido habitual, como en la innecesariedad de algunos de ellos.

Dichos proyectos deberán estar suscritos por facultativo competente en la materia.

### 3. Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya, planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

### 4. Instalación de grúas-torre.

A. El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por la base de apoyo.

B. Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

C. Documento, visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

D. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

### 5. Demolición de edificios y construcciones.

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

A. Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

B. Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

C. Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm<sup>2</sup>, firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

6. Obras de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

Lurzoru urbanizagarriko, edo orubetzat hartzeko ezaugarriak ez dituzten lursailen gainean hiri-lurzoruko oin berriko eraikinaren kasuan, interesdunak beharrezko urbanizazio-obrak gauzatzeko konpromisoa hartuko du barne lizentzia-eskaerak, indarrean den hirigintza-plangintzan eta, hala badagokio, indarrean den Kudeaketa Erregelamendua 40. artikulua 2. idatz-zatian ezarritakoari jarraituz. Halaber, urbanizazio-obrak amaitu arte eraikina ez erabiltzeko, eta eraikin osorako edo zati baterako burutzen diren jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko konpromisoa hartuko du.

Fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu bat ere aurkeztuko da, aplikatzekoak diren legezko xedapenetan eta Ordenantza hauetan eskatutako agiriez gain, beste hauek barne hartuko dituena:

A. Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatzeko memoria, eraikinaren zatietan ezarri beharreko erabilera, eta fatxadan eta estalkian erabili diren materialak —izaera, kolorea eta gainerako ezaugarriak— zehatz-mehatz deskribatzen dituena.

B. Eraikinaren kokapen-planoa, hala badagokio Udalari lagatuko espazioen mugatzea eta azalera agertzen dituena. Plano hori ez da beharrezkoa izango lursailen ezartzeko eragirik sortzen ez duten eraikinak zaharberitzeko edo finkatzeko obretan.

C. Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak, eta obrak guztiz definitzeko beharrezko sekzioak, gutxienez 1/100 eskalan; etxebizitzak eraikitzeko kasuetan, berriz, gutxienez eskala 1/50ekoa izango da.

Plano guztiak kotatuta egongo dira, eta kasuan aplikatzen diren ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak jasoko dira; gainera, espazio guztien azalera eraiki eta erabilgarri azalera eta berariazko zer erabileretara zuzenduko diren adieraziko da.

Sekzioek ondorengoak adieraziko dituzte: Eraikinaren solairu erabilgarri guztien sestra-kotak, teilatu-hegalaren goiko izkinarena eta estalkiaren gailurrenak —bi kasuetan amaituta—, egungo egoeraren eta kokapenaren planoen kotei dagokienez, eta horien doitasun-maila berarekin.

D. Suteen kontrako babesaren arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzak betetzearen justifikazio zehatza (Horri dagokienez, indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan eta indarrean diren gainerako xedapenetan ezarritako irizpideak hartu behar dira kontuan.).

E. Proiektuak lur-mugimenduak eragin behar baditu, memoriak eta kokapen-planoak artikulua honen 3. epigrafean obra horietarako eskatutako eskakizunak bete beharko dituzte. Halaber, adierazitako proiektu-planoak aurkeztu behar dira, mugimendu horiek eraikinak okupatutako esparrutik kanpo kokatutako lursailen eragiten badute, Udalak beharrezkotzat jotzen bada.

F. Zerbitzu-sareetarako hartuneen planoak —ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, etab.—, kokapen-planoaren gainean grafiatua, hartune horien ezaugarrien definizio zehatza duena, eta obren ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko sare nagusiak nahikoak direla justifikatzea.

G. Erregai-andelak instalatzea programatzen bada, horien eta banaketa-sareen kokapen-planoa, dimentsioak eta ezaugarriak zehaztu. Andelak eraikinetik kanpo kokatzen badira, plano horiek proiektuaren kokapen-planoaren gainean grafiatuko dira. Hondakin-urak arazteko hobi septikoak edo beste-lako elementu baliokideak instalatzea proiektatzen bada, eskakizun berberak bete beharko dira.

En el caso de edificación de nueva planta en suelo urbanizable, o en suelo urbano sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, en el apartado 2 del artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión. Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en estas Ordenanzas, incorporará los siguientes documentos:

A. Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten —naturaleza, color y demás características—.

B. Plano de emplazamiento de la edificación, en el que incluya en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

C. Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubiertas de cubierta —terminadas en ambos casos—, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

D. Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios (Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.).

E. Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 3 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar, asimismo, los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

F. Plano de acometidas a las redes de servicios —abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc. grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

G. Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se graficarán sobre el «plano de emplazamiento» del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplir en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.



H. Garaje-erabilerak ezartzea aurreikusten bada, proiektu-planoetan dagozkien plazak eta sartzeko korridoreak adieraziko dira, eta horien gutxieneko neurri erabilgarriak eta tarteen maldak –ardatzean– kotatuko dira, garajeak arrapalan antolatu zuten badira.

I. Obrek zuhaitzen bati eragiten badiote edo eragin badietzaiokete, hori jaso eta justifikatu egingo da, eta kokapen-planoan zuhaitz horren posizioa grafiatuko da.

J. Eskatutako lizentzia «hirigune historikoko bizitegi-zonetan» kokatutako lur zatietako oin berriko eraikitze-obretakoa edo fatxadak zaharberriekoa bada, horiek dauden etxadiaren fatxaden konposizio-planoak erantsiko dira, gutxienez 1/200 eskalan, egungo egoeran eta eraikin berria txertatuta. Proiektua idazteko egunean dauden etxe mugakideen argazkiak ere erantsiko dira.

K. Oin berriko edo handitzeko eraikitze-obrak gauzatze-arekin batera urbanizazio-obra osagarriak egin behar badira, horien definizioa eraikitze-proiektuan sartu ahal izango da. Haatik, definizio horren zati grafikoak eraikitze-planoetatik plano-multzo independentea osatu beharko du, eta doitasunari eta edukiari dagokienez, berarizko urbanizazio-proiektu baten eskakizunak bete beharko ditu. Halaber, aurrekontu independente bat aurkeztuko da, agiri mota horretarako orokorrean eskatutako eskakizun guztiak dituen.

L. Arestian adierazitako agiriak, nolana ere, proiektu teknikoa oinarritzko proiektuaren modalitatepean aurkezten bada ere eskatu ahal izango da. Kasu horretan, ondoren aurkeztu beharreko gauzatze-proiektuak arloan indarrean diren legezko xedapenek modalitate horretarako eskatutako gaineko definizioak izan beharko ditu.

7. «Obra-jakinazpena» izeneko izapidea behar duten obra txikiak.

Horrelako obrei ekin behar dieten pertsona fisikoek edo juridikoek Udalarari jakinaraziko diote obra horien gauzatzea, bertan ondorengoren bat aurkeztuz: Proiektu honen memoria-ren II. Eranskineko eskabidea; Udalak aurrekoa ordezteko zehazten duena, edo idazki bat, besteak beste, baldintzak hauek jasotzen dituen:

- \* Eskatzailearen identifikazioa.
  - \* Eskatzailearen esku hartzeko izaera (jabea, errentaria, ahalduna, kontratista).
  - \* Egin beharreko obrak eta jardunak, eta horien deskribapena.
  - \* Eraginpeko eraikinaren, etxebizitzaren, lokalaren, eta abarren kokapena.
  - \* Obren aurrekontua.
  - \* Obrak eta jardunak hasteko data.
  - \* Obrak eta jardunak gauzatzeko eta amaitzeko data.
  - \* Jakinarazpenaren data.
  - \* Eskatzen duen pertsonaren sinadura.
8. Jarduerak ezartzea.
- 8.1. Jarduera exentu ez-kaltegarriak ezartzea.

Jarduera horien ezarpen-eskaeraren edukia irizpide orokor hauetara egokituko da:

H. Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos –en el eje– en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

I. Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el «plano de emplazamiento» la posición del mismo.

J. Si la licencia solicitada se refiere a obras de edificación de nueva planta o reforma de fachadas en parcelas situadas en «zonas residenciales de casco histórico», se acompañarán planos de composición de fachadas, a escala mínima 1/200, del conjunto de la manzana en la que se integran, en su estado actual, y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán también fotografías de las casas colindantes en la fecha de redacción del proyecto.

K. Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

L. La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones vigentes en la materia.

7. Obras menores sujetas al trámite de «enterado de obra».

Las personas físicas o jurídicas que proyecten acometer ese tipo de obras comunicarán al Ayuntamiento su realización mediante la presentación en el mismo bien de la instancia incluida en el Anexo II adjunto a la Memoria de este proyecto, bien de aquella otra que, en sustitución de la anterior, determine el Ayuntamiento, bien de un escrito en el que consten, entre otros, los siguientes extremos:

- \* Identificación del solicitante.
- \* Condición de intervención del solicitante (propietario, arrendatario, apoderado, contratista).
- \* Obras y actuaciones a realizar, con la consiguiente descripción de las mismas.
- \* Emplazamiento de la edificación, vivienda, local, etc. afectados.
- \* Presupuesto de las obras.
- \* Fecha de inicio de las obras y actuaciones.
- \* Plazo para la ejecución y finalización de las obras y actuaciones.
- \* Fecha de la comunicación.
- \* Firma de la persona que lo solicite.

8. Implantación de actividades.

8.1. Implantación de actividades exentas inocuas.

El contenido de la solicitud de implantación de dichas actividades se adecuará a los siguientes criterios generales:

A. Besteak beste baldintza hauek deskribatzeko eta justifikatzeko memoria:

\* Garatu beharreko jarduera eta eraginpeko pabiloiaren edo lokalaren ezaugarriak (jarduera mota; eraginpeko lokalaren eta horren ezaugarrien eta dimentsionamenduaren deskribapena; proiektutako jarduerari lotutako langile kopurua; su-kargaren kalkulua; jarduerari lotutako makineria eta instalazioak eta horien ezaugarriak, potentzia elektrikoa edota bero-potentzia barne; jarduerari lotutako osasun-instalazioak; etab.

\* Aireztapen-arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Bibrazio-arloan eta zaratatik babesteko arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa, eta indarrean den hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Sute-arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Indarrean diren legezko xedapenek proposatutako edota eskatutako beste edozein neurri.

B. Agiri grafikoak:

\* Kokapen-planoa 1:500 eskalan.

\* Pabiloiaren edo lokalaren egungo egoera agertzeko plano edo planoak, 1:100 eskalan.

\* Oinplanoko proposamena, ondoriozko banaketa barne, agertzeko plano edo planoak, 1:50 edo 1:100 eskalan.

\* Ondoriozko sekzio karakteristikoa agertzeko plano edo planoak, 1:50 edo 1:100 eskalan.

\* Aireztapen-planoa 1:50 edo 1:100 eskalan, aireberritze-kosistema mekaniko bat proiektatzen bada.

\* Indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz beharrezkoak diren beste edozein, bai aipatutako eskalan, bai kasu bakoitzean zuzentzat jotzen den eskalan.

8.2. Jarduera exentu kaltegarriak ezartzea.

Jarduera horien ezarpen-eskaeraren edukia irizpide orokor hauetara egokituko da:

A. Besteak beste baldintza hauek deskribatzeko eta justifikatzeko memoria:

\* Garatu beharreko jarduera eta eraginpeko pabiloiaren edo lokalaren ezaugarriak (jarduera mota; eraginpeko lokalaren eta horren ezaugarrien eta dimentsionamenduaren deskribapena; proiektutako jarduerari lotutako langile kopurua; su-kargaren kalkulua; jarduerari lotutako makineria eta instalazioak eta horien ezaugarriak, potentzia elektrikoa edota bero-potentzia barne; jarduerari lotutako osasun-instalazioak; etab.

\* Aireztapen-arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Aireztapen-arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

A. Memoria descriptiva y justificativa, entre otros, de los siguientes extremos:

\* La actividad a desarrollar y las características del pabellón o local afectado (tipo de actividad; descripción del local afectado y de sus características y dimensionamiento; número de operarios vinculados a la actividad proyectada; cálculo de la carga de fuego; maquinaria e instalaciones vinculadas a la actividad y características de las mismas, incluida su potencia eléctrica y/o calorífica; instalaciones higiénicas vinculadas a la actividad; etc.).

\* Medidas planteadas en materia de ventilación, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.

\* Medidas planteadas en materia de vibraciones y de protección frente al ruido, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes.

\* Medidas planteadas en materia de incendios, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes.

\* Cualesquiera otras medidas planteadas y/o exigidas por las disposiciones legales vigentes.

B. Documentación gráfica:

\* Plano de situación a escala 1:500.

\* Plano o planos en los que se refleje el estado actual del pabellón o local, a escala 1:100.

\* Plano o planos en los que se refleje la propuesta en planta, incluida la distribución resultante, a escala 1:50 ó 1:100.

\* Plano o planos en los que se refleje la sección característica resultante a escala 1:50 ó 1:100.

\* Plano de ventilación a escala 1:50 ó 1:100, en el supuesto proyectarse un sistema de renovación de aire mecánico.

\* Cualesquiera otros que resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, bien en la escala antes mencionada, bien en la que se estime correcta en cada caso.

8.2. Implantación de actividades exentas no inocuas.

El contenido de la solicitud de implantación de dichas actividades se adecuará a los siguientes criterios generales:

A. Memoria descriptiva y justificativa, entre otros, de los siguientes extremos:

\* La actividad a desarrollar y las características del pabellón o local afectado (tipo de actividad; descripción del local afectado y de sus características y dimensionamiento; número de operarios vinculados a la actividad proyectada; cálculo de la carga de fuego; maquinaria e instalaciones vinculadas a la actividad y características de las mismas, incluida su potencia eléctrica y/o calorífica; instalaciones higiénicas vinculadas a la actividad; etc.).

\* Medidas planteadas en materia de ventilación, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.

\* Medidas planteadas en materia de ventilación, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.

\* Bibrazio-arloan eta zaratatik babesteko arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa, eta indarrean den hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Sute-arloan proposatutako neurriak, eta indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako betekizunak betetzearen justifikazioa.

\* Indarrean diren legezko xedapenek proposatutako edota eskatutako beste edozein neurri.

#### B. Agiri grafikoak:

\* Kokapen-planoa 1:500 eskalan.

\* Pabiloiaren edo lokalaren egungo egoera agertzeko plano edo planoak, 1:100 eskalan.

\* Oinplanoko proposamena, ondoriozko banaketa eta instalatu beharreko makineria barne, agertzeko plano edo planoak, 1:50 edo 1:100 eskalan.

\* Jarraian aipatuko diren instalazioen planoak, 1:50 edo 1:100 eskalan: Ur-hornidura, saneamendua; berogailua edota klimatizazioa; aireztapen mekanikoko edota aire girotuko sistema, horrelakorik proiektatzen bada; elektrizitatea eta suteen aurkako babesa; komenigarritzat jotzen den beste edozein.

\* Instalazio elektrikoaren eskema haribakarra.

\* Ondoriozko sekzio karakteristikoa agertzeko plano edo planoak, 1:50 edo 1:100 eskalan.

\* Ebakuazio-planoa 1:50 edo 1:100 eskalan.

\* Indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz beharrezkoak diren beste edozein, bai aipatutako eskalan, bai kasu bakoitzean zuzentzat jotzen den eskalan.

#### 8.3. Jarduera sailkatuak ezartzea.

Dagokion jarduera sailkatuaren proiektua prestatu eta Udalean entregatuko da, eta horren edukia arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da. Proiektu horrek, besteak beste, agiri hauek izango ditu:

a) Besteak beste, ezaugarri hauek deskribatzeko eta justifikatzeko memoria: Proiektatutako jarduera; arloan indarrean diren legezko xedapenetan, hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne, ezarritako irizpideetara egokitzea; zer inguruetan kokatzen den; ingurumenean izan ditzakeen ondorioak eta horiek ezabatze edota murrizteko aplikatu nahi diren neurri zuzentzaileak.

b) Agiri grafikoak, ondorengoak zehatz eta zorrotz ageritzen dituztenak: Lokalaren edota pabiloiaren egungo egoera; ondoriozko proposamena, jardueraren garapenari eta jardunari lotutako eragin guztiak barne; etab.

#### 8.4. Jarduera-ezarpenaren obra osagarriak aurreikustea.

Jarduera horiek ezartzeaz gain (aipatutako modalitateetan), eraginpeko lokalean edo espazioan jarduera ezartzeko beharrezko obrak gauzatu behar badira, aurreko A idatz-zatian azaldutako eduki orokorra aurreikuspen hauekin osatuko da:

#### A. Obra txikiak edota zehatzak gauzatea aurreikustea.

\* Obretarako lizentzia-eskaera aproposa.

\* Medidas planteadas en materia de vibraciones y de protección frente al ruido, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes.

\* Medidas planteadas en materia de incendios, y justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes.

\* Cualesquiera otras medidas planteadas y/o exigidas por las disposiciones legales vigentes.

#### B. Documentación gráfica:

\* Plano de situación a escala 1:500.

\* Plano o planos en los que se refleje el estado actual del pabellón o local, a escala 1:100.

\* Plano o planos en los que se refleje la propuesta en planta, incluida la distribución resultante y la ubicación de la maquinaria a instalar, a escala 1:50 ó 1:100.

\* Planos de las instalaciones que se mencionan a continuación, a escala 1:50 ó 1:100: Abastecimiento de agua; saneamiento; calefacción y/o climatización; sistema de ventilación mecánica y/o de aire acondicionado, en el supuesto de ser proyectados; electricidad y protección contra incendios; cualesquiera otros que se estimen convenientes.

\* Esquema unifilar de la instalación eléctrica.

\* Plano o planos en los que se refleje la sección característica resultante a escala 1:50 ó 1:100.

\* Plano de evacuación a escala 1:50 ó 1:100.

\* Cualesquiera otros que resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, bien en la escala antes mencionada, bien en la que se estime correcta en cada caso.

#### 8.3. Implantación de actividades clasificadas.

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actividad Clasificada, debiendo adecuarse su contenido a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Dicho Proyecto incluirá, entre otros extremos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de, entre otras, las características de: La actividad proyectada; su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico y estas Ordenanzas; el medio en el que se emplaza; sus posibles repercusiones ambientales y las medidas correctoras que se planteen aplicar para eliminar y/o minimizar las mismas.

b) Documentación gráfica en la que se refleje con el debido detalle y rigor: El estado actual del local y/o pabellón; la propuesta resultante, incluidas todas las afecciones asociadas al desarrollo y ejercicio de la actividad; etc.

#### 8.4. Supuesto de previsión de obras complementarias a la implantación de las actividades.

En el supuesto de plantearse, complementariamente, la implantación de las referidas actividades (en las distintas modalidades mencionadas) con la ejecución de obras en el local o espacio afectado, necesarias para aquella implantación, el contenido general expuesto en el anterior apartado A se completará con las previsiones siguientes:

A. Previsión de ejecución de obras menores y/o puntuales:

\* Solicitud de la licencia de obras oportuna.

\* Memoria jarraian azalduko den moduan osatuko da:

— Obrek eraikinaren fatxadan eragina badute.

Legezko xedapenetan (Eraikuntzako Kode Teknikoa; irisgarritasuna sustatzea; etab.) eta indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako esku hartzeko irizpideak betetzearen justifikazioa.

— Obrek eraginpeko lokalaren edo espazioaren banaketan eragina badute.

Legezko xedapenetan (Eraikuntzako Kode Teknikoa; irisgarritasuna sustatzea; etab.) eta indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako esku hartzeko irizpideak betetzearen justifikazioa.

— Obrek eraginpeko lokalaren edo espazioaren akaberetan eragina badute.

Legezko xedapenetan (Eraikuntzako Kode Teknikoa; irisgarritasuna sustatzea; etab.) eta indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza hauetan ezarritako esku hartzeko irizpideak betetzearen justifikazioa.

— Obrek eraginpeko lokalaren edo espazioaren instalazioetan eragina badute.

Legezko xedapenetan (Eraikuntzako Kode Teknikoa; etab.) ezarritako esku hartzeko irizpideak betetzearen justifikazioa.

B. Eraginpeko lokala edo espazioa erabat zaharbertzeko obrak gauzatzea aurreikustea.

Dagokion proiektu tekniko prestatu eta Udalean aurkeztuko da, indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, eta Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokিত.

C. Proiektatutako jardunen aurrekontu xehatua.

9. Eguzki-energia atzitzeko instalazioak ezartzeko jardunak (jarduera eta obrak).

A. Jarduera exentu ez-kaltegarri baten izaera propioa badute.

\* Besteak beste, sinatutako instalazioa eta instalatu beharreko potentzia deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.

\* Planoak:

— Instalazioen egoera eta kokapena.

— Instalazioen azalpen eta deskribapen xehatua.

\* Proiektatutako jardunen aurrekontua.

Gainera, instalazioen ezaugarriek eta baldintzatzaileek hala justifikatzen dutenean, aurreko agiriak ondorengoekin osatuko dira:

\* Lan-arriskuak prebenitzeko arloan indarrean den legea, Segurtasunari eta Osasunari buruzko Azterlana edo Oinarritzako Azterlana betetzen dela egiaztatzeko agiriak.

\* Teknikari eskudunak sinatutako ziurtagiria, kokagune izango duen egituraren ahalmen eramailea egiaztatzen duena, erresistentzia eta gainkargak justifikatzeko kalkulua barne, indarrean den araudiari jarraituz.

B. Jarduera exentu kaltegarri baten izaera propioa badute.

\* La Memoria se complementará en los extremos que se mencionan a continuación:

— En el supuesto de incidencia de las obras en la fachada de la edificación.

Justificación del cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales (Código Técnico de Edificación; promoción de la accesibilidad; etc.) y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como en estas Ordenanzas.

— En el supuesto de incidencia de las obras en la distribución del local o espacio afectado.

Justificación del cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales (Código Técnico de Edificación; promoción de la accesibilidad; etc.) y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como en estas Ordenanzas.

— En el supuesto de incidencia de las obras en los acabados del local o espacio afectado.

Justificación del cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales (Código Técnico de Edificación; promoción de la accesibilidad; etc.) y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como en estas Ordenanzas.

— En el supuesto de incidencia de las obras en las instalaciones del local o espacio afectado.

Justificación del cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes (Código Técnico de Edificación; etc.).

B. Previsión de ejecución de obras reforma integral del local o espacio afectado.

Se procederá a la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico, ajustado a criterios establecidos en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como estas mismas Ordenanzas.

C. Presupuesto detallado de las actuaciones proyectadas.

9. Actuaciones de implantación de instalaciones de captación de energía solar (actividad y obras).

A. Supuesto de que tengan la naturaleza propia de una actividad exenta inocua.

\* Memoria descriptiva y justificativa de, entre otros extremos, la instalación suscrita y el cálculo de la potencia a instalar.

\* Planos:

— Situación y emplazamiento de las instalaciones.

— Exposición y descripción detallada de las propias instalaciones.

\* Presupuesto de las actuaciones proyectadas.

Complementariamente, cuando las características y los condicionantes de las instalaciones lo justifiquen, la documentación anterior se complementará con la siguiente:

\* Documentación acreditativa de cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales, Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud.

\* Certificado suscrito por técnico competente acreditando la capacidad portante de la estructura sobre la que se vaya a asentar, con el cálculo justificativo de la resistencia y las sobrecargas, conforme a la normativa vigente.

B. Supuesto de que tengan la naturaleza propia de una actividad exenta no inocua.

Teknikari eskudunak egindako proiektu tekniko osoa aurkeztu beharko da, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitua.

C. Jarduera sailkatu baten izaera propioa badute.

Teknikari eskudunak egindako proiektu tekniko osoa aurkeztu beharko da, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitua.

100 kW-wtik gorako instalazio fotovoltaikoak badira, ingurumenaren gaineko eraginen baterako azterketaren espedientea izapidetu eta aldeko ebazpena izan duela egiaztatzen duten agiriak beharko dira gainera.

Horrela ez bada eta fabrikako horma eta obren gainean edo luraren gainean lurzoru urbanizaezinean ezarri behar badira, ingurumeneko eraginen eta instalazioak sortzen dituen inpaktuak murrizten dituzten neurri zuzentzaileen azterlan bat erantsiko da. Ondorio horietarako, instalazioa, eguzki-plaken multzoak gain, perimetro-itxiturak, sarbideek, husteko linea elektrikoak, transformazio-zentroek, kontagailuek eta gaineko instalazio eta sistema osagarriek osatzen dute.

D. Instalazio horiek ezartzeko jardunak amaitu ondoren, dagokien jarduera-lizentzia lortu ondoren, aurreko hiru kasuetan (jarduera exentu ez-kaltegarria; jarduera exentu kaltegarria; jarduera sailkatua), espediente bakoitzari lotutako agiri orokorrez gain, instalatzaile baimenduak sinatutako instalazio-zurtagiria aurkeztu beharko da.

Era berean, instalazioaren helburua aprobetxamendu ekonomikoa bada, energia elektrikoaren enpresa banatzailearen eta Industriako Lurralde Ordezkaritzaren baimenak eta onarpenak aurkeztu beharko dira.

10. Jarduera-lizentzien titulartasun-aldaketak edota eskualdatzeak.

A. Jarduera exentu ez-kaltegarrien lizentzien titulartasun-aldaketak edota eskualdatzeak.

a) Oro har, lizentziaren eskualdatzea edota titulartasun-aldaketa Udalari jakinarazi beharko zaio.

b) Horrekin batera akaberakoak baino irismen handiagoko obrak aurreikusten badira (Akabera-obra propioak dira honelako xedeei lotutakoak: Sabai faltsuak edota estaldura aldatzea edo ordeztea; horma eta zoruen akabera; aurrekoen antzeko beste batzuk.), proiektatutako eskualdatzea jarduera exentu ez-kaltegarriaren lizentzia berri baten eskaera gisa tratatuko da, eta kasu horretan horren agiriak aurkeztu beharko dira baimena lortzeko.

B. Jarduera exentu kaltegarrien lizentzien titulartasun-aldaketak edota eskualdatzeak.

a) Indarrean diren legezko xedapenetara (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitutako lokal edo espazio batean garatutako jarduera-lizentzia baten titulartasuna eskualdatzeko kasua, obrak gauzatzea aurreikusten ez duena.

Eskualdatzea behar bezala jakinaraziko zaio Udalari, eta ez da eskakizun gehiagorik behar.

Deberá presentarse un proyecto técnico completo elaborado por técnico competente y ajustado a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

C. Supuesto de que tengan la naturaleza propia de una actividad clasificada

Deberá presentarse un proyecto técnico completo elaborado por técnico competente y ajustado a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En el supuesto de que se trate de instalaciones fotovoltaicas que superen los 100 kW se precisará, además, la documentación acreditativa de haber sido tramitado y resuelto favorablemente el expediente de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental.

En caso contrario y para los supuestos de implantación sobre muros y obras de fábrica o sobre el terreno, en suelo no urbanizable, se anejará un estudio de afecciones ambientales y medidas correctoras que minimicen los impactos que genera la instalación, especialmente los paisajísticos. A estos efectos, se entiende por instalación, además de la agrupación de las placas solares, el cierre perimetral, los accesos, el tendido eléctrico de evacuación, los centros de transformación, los contadores y el resto de instalaciones y sistemas complementarios.

D. Una vez concluidas la actuaciones de implantación de las referidas instalaciones, previamente a la obtención de la correspondiente licencia de actividad, en los tres supuestos anteriores (actividad exenta inocua; actividad exenta no inocua; actividad clasificada) deberá aportarse, además de la documentación general asociada a cada uno de los expedientes, el certificado de la instalación suscrito por el instalador autorizado.

Asimismo, en el supuesto de que el objetivo de la instalación sea un aprovechamiento económico, deberán presentarse las autorizaciones y aprobaciones correspondientes por parte de la empresa distribuidora de energía eléctrica y la Delegación Territorial de Industria.

10. Cambios de titularidad y/o transmisión de las licencias de actividad

A. Cambios de titularidad y/o transmisión de las licencias de actividades exentas inocuas.

a) Con carácter general, se deberá notificar al Ayuntamiento la transmisión de la licencia y/o el cambio de titularidad de la misma.

b) En el supuesto de que vaya acompañada de la previsión de obras de mayor alcance que las de mero acabado (Tienen la condición propia de las obras de acabado las asociadas a fines como los siguientes: Modificación o sustitución de falsos techos y/o del revestimiento; acabado de paredes y suelos; otras asimilables a las anteriores.), la transmisión proyectada será tratada a la manera de una solicitud de una nueva licencia de actividad exenta inocua, debiendo presentarse en este caso la documentación propia de la misma a los efectos de su autorización.

B. Cambios de titularidad y/o transmisión de las licencias de actividades exentas no inocuas.

a) Supuesto de transmisión de la titularidad de una licencia actividad desarrollada en un local o espacio adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), y en el que no se prevé la ejecución de obras.

La transmisión será debidamente notificada al Ayuntamiento, sin que resulten necesarias mayores exigencias.

b) Indarrean diren legezko xedapenetan (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitu gabeko lokal edo espazibatean garatutako jarduera-lizentzia baten titulartasuna eskualdatzeko kasua, obrak gauzatzea aurreikusten ez duena, edo akabera-brak aurreikusten dituen (Akabera-obra propioak dira honelako xedeei lotutakoak: Sabai faltsuak edota estaldura aldatzea edo ordeztea; horma eta zoruen akabera; aurrekoen antzeko beste batzuk.).

Proiektatutako eskualdatzea jarduera exentu ez-kaltegarriaren lizentzia berri baten eskaera gisa tratatuko da, eta kasu horretan horren agiriak aurkeztu beharko dira baimena lortzeko (aurreko «8.1» idatz-zatian aipatutako agiriak, «8.4» idatz-zatikoekin osatuak akabera-brak gauzatzea proiektatuz gero.

c) Indarrean diren legezko xedapenetan (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitu gabeko lokal edo espazibatean garatutako jarduera-lizentzia baten titulartasuna eskualdatzeko kasua, akaberakoak baino irismen handiagoko obrak gauzatzea aurreikusten duena (Akabera-obra propioakdirahonelako xedeei lotutakoak: Sabai faltsuak edota estaldura aldatzea edo ordeztea; horma eta zoruen akabera; aurrekoen antzeko beste batzuk.), betiere ondasunetan eta pertsonengan eragozpenik edo kalterik sortzen ez bada.

Eragozpen edo kalte horiek ez daudela justifikatzen eta berresten bada, proiektatutako eskualdatzea jarduera exentu ez-kaltegarriaren lizentzia berri baten eskaera gisa tratatuko da, eta kasu horretan horren agiriak aurkeztu beharko dira baimena lortzeko (aurreko «8.1» idatz-zatian aipatutako agiriak, «8.4» idatz-zatikoekin osatuak).

Bestetik, eragozpen edo kalte horiek sortzen dituzten ingurubarrak edota arriskuak detektatuz gero, proiektatutako eskualdatzea hurrengo «d» idatz-zatian azaldutako irizpideei jarraituz tratatuko da.

d) Indarrean diren legezko xedapenetan (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitu gabeko lokal edo espazio batean garatutako jarduera-lizentzia baten titulartasuna eskualdatzeko kasua, akaberakoak baino irismen handiagoko obrak gauzatzea aurreikusten duena (Akabera-obra propioak dira honelako xedeei lotutakoak: Sabai faltsuak edota estaldura aldatzea edo ordeztea; horma eta zoruen akabera; aurrekoen antzeko beste batzuk).

Proiektatutako eskualdatzea jarduera exentu kaltegarriaren lizentzia berri baten eskaera gisa tratatuko da, eta kasu horretan horren agiriak aurkeztu beharko dira baimena lortzeko (aurreko «8.2» idatz-zatian aipatutako agiriak, «8.4» idatz-zatikoekin osatuak).

C. Jarduera sailkatuen titulartasun-aldaketak edota eskualdatzeak.

b) Supuesto de transmisión de la titularidad de una licencia de actividad desarrollada en un local o espacio no adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), y en el que o bien no se prevé la ejecución de obras, o bien se prevé la ejecución de obras de acabado (Tienen la condición propia de las obras de acabado las asociadas a fines como los siguientes: Modificación o sustitución de falsos techos y/o del revestimiento; acabado de paredes y suelos; otras asimilables a las anteriores.).

La transmisión proyectada será tratada a la manera de una solicitud de una nueva licencia de actividad exenta inocua, debiendo presentarse en este caso la documentación propia de la misma a los efectos de su autorización (documentación mencionada en el anterior apartado «8.1», complementada con la del apartado «8.4» en el supuesto de proyectarse la ejecución de obras de acabado).

c) Supuesto de transmisión de la titularidad de una licencia de actividad desarrollada en un local o espacio adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), y en el que se prevé la ejecución de obras de mayor alcance que las de mero acabado (Tienen la condición propia de las obras de acabado las asociadas a fines como los siguientes: Modificación o sustitución de falsos techos y/o del revestimiento; acabado de paredes y suelos; otras asimilables a las anteriores.), siempre que, como resultado, no se generen molestias ni daños a bienes o personas.

En el supuesto de justificarse y confirmarse la inexistencia de los citados daños o molestias, la transmisión proyectada será tratada a la manera de una solicitud de una nueva licencia de actividad exenta inocua, debiendo presentarse en este caso la documentación propia de la misma a los efectos de su autorización (documentación mencionada en el anterior apartado «8.1», complementada con la del apartado «8.4»).

Por su parte, en el caso de detectarse circunstancias y/o riesgos de generación de dichos daños o molestias, la transmisión proyectada será tratada de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado «d».

d) Supuesto de transmisión de la titularidad de una licencia de actividad desarrollada en un local o espacio no adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), y en el que se prevé la ejecución de obras de mayor alcance que las de mero acabado (Tienen la condición propia de las obras de acabado las asociadas a fines como los siguientes: Modificación o sustitución de falsos techos y/o del revestimiento; acabado de paredes y suelos; otras asimilables a las anteriores.).

La transmisión proyectada será tratada a la manera de una solicitud de una nueva licencia de actividad exenta no inocua, debiendo presentarse en este caso la documentación propia de la misma a los efectos de su autorización (documentación mencionada en el anterior apartado «8.2», complementada con la del apartado «8.4»).

C. Cambios de titularidad y/o transmisión de las licencias de actividades clasificadas.

Jarraian azalduko diren salbuespenekin, titulartasun-aldaketa hori jarduera sailkatuaren lizentzia berri baten eskaera gisa tratatuko da, eta kasu horretan horren agiriak aurkeztu beharko dira baimena lortzeko (aurreko «8.3» idatz-zatian aipatutako agiriak, hala badagokio «8.4» idatz-zatikoekin osatuak).

Salbuespen horiek, zehazki, jarraian aipatuko diren kasuetan egingo dira:

\* Indarrean diren legezko xedapenetara (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitutako lokal edo espazio batean garatutako jarduera-lizentzia eskualdatzeko kasua, inolako obrarik gauzatzea aurreikusten ez duena.

\* Indarrean diren legezko xedapenetan (bereziki ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, bizitegirako hiri-lurzoruan ezarri beharreko jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak aplikatzeko arau tekniko orokorrak onartzeko dena) ezarritako baldintzetara egokitutako lokal edo espazio batean garatutako jarduera-lizentzia eskualdatzeko kasua, akabera-obren aurreikuspenarekin osatua.

Bi kasu horietan, lizentzia eskualdatzeko, batetik, Udalari jakinarazi beharko zaio; bestetik, ikuskapen bat egin beharko da aurrez, bere garaian emandako jarduera-lizentzian ezarritako baldintzak betetzen diren egiaztatzearen; eta azkenik, baldintza horiek betetzen direla berretsiko da; bestela, eskualdatzea egiteko, baldintza horiek bete beharko dira.

#### 11. Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

A. Memorian, besteak beste, kasu bakoitzean proiektu honetan eta, hala badagokio, hori garatzeko formulatzen den plangintzan ezarritako berariazko baldintzak betetzea justifikatuko da, baita indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak ere.

B. Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, besteak beste eta gutxienezko azalerako lur zatien ekarpena aginduzkoa bada, horren mugatzea eta azalera grafiatuko dira.

C. Jabetza Erregistroan finkak edo finkek dituzten inskripzio-datuak, gutxienezko azalera jakin bat duen lur zati baten ekarpena eskatzen den guztietan.

D. Hala badagokio, lizentzia eskatzen duena nekazaritzako profesionala dela egiaztatzea, arlo horretan eskumena duen Administrazioak emandako ziurtagiria aurkeztuta (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Saila, edo horren jarduean ordezkatzeko duen administrazio-erakundea.).

#### 12. Eraikin edo instalazioen lehen erabilera.

A. Obra-amaierako egiaztatzea, obra-zuzendariak izenpetua eta dagokion elkargoak oniritzia, obrak emandako lizentziaren arabera egin direla ziurtatzen duena.

B. Benetan gauzatutako obraren planoak. Lur zatiaren behin betiko egoeraren plano bat gaineratuko da. Plano hori 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean egingo da, eta egingadako eraikinak eta urbanizazio-obrak barne hartuko ditu, ondoriozko sestra-kota berriak aditzera emanez.

Con las salvedades que se exponen a continuación, dicho cambio de titularidad será tratado a la manera de una solicitud de una nueva licencia de actividad clasificada, debiendo presentarse en este caso la documentación propia de la misma a los efectos de su autorización (documentación mencionada en el anterior apartado «8.3», complementada, en su caso, con la del apartado «8.4»).

Dichas salvedades están relacionadas, concretamente, con los supuestos que se mencionan a continuación:

\* Supuesto de transmisión de licencia de actividad desarrollada en un local o espacio adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general, de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), sin que se prevea la ejecución de obra alguna.

\* Supuesto de transmisión de licencia de actividad desarrollada en un local o espacio adaptado a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (en particular en el Decreto 171/1985 de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general, de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial), complementada con la previsión de obras de mero acabado.

En ambos casos, la transmisión se condiciona, por un lado, a su notificación al Ayuntamiento, y, por otro, a la realización de una inspección previa con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contexto de la licencia de actividad concedida en su día, y, por último, a la ratificación del cumplimiento de estas condiciones; en caso contrario, la transmisión ha de entenderse condicionada al previo cumplimiento de dichas condiciones.

#### 11. Licencias en Suelo No Urbanizable:

A. En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en cada supuesto en el presente proyecto y en el planeamiento que, en su caso, se formule en su desarrollo, así como en las disposiciones legales vigentes.

B. En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de la misma.

C. Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

D. Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.).

#### 12. Primera utilización de edificios o instalaciones.

A. Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.

B. Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

- C. Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.
- D. Amaierako likidazioa, obra eta instalazioen benetako kostua adieraziko duena, obra-zuzendariak sinatua.
- E. Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.
- F. Obra berriko deklarazioaren eta jabetza horizontala eratzearen deklarazioaren kopia baimendua, dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara egokitua.

Gainera, alde zuzeneko beste mekanismoren bat ezarri ez bada edo lizentzian espresuki hala finkatu bada, eskritura horretan bertan edo beste osagarri batean formalizatuko da Udalari nahitaez laga beharreko lurren eskualdatzea. Era berean, eraikinak edo instalazioak lagapenaren xede izan ez diren eraikuntza-eskubideak justifikatzeko ekarpen gisa gaineratu diren lursailen duen lotura eskritura horretan edo beste osagarri batean formalizatuko da, eta horien jabetza ezin izango da eraikinaren jabetzatik banandu.

G. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta hartzearen deklarazioa, hala badagokio.

*165. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta horien eskualdatzea.*

1. Lizentzia zuzenean edo beste pertsona batek ordezkaturik eskatu duena izango da lizentziaren titularrak.
2. Lizentziaren titularrak bertako aurreikuspenak gauzatu ahal izango ditu, Udalak ikuskatuta, eta gauzatzeko hori ezarritako baldintzetara egokitzeko eta dagokion ordenantza fiskalaren zehaztutako tasak ordaintzeko ardurak izango ditu.
3. Eskatzaileak beste baten ordezkartzen edo aginduz diharduenean, egoera hori frogatu beharko du. Bestela, lizentziaren titulartzat hartuko da, ondorio guztietarako, ordezkartzen duenarekin edo agindu duenarekin bat.
4. Lizentzien titulartasuna indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Eskualdatzeko unean obrak gauzaten ari badira, obrak zertan diren zehaztu beharko dira.

Nolanahi ere, titular berriak bere egin beharko ditu aurreko titularrak bere gain hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak, eta obra horien inguruan egindako agiri publiko guztiak aldatu egin beharko dira, hala badagokio.

*166. artikulua. Lizentziak bideratzea.*

1. Lizentzien bideratzea arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Ildo horretan, eraikin berean edota horren zati batean jarduerak ezartzeko eta obrak gauzatzeko lizentzien emakida xedapen horietan jasotako irizpideetara egokituko da.

2. 162. artikuluan araututakoak ez diren bestelako erabilerei eta jarduerari lotutako obrak gauzatzeko lizentziak lortzeko, jarduera horiek har ditzaketen lokal eta espazioetan baimenduta badaude, ez da dagokien jarduera-lizentzia lortu eta bideratu beharko.

Zehazki, lokal eta espazio horiek trasteleku gisa edo antzeko xedetarako erabili nahi badira, obra horiek gauzatzeko lizentzia lortzeko ez da jarduera-lizentzia aurrez eskatu eta lortu beharko.

- C. Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- D. Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.
- E. Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.
- F. Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

G. Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

*Artículo 165. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.*

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptualizado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

*Artículo 166. Tramitación de las licencias*

1. La tramitación de las licencias se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, la concesión de licencias de implantación de actividades y de ejecución de obras en un mismo edificio y/o parte del mismo se adecuará a los criterios contenidos en dichas disposiciones.

2. La concesión de licencias para la ejecución de obras vinculadas a usos y actividades diversos de los regulados en el anterior artículo 162, autorizados en locales y espacios susceptibles de acogerlos, no requerirá la previa concesión y tramitación de la correspondiente licencia de actividad.

En concreto, la concesión de licencias para la ejecución de obras en esos locales y espacios para su uso como trastero o con otros fines asimilables no requerirá la previa solicitud y concesión de la citada licencia de actividad.



Erabilera mota horren eta xede horrekin justifikatutako obren baimena ondorengoekin osatu ahal izango da: Batetik, lokalean komunak instalatzeko eta eraikinaren fatxada edota kanpo-elementu bat hobetzeko eta txukuntzeko obren baimena- rekin; bestetik, ur-zerbitzuan eta kasu bakoitzean egokitzen eta justifikatuzat jotzen diren gainerako zerbitzuetan alta hartuz.

Lizentzia eta baimen horien guztien indarraldia eta eragin-kortasun juridikoa lokala edo espazioa erabilera horietara zuzentzearen mende erango da.

Horrekin bat etorritik, lokal eta espazio horiek 162. artikuluan araututako erabilera eta jardueretara zuzendu ahal izateko, aurrez jarduerarako dagokien udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko da.

3. Aurreko 2. idatz-zatiko aurreikuspenen eraginpeko lokalak eta espazioak 162. artikuluan araututako erabilerak eta jarduerak izan ditzaketenean osatu beharko dituzte, idatz-zati horretan aipatutako gainerakoez gain (trastelekua,).

Bestetik, berariaz trasteleku-erabilera zuzendutako lokalek eta espazioek horien baldintza propioak bete beharko dituzte, eta bertan ez da komunik edo antzeko zerbitzurik ezar-tzea baimenduko.

*167. artikulua. Lizentziak eraginkor egiteko baldintza eta berme orokorrak.*

1. Lizentziak gauzatze-epetegi, proiektatutako obren edukaren aldaketei, urbanizatzeko eta lurzorua lagatzeko bete-beharrei, eta udal-eskumeneko bestelako alderdiei buruzko baldintzak izan ditzakete, eta Udalak ezarri egin beharko ditu, horien bidez lizentzia bat ukatzea saihestu badaiteke.

2. Obrak gauzatzeko lizentzia emateko egintzan horiek hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein arrazoiengatik epe horiek finkatzen ez badira, obrak hasteko eta amaitzeko epeak, hala badagokio, eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da, edo horrelakorik ezean, hiru eta sei hilabetekoak —obra txikien kasuan—, eta sei hilabete eta urtebetekoak —obra handien kasuan—. Eskatzaileari udal-erabakiaren berri ematen zaionean hasiko da epe hori.

Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian espresuki adierazten denean izan ezik, obrak ezin izango dira inola ere sei hilabetetik gora eten edo gelditu.

3. Lizentzia ematean, obrak egiteko baldintza gisa agiri osagarriak aurkeztu behar direnean, Udalak, agiri horiek aurkeztu denetik hasita, hamar lanegun izango ditu eskatzaileari jakinarazteko zuzendu behar diren urritasunak, horrelakorik badago. Urritasun horiek zuzendu artean obrak eten behar diren edo ez adierazi beharko dio epe horretan. Azken kasu horretan, eskatzen diren zuzentzetan aurkezteko gehienezko epea finkatuko da. Epe hori betetzen ez bada, lizentzia berriro etengo da, urritasun horiek udal-irizpidearen arabera konpontzen diren arte. Horretarako ez da deklarazio zehatzik egin beharko.

Ezarritako hamar eguneko epea amaitu eta eskatzaileak horri buruzko Udalaren jakinarazpenik jaso ez badu, aurkeztu-tako agiriak onartzen direla ulertuko da. Dena den, emandako lizentzian ezarritakoa urratzen edo aldatzen duten alderdiak ez dira baliagarriak izango, ezta indarrean dagoen legeriaren aurka egiten dutenak ere.

La autorización de ese tipo de usos, así como de las obras justificadas con ese fin, podrá ser complementada tanto con la autorización de obras de instalación de aseos en el local, y de obras de mejora y adecentamiento de la fachada y/o elemento exterior de la edificación, como con el alta en el servicio de agua y en los restantes servicios que en cada caso se estimen adecuados al tiempo que justificados.

La vigencia y eficacia jurídica de todas esas licencias y autorizaciones se entenderá supeditada al destino del correspondiente local o espacio a los referidos usos.

En consonancia con ello, el destino de esos locales y espacios a los usos y actividades regulados en el citado artículo 162 se entenderá condicionado a la previa solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de actividad.

3. Los locales y espacios afectados por las previsiones del anterior apartado 2 han de entenderse conformados por aquellos susceptibles de acoger los usos y actividades regulados en el referido artículo 162, además de los restantes (trastero) mencionados en ese mismo apartado.

Por su parte, los locales y espacios específicamente destinados a uso de trastero se entenderán sujetos a las condiciones propias de los mismos, sin que se autorice la implantación de aseos u otros servicios asimilables en los mismos.

*Artículo 167. Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.*

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres y seis meses —en el caso de las obras menores—, y de seis meses y un año —en el caso de obras mayores—. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis meses.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

4. Lizentzia emateko proiektu teknikoa aurkeztu behar den kasu guztietan, eta, proiektu hori hasiera batean beharrez-koa izan gabe, Udalak lizentzia emateko erabakian baldintza hori jartzen duen kasu guztietan, obra-zuzendari bat izendatu beharko du lizentziaren titularrak. Zuzendari horrek titulazio tekniko egokia izan beharko du, obren izaeraren arabera, eta hala badagokio, bere funtzioetan lagunduko dion erdi-mailako teknikaria ere izendatu beharko du (aparejadore, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa).

Izendapen hori eta izendatutako teknikarien onarpena Udalean jakinarazi beharko da obrei hasiera eman aurretik. Jakinarazpen hori ezinbesteko baldintza izango da emandako lizentzia gauzatu ahal izateko.

5. Lizentziak ez dira gauzatuko dagozkion tasak ordaintzen ez badira. Tasa horiek lizentziak emateko egintzan finkatuko dira.

6. Kokapen- eta zuinketa-planoa eskatzen den obra-lizentzia guztietan, obrei hasiera eman aurretik, lizentziaren titularrak obrak lurrean bertan ezartzeari oniritzia eman diezaion eskatu beharko dio Udalarari, eta oniritzi hori zuinketa-aktan islatuko da.

7. Eraikitze-obren eta irekiera-lizentzien titularrek —kasu guztietan—, eta obra txikietako lizentzien titularrek eta beste jarduera batzuk ezartzeko lizentzien titularrek —lizentziak emateko erabakian hala ezartzen denean—, lehen erabilerako lizentzialortu beharko dute (obrari dagokiona, jarduerari dagokiona, edo bietan dagokiena). Izatez, lizentziaren xede diren eraikinek eta lokalek aurreikusitako xedeetara zuzendu aurretik eta dagokien jarduerari ekin aurretik lortu beharko dute lehen erabilerako lizentzia.

Eraikin edo lokal batek irekiera- edo jarduera-lizentzia ez ezik, obra-lizentzia ere behar badu, lehen erabilerako lizentzietan dagozkien izapideak aldi berean bideratu ahal izango dira, eta espediente bakar batean bildu ahal izango dira.

Hala ere, titularrek saihestu egin beharko dute hirugarren batzuek eraikina erabili edo okupatzeko egintzak gauzatea, lizentzia hori eman arte bederen.

Lizentzia hori lortzea ezinbestekoa izango da eraikina hiri-zerbitzuetako sareetara lotzeko (ur-hornidura, energia elektriko hornidura, telefonia, eta, hala badagokio, gas-hornidura). Baldintza hori betetzen ez bada, ukatu egingo da konpainia hornitzaileetan alta hartzea.

*168. artikulua. Zenbait lizentzia mota eraginkor egiteko berariazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.*

#### 1. Lurrak zatitzeko lizentziak.

Lur zati bat banantzeko edo zatitzeko lizentzia ematen denean —beste lur zati bati edo batzuei eransteko—, eskatzaileak egindako zatiketaren eskrituraren kopia aurkezteko baldintza etengarria bete beharko du, eta Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu izanaren frogagiria ere aurkeztuko du. Baldintza hori betetzen ez den arte, eskatzen den lur zatiketa ez da gauzatzat joko.

#### 2. Eraikitze-lizentziak.

Oinarrizko proiektu batean oinarritutako eraikitze-lizentziak ematen direnean, lizentzia horiek gauzatu aurretik eta obrei hasiera eman aurretik, gauzate-proiektua aurkeztu eta onartu beharko da, arloan indarrean diren xedapenetan ezarritako baldintzekin.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio -aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación -en todos los casos-, y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades - cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión-, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización -sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas-, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse, e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

*Artículo 168. Condiciones, requisitos y garantías específicas para la efectividad de diversas clases de licencias.*

#### 1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no materializada ni formalizada.

#### 2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Proiektu horrek ezin izango ditu emandako lizentziaren baldintzak aldatu, eta ezin izango du bestelako zehaztapenik gaineratu, lizentziaren xede den oinarritzko proiektua gauzatzeari buruzkoak ez badira.

Gauzatzeko proiektua aurkeztean eta lizentzia gauzatzeko aurreko 167. artikuluko 3. idatz-zatian agiri osagarriak aurkezteko orokorrean ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

3. Obra-lizentziak eta behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentziak.

A. Oro har, indarrean den 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatzen diren behin-behineko erabileren baimena artikuluko horietan bertan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Gainera, obrak gauzatzeko eta behin-behineko edoaldi baterako jarduerak ezartzeko lizentziak, aurreko A idatz-zatian aipatutakoak ez direnak eta aurretik eta finkatuta dauden erailkin eta lokaletan proposatutakoak, ematea baldintza hauetara egokituko da besteak beste:

a) Nolanahi ere, aldi mugatu eta zehatz baterako emango dira.

Lizentzia horien baliozkotasun-aldia eta indarraldia, kasu bakoitzean, horiek emateko erabakian ezarritakoa izango da.

Hori dagokion udal-erabakian finkatuta ez dagoen kasuetan, indarraldi hori bi hilabetez luzatuko da, akordio hori jakinarazten denetik kontatzen hasita.

Nolanahi ere, aurrez komenigarria eta egokia dela justifikatuta, Udalak aldi hori luzatzea erabaki ahal izango du, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin. Hala ere, luzapen horrek espresa izan beharko du, eta horrela ez bada, lizentzia iraungitaz joko da.

b) Oro har, jarduera exentu ez-kaltegarriak ezartzeko behin-behineko lizentzia-eskaerak egiteko ez da dagokien jarduera-proiektu ofiziala aurkeztu beharko. Haatik, jardueraren ezaugarri eta baldintzatzaile propioak azaltzeaz eta aditzera emateaz gain, horren jardunak sortutako eraginik eta inpaktu kaltegarririk ez dagoela egiaztatzeko eta bermatzeko nahikoa datu izan beharko dituzte, eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte.

c) Oro har ere, eta jarraian azalduko den salbuespenaren kalterik gabe, jarduera exentu kaltegarriak behin-behingo ezartzeko proposamenek aurreko «b» idatz-zatian azalduko baldintzak bete beharko dituzte.

Salbuespen hori, berriz, jardueren baldintzatzaile propioak kontuan izanda, dagokien jarduera-proiektu ofiziala aurkeztu dela justifikatzen denean egingo da. Kasu horietan, aurrez komenigarria eta egokia den ebaluatuta, Udalak proiektu hori aurkeztea eskatu ahal izango du.

d) Jarduera sailkatuak behin-behingo ezartzeko lizentziak emateko, besteak beste, dagokien aginduzko jarduera-proiektu ofiziala aurkeztu beharko da beti. Proiektua arloan indarrean diren legezko xedapenetan jarduera horietarako ezarritako irizpideei jarraituz prestatuko da.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el apartado 3 del anterior artículo 167.

3. Licencias de obras y de implantación de usos de carácter provisional.

A. Con carácter general, la autorización de los usos provisionales a los que se hace referencia en los artículos 36 y 37 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se adecuará a los criterios establecidos en esos mismos artículos.

B. Complementariamente, la concesión de licencias de ejecución de obras e implantación de actividades de carácter provisional o temporal, diversas de las mencionadas en el anterior apartado A, y planteadas en edificaciones y locales preexistentes y consolidados, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Se entenderán concedidas, en todo caso, por un período limitado y concreto.

El período de validez y vigencia de esas licencias será, en cada caso, el establecido en el correspondiente acuerdo de concesión de las mismas.

En los supuestos en los que el mismo no esté fijado en el correspondiente acuerdo municipal, el citado período de vigencia se entenderá extendido a dos meses contados a partir de la notificación del indicado acuerdo.

En todo caso, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el Ayuntamiento podrá acordar la prórroga del referido período en los términos y con el alcance con el que, en cada supuesto, se estime adecuado. Eso sí, dicha prórroga deberá ser expresa, entendiéndose en caso contrario caducada la licencia.

b) Con carácter general, las propuestas de solicitud de licencias provisionales para la implantación de actividades exentas inocuas no requerirán la presentación del correspondiente proyecto oficial de actividad. Deberán, eso sí, contener los datos necesarios y suficientes para, además de exponer y dar a conocer las características y los condicionantes propios de la actividad, acreditar y garantizar la inexistencia de afecciones e impacto perjudiciales derivados del desarrollo de la misma, incluida la determinación de las medidas que para ello se estimen necesarias.

c) También con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, las propuestas de implantación, con carácter provisional, de actividades exentas no inocuas se entenderán sujetas a las condiciones expuestas en el anterior apartado «b».

Por su parte, la indicada salvedad incide en los supuestos de actividades que, en atención a sus condicionantes propios, justifiquen la presentación del correspondiente y oficial proyecto de actividad. En esos supuestos, previa evaluación de su conveniencia e idoneidad, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de dicho proyecto.

d) La concesión de licencias de implantación, con carácter provisional, de actividades clasificadas, se entenderá en todo caso condicionada, entre otros extremos, a la presentación del correspondiente y preceptivo proyecto oficial de actividad, elaborado de conformidad con los criterios establecidos para los mismos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas estas Ordenanzas.

C. Artikulu honen A idatz-zatian aipatutako obrak gauzatzeko eta behin-behineko jarduerak ezartzeko lizentziek ez dute ondoriorik izango, eta horregatik, ezingo dira horiek baimentzen dituzten erabilerak edota obrak hasi, bi baldintza hauek bete arte: Jabetza Erregistroko inskripzioa justifikatu, eta interesdunak behin-behinekotasun hori onartu beharko du; eta Udalak adierazten duen unean erabilerara utzi eta lizentziaren xede den eraikina eraitsi beharko du, eta ez du kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

D. Aurrez komenigarria eta egokia dela justifikatuta, Udalak, egoki deritzonean, aurreko B idatz-zatian araututako behin-behineko lizentzietan aurreko C idatz-zatian azaldutako irizpideak aplikatu ahal izango ditu.

ç

*169. artikulua. Udal-lizentziaren xede diren obrak gauzatzeko ordutegirako baldintzak.*

1. Herritarren deskantsua, sosegua, atsedena eta loa behar bezala zaintzeko eta mantentzeko baldintzek, eta zarata eta inpaktu akustikoak ezabatu edota murriztu beharrak horrela justifikatzen badute, Udalak, obretarako udal-lizentziak emateko, obra lanaldi edo lan-ordutegi zehatz batean gauzatzeko baldintza jarri ahal izango du.

2. Oro har eta hurrengo 3. idatz-zatian azaldutakoaren kalterik gabe, obra horiek egiteko lanaldia edo lan-ordutegi goizeko 8:00etatik gaueko 20:00ak artekoa izango da.

3. Gainera, helburu zehatzak betetzeko eta behar bezala justifikatutako arrazoiek horrela eskatuta, Udalak lanaldi edo lan-ordutegi hori berregokitu ahal izango du udal-lizentzian, neurri eta irismen egokietan.

Nolanahi ere, berregokitze hori osatu egingo da, herritarren deskantsua, sosegua, atsedena eta loa behar bezala zaintzeko, eta zarata eta inpaktu akustikoak ezabatu edota murrizteko neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztuta.

*170. artikulua. Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea. Abalak eskatzea eta gordailatzea.*

1. Lizentzien zergen eta tasen zenbatekoa, hainbat kasu eta modalitatetan, indarrean diren ordenantza fiskaletan finkatuko da.

2. Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideen ordaintetarako konturakoak izango dira, eta lizentziaren titularrak obraren behin betiko kostua deklaratu beharko du obra amaitzean. Hala, kasuak kasu, egin beharreko likidazio osagarria egin ahal izango da.

3. Udal-zerbitzuek deklarazio horiek egiazkoak direla egiaztatzea ahal izango dute, eta, horretarako, obrak egiteko lanetan parte hartu duten pertsonen kostua finkatzeko beharrezko aurrekariak, egiaztagiriak eta agiriak eskatu ahal izango dizkiete.

4. Obrek udal-jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu berezirik badakarte, hegalkinak barne, eskatzaileak ordenantza fiskalen ondoriozko eskubideak eta tasak ordaindu beharko ditu, eta hori ordenantza horiek eta lizentzia emateko erabakiak zehazten duen denboran eta moduan egingo da.

C. Las licencias de ejecución de obras e implantación de actividades de carácter provisional mencionadas en el anterior apartado A de este artículo no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos y/o las obras que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

D. En los supuestos en los que, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se estime oportuno, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado C a las licencias provisionales reguladas en el anterior apartado B.

*Artículo 169. Condiciones de ejecución horaria de las obras objeto de licencia municipal.*

1. En la medida en que la preservación y el mantenimiento de las debidas condiciones de descanso, sosiego, reposo y sueño de los ciudadanos, así como la eliminación y/o minimización de ruido e impactos acústicos, lo justifique, el Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de las licencias municipales de obras a su ejecución dentro de una concreta jornada laboral.

2. Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 3, la jornada laboral u horaria de realización de las citadas obras se extenderá desde las 8 horas de la mañana a las 20 horas de la noche.

3. Complementariamente, en la medida en que razones debidamente justificadas, asociadas al cumplimiento de objetivos concretos, lo requieran, el Ayuntamiento podrá acordar, en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia municipal, el reajuste de la citada jornada laboral u horaria, en la medida y con el alcance oportunos.

En todo caso, dicho reajuste se complementará con la determinación de las correspondientes medidas protectoras y correctoras que garanticen la preservación de las referidas condiciones de descanso, sosiego, reposo y sueño de los ciudadanos, así como la eliminación y/o minimización de los impactos acústicos asociados a las obras.

*Artículo 170. Abono de impuestos, tasas y derechos. Exigencia y depósito de avales.*

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por las correspondientes Ordenanzas Fiscales vigentes.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

5. Udal-lizentziaren xede diren jardunak espazio publiko-aren segurtasuneko, zainketako eta mantentze-lanetako, garbiketako, eta abarreko baldintza egokietan gauzatzen direla bermatzearen abal bat jartzea komenigarritzat jotzen bada, Udalak dago(z)kion abala(k) gordailatzea eskatu ahal izango du lizentzia emateko. Eskakizun hori eta abalaren zenbatekoa irizpide hauen arabera zehaztuko dira:

A. Abal hori edo horiek jarraian azalduko diren baldintza guztiak edo batzuk betetzeagatik eman diren udal-lizentzietarako besterik ez da eskatuko:

\* Hirigintza-proiektuen xede ez diren esparruetan ematen diren lizentziak (urbanizazioan esku hartzeko programak; ituntze-hitzarmenak; ekimen pribatuko hirigintza-planak eta -proiektuak; etab.), horiek formulatzeko, bideratzeko eta onartzeko orain arautzen ari den izaera bereko edo antzeko bermeak edo abalak gordailatu behar badira.

\* Hirigintza-proiektu horien xede diren esparruetan ematen diren lizentziak, baldin eta:

— Proiektu horien sustatzaileak ez diren pertsona fisikoek edo juridikoek sustatzen eta eskatzen badituzte.

— Edo hirigintza-proiektu horiek formulatzean eta onartzean gordailatutako abalean edo abaletan aurreikusi ez diren jardunak badituzte xedetzat.

B. Abal hori obra materialak edo fisikoak gauzatzea daktaren udal-lizentziak ematean eskatu eta gordailatuko da soilik, eta ezingo da beste lizentzia mota batera zabaldu.

C. Abal horren zenbatekoa, besteak beste, baldintza haue-tara egokituta zehaztuko da:

a) Egun dauden eraikinak edo instalazioak eraisteko lizentziak.

Oro har, abal horren zenbatekoa eraisteko obren gauzatze materialaren kostuaren %18koa izango da. Udalak ehuneko hori gorantz zein beherantz berregokitu ahal izango du, arrazoi-tuta justifikatu ondoren, horren helburuak lortzeko desegokitzat jotzen bada.

b) Bestelako obren gauzatze materialerako lizentziak.

Aurreko «a» idatz-zatian aipatutakoak ez diren obrak gauzatzeko lizentziak badira, eraikitze berriak gauzatzekoak barne, abal horren zenbatekoa, oro har, eraiste-obren gauzatze materialaren kostuaren %3koa izango da, jarraian azalduko den salbuespenaren kalterik gabe.

Proiektatutako jardunen baldintzatzaileak eta izaera kontuan izanda, ehuneko hori aipatutako abalaren helburuak lortzeko desegokitzat jotzen bada egingo da salbuespen hori. Kasu horietan, Udalak gorantz zein beherantz berregokitu ahal izango du ehuneko hori, eta horren zenbatekoa inoiz ez da proiektatutako obren gauzatze materialaren kostuaren %6tik gorakoa izan.

#### 171. artikulua. Erregistro-bermeak.

1. Oro har, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz inskribatu ahal edota behar diren hirigintza-lizentziak emateko ebazpenak Jabetza Erregistroan jakinaraziko dira, bertan inskriba daitezten.

5. Siempre que, con el fin de garantizar la ejecución de las actuaciones objeto de licencia municipal en las debidas y adecuadas condiciones de seguridad, conservación y mantenimiento, limpieza, etc. del espacio público, se estime conveniente su depósito, el Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de aquella al depósito del o de los correspondientes avales, determinándose tanto su exigencia como su importe de conformidad con los siguientes criterios:

A. La exigencia de ese o esos avales se entenderá asociada, exclusivamente, a las licencias municipales cuya concesión responda a todas o a alguna de las condiciones que se exponen a continuación:

\* Licencias que se concedan en ámbitos que no sean objeto de proyectos urbanísticos (programas de actuación urbanizadora; convenios de concertación; planes y proyectos urbanísticos de iniciativa privada; etc.) cuya formulación, tramitación y aprobación esté sujeta al depósito de garantías o avales de naturaleza coincidente o similar a la ahora regulada.

\* Licencias que, siendo concedidas en ámbitos objeto de ese tipo de proyectos urbanísticos:

— O bien sean promovidas y solicitadas por personas físicas o jurídicas diversas de los promotores de esos proyectos.

— O bien tengan por objeto actuaciones no contempladas en el contexto del aval o de los avales depositados en su momento en el contexto de la formulación y aprobación del o de los citados proyectos urbanísticos.

B. La exigencia y depósito del referido aval se entenderá asociada, exclusivamente, a la concesión de licencias municipales que conlleven la ejecución de obras materiales o físicas, sin que puedan extenderse a otro tipo de licencias.

C. La determinación del importe de dicho aval se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Licencias de derribo de edificaciones o instalaciones existentes.

Con carácter general, el importe de dicho aval ascenderá a un 18% del coste de ejecución material de las correspondientes obras de derribo. El Ayuntamiento podrá acordar el reajuste, bien al alza, bien a la baja, de ese porcentaje en los supuestos en los que, previa razonada justificación, el mismo se considere inadecuado o inapropiado para la consecución de los objetivos propios del mismo.

b) Licencias de ejecución material de otro tipo de obras.

Tratándose de licencias de ejecución de obras diversas a las mencionadas en el anterior apartado «a», incluidas las de ejecución de nuevas edificaciones, el importe de dicho aval ascenderá, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, a un 3% del coste de ejecución material de las correspondientes obras de derribo.

Dicha salvedad incide en los supuestos en los que, en atención a los condicionantes y la naturaleza de las actuaciones proyectadas, dicho porcentaje se considere inadecuado o inapropiado para la consecución de los objetivos propios del referido aval. En esos casos, el Ayuntamiento podrá acordar el reajuste, bien al alza, bien a la baja, del referido porcentaje sin que, en ningún caso, su importe pueda ser superior al 6% del coste de ejecución material de las obras proyectadas.

#### Artículo 171. Garantías registrales.

1. Con carácter general, se notificarán al Registro de la Propiedad, a los efectos de su correspondiente inscripción, las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, puedan y/o deban ser objeto de dicha inscripción.

2. Lurrak zatitzeko lizentziak eman direla jakinarazikozaio Jabetza Erregistroari. Gainera, esleitutako hirigintza-aprobetxamendua, osorik edo zati batean, garatuko duten oin berriko eraikitze-lizentzien kasuan, lur zatiak zatietzenak direla jakinaraziko zaio, indarrean den hirigintza-legerian ezarritako-aren arabera inskribatzeko.

3. Lurzoru urbanizaezinean dauden finkak banantzeko edo zatitzeko, finka horiek erabiltzeko, eraikitzeko eta lurrak zatitzeko araubidea arautzean, indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

4. Inskripzioa egiteko gastuak, nolana ere, lizentziaren onuradunaren kontura izango dira.

#### 172. artikulua. Zuinketa.

1. Bidezkoa den kasuetan, eta lizentzia guztiz eraginkorra izateko eskatzen diren eskakizunak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal-teknikari batek proiektatutako eraikinaren edo eraikuntzen zuinketa berrazter dezan. Berraztertze horretara nahitaez bertaratu beharko du(te) obren zuzendari teknikoak edo teknikoek.

2. Zuinketa horretan, lizentziaren xede diren eraikuntzen perimetroa lurrean bertan finkatuko da, eta funtsezko lerrokatuak eta sestrak adieraziko dira. Horretarako, lizentzia-eskaerari gaineratzen zaion kokapen- eta zuinketa-planoan ezarritakoa beteko da, eta, hala badagokio, lizentzia emateko erabakian ezar daitezkeen zuzenketak hartu beharko dira aintzat.

Nolana ere, zuinketa hori zuzenean eta materialki lurrean egin daiteke, edo modu digitalean, horretarako izaera horretako mekanismoak eta koordenatuak erabiliz. Sistematika digital horren erabilera Udalak arloan zehazten dituen irizpideetara egokituko da.

3. Lizentzia-eskabidea aurkeztu ondoren, Udalak eskatzaileari eta obren zuzendariari edo zuzendariari jakinaraziko die egintza zer egunetan eta ordutan hasiko den, baita egintza hori egiaztatuko duten udal-teknikariek zer izen duten ere.

Lizentzia-eskaera egin eta hamar eguneko epean lizentziaren titularrak horri buruzko udal-jakinarazpenik jaso ez badu, eta lizentzia-eskaera aurkeztu eta hogeit hamar eguneko epea igarobada, titularrak obrei ekin ahal izango die. Haatik, bide horretatik ezin izango da, inola ere, emandako lizentzian edo indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren aurkako eskubiderik eskuratu.

4. Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunak badaude, udal-zerbitzu teknikoek gai baloratu ondoren, Udalak egoki deritzon erabakiak hartuko ditu, horri buruz egin beharreko aldaketak barne.

#### 173. artikulua. Obra-zuzendaritzako aldaketak.

Edozein arrazoiengatik obra-zuzendari teknikoaren batek bere kargua utziko duela aurreikusten bada, edozein alde –sustatzaileak edo eraginpeko teknikariak– hamabost egun lehenago jakinarazi beharko dio Udalari, eta obrekin ezingo daurrera egin zuzendari berria jardunean dela jakinarazi arte.

#### 174. artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.

1. Lizentzia bat gauzatzeko garaian, lizentzia horretan aldaketa xehatuak egin nahi direnean, aurrez horren berri eman beharko zaio Udalari, eta Udalak zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrolle la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

3. Las segregaciones o divisiones de fincas en Suelo No Urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, en el contexto de la regulación del régimen de uso, edificación y parcelación de dichas fincas.

4. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### Artículo 172. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplidos los requisitos exigidos para la plena efectividad de la misma, el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

En todo caso, dicho replanteo podrá realizarse tanto directa y materialmente en el terreno, como de manera digitalizada, mediante la utilización al respecto de los correspondientes mecanismos y coordenadas de esa naturaleza. La utilización a ese respecto de dicha sistemática digital se adecuará a los criterios que en la materia determine el Ayuntamiento.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

4. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento, previa valoración de la cuestión por parte de los servicios técnicos municipales, adoptará las decisiones que estime oportunas, incluidas las modificaciones a introducir al respecto.

#### Artículo 173. Cambios en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes -promoción o técnico afectado- con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

#### Artículo 174. Modificación del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Teknikariek, txostenean, aldaketa txikia den eta indarrean den hirigintza-araudiari egokitzen zaion aztertuko dute. Izatez, aldaketa hori zuzenean onar daitekeen edo, aitzitik, berariazko lizentzia bat eman behar zaion eman beharko dute aditzera.

3. Kasu horretan, lizentzia-eskaera aurkeztu eta gehienez hamar eguneko epean eman beharko zaio horren berri lizentziaren titularrari, eta bertan, beharrezkoa bada, aurkeztu behar dituen agiri osagarriak adierazi beharko dira.

4. Adierazitako epea igaro eta lizentziaren titularrak horri buruzko udal-jakinazpenik jaso ez badu, aldaketa onartu egin dela uler daiteke, eta lanei ekin ahal izango zaie. Haatik, bide horretatik ezin izango da, inola ere, indarrean den hirigintza-legerian ezarritakoaren aurkako eskubiderik eskuratu.

5. Lizentzien edukian egin beharreko aldaketa garrantzitsuek aldeztu aurretik udal-lizentzia zehatza beharko dute. Lizentzia prozedura arruntari jarraituz eskatu eta bideratuko da.

#### 175. artikulua. Lizentzien luzapena.

1. Lizentzia bat hasteko eta gauzatzeko iraupena luzatu ahal izango da, soilik, interesatuak gauzatzeko epea amaitu baino 15 egun lehenago idatziz eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik eskatzen duenean.

2. Luzamendua behin bakarrik emango da, eta obrak edo baimendutako jarduerak amaitzeko kalkulatu den epera arteko iraupena izango du gehienez. Ordura arte egindako zatia kontuan hartuko da.

#### 176. artikulua. Lizentzien iraungipena.

1. Obra-lizentziak kasu hauetako edozeinetan iraungiko dira, Udalak horri buruzko deklarazioa egin ondoren:

A. Obrak hasi ez badira lizentzia emateko erabakian ezarritako epean, edo lizentzia emateko jakinarazpenetik aurrera sei (6) hilabeteko epean.

B. Sei hilabetetik gorako gauzatzeko epea duten obrak kasuetan, emandako epearen erdia igaro ondoren, egindako obrak balioak proiektu osorako aurrekontuaren %20 gainditzen ez badu.

C. Baimendutako obra amaitu ez bada lizentzia ematean finkatutako epean edo, hala badagokio, lizentzia emateko jakinarazpenetik aurrera sei hilabeteko epean.

D. Baimendutako obrak hasi ondoren, obra horiek sei hilabetetik gora etenda geratzeagatik.

Jadanik egindako lanez gain, noizbehinkako beste lanak edo lan osagarriak egiten badira, lan horiek etenik daudela ulertuko da. Izan ere, lizentzia amaitzeko geratzen den epearen barruan jarduerari amaitzeko behar adinako intentsitatea sortzen ez duten lanak izango dira noizbehinkako lanak edo lan osagarriak.

E. Lizentziaren baldintzetako bat nabarmen eta modu agerian betetzen ez denean.

2. Oro har, eta jarraian adierazitako den salbuespenarekin, industriako edo hirugarren sektoreko erabileretarako edo jardueretarako lizentziak iraungi egingo dira, horiek gelditu eta dagokion lokala bederatzi (9) hilabetetik gorako epean ixten denean. Nolanahi ere, Ekonomia Jardueren gaineko Zergan baja hartzean ere iraungi egingo dira.

Salbuespen hori, zehazki, ostalaritza- eta jolas-jarduerak ezartzeko lizentziak iraungitzean egingo da. Iraungitze hori arloan indarrean diren legezko xedapenetan eta Ordenantza hauetan ezarritako berariazko irizpideetara egokituko da.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ser objeto de previa y expresa licencia municipal. Su solicitud y tramitación se ajustará al procedimiento ordinario.

#### Artículo 175. Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

#### Artículo 176. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

A. Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

B. En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.

C. Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

D. Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

E. Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se indica a continuación, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses, y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

La indicada salvedad incide, en concreto, en la caducidad de las licencias de implantación de actividades de hostelería y recreativas, que se adecuará a los criterios específicos establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

3. Lizentziaren iraungipena deklaratu ondoren, beharrezkoa izango da lizentzia berria eskatzea oraindik egin gabeko obrak amaitzeko edo jarduerari berriro ekiteko.

*177. artikulua. Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.*

Obren ondorioz bide publikoetan eta gainerako espazio mugakideetan sortzen diren kalteak lizentziaren titularrak konpondu beharko ditu, eta horiek garbi mantendu beharkoditu.

*178. artikulua. Obrak bertan behera uztea.*

Lizentziaren xede diren obrak bertan behera uzten badira, edo horiek amaitzeko epea amaitu ondoren geldirik geratzen badira, Udalak bide publikoen edo landa-ingurunearen segurtasuna eta apaindura bermatzeko beharrezko obrak egingo ditu, eta, erabiltzen ari diren eraikinen kasuan, eraikin horien funtzionaltasun egokia bermatuko du. Gainera, narriatutako urbanizazio-elementuak berriro jarriko ditu. Lizentziaren titularrak eta, sorospidez, lur zatiaren jabeak ordainduko du horren guztiaren kostua.

*179. artikulua. Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabiltzea, eta jarduerari hasiera ematea.*

1. Obrak lizentziaren arabera amaitu ondoren, eta Udalak baimendu edo agindutako aldaketak egin ostean, obra-lizentziaren titularrak idatziz emango dio horren berri udalbatzari eta, hala badagokio, lehen erabilerako lizentzia eskatuko du, eraikina edo instalazioa erabiltzen hasi aurreko eskakizun gisa.

2. Horretarako, dagozkion agiriak aurkeztu aurretik, eskakizun hauek bete beharko dira:

a) Obrak indarrean diren legezko xedapenek eskatzen dituzten segurtasuneko, osasuneko eta apaindura publikoko gutxieneko baldintzetara egokitzea, eta instalazioek jardungoera egokian egotea.

b) Eskatutako urbanizazio-obra osagarriak baldintza egokietan gauzatzea.

c) Bide eta espazio publikoetan sortutako kalteak konpontzea, eta horiek garbitasun-baldintza egokietan egotea.

3. Jarduerari ekin aurretik, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arrisksuetarako egin behar den aginduzko egiaztapen-bisitaldia lehen erabilerako lizentziaren espedienteak bideratzean egingo da.

4. Udalak ezin izango du lehen erabilerako lizentzia baldintzatuta eman. Hori dela eta, aginduzko txostenean udalzerbitzuek ezarritako baldintzaren bat betetzen ez dela antzeman badute, lizentzia hori espresuki ukatu beharko da edo prozedura eten egin beharko da. Eskatzaileari antzemandako urritasunen berri eman beharko zaio, eta urritasun horiek konpontzeko epea adieraziko zaio. Epe horrek, dena den, ezin izango du gainditu lizentzia iraungitzeko ezarritako epea.

Epe hori amaitutakoan, Udalak beharrezko obrak egiteari ekin diezaioke gainera.

5. Lehen erabilerako lizentzia hori lortzea ezinbestekoa izango da alta hartzeko eta hiri-zerbitzuetako sareetara —urhornidura, energia elektrikoko hornidura, telefonia, eta, hala badagokio, gas-hornidura, etab.— lotzeko.

*180. artikulua. Obren eta erabileren ikuskapena.*

1. Edozein udal-teknikari eta edozein udaltzain sartu ahal izango da obretan eta baimendutako erabilerak garatzen diren lekuetan, lanean ari diren bitartean, lizentziaren, ordenantzen eta aplikatzeak diren erregelamenduen baldintzak betetzen direla egiaztatzearen.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

*Artículo 177. Deber de reparación y limpieza.*

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

*Artículo 178. Abandono de las obras.*

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

*Artículo 179. Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.*

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo a la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Adecuación de las obras a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, debiendo encontrarse sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.

b) Ejecución, en las debidas condiciones, de las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Reparación de los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, debiendo encontrarse éstos en las adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, para aquellas actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos —abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas, etc.—.

*Artículo 180. Inspección de las obras y de los usos*

1. Cualquier técnico municipal y cualquier policía municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.



2. Lizentzia emateko agiria eta proiektu onartua, edo horien fotokopiak, obra edo jarduerak garatzen diren lekuan edo horren ondoan utziko dira, horiek aztertu eta aurreko paragrafoan aipatutako egiaztapena egin ahal izateko.

3. Oin berriko eraikitze-obretan, horien titularrak idatziz jakinaraziko dio Udalari ondorengo obra-faseak amaitu direla, udal-teknikariek ikuska ditzaten:

- \* Fabrikaren hasiera, barnekoa eta kanpokoak, zimenduen berdinduraren gainean.
- \* Beheko solairuko sabaiaaren egituraren amaiera.
- \* Estalkiaren egituraren amaiera.

Kasu bakoitzean, udal-zerbitzu teknikoek lizentzian eta zuinketa-aktan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatuko dute, eraikuntzen kokapenari eta horien oinplanoko eta garaierako dimentsioei dagokienez, eta horri buruzko txostena egingo dute.

Horretarako, lehen ikuskapenean zuinketa-erreferentziak berrosatzeko eskatu ahal izango dute, horiek egindako obrak gauzatzean ezabatu badira.

*181. artikulua. Obra-hondakinak erauztea, uztea eta garraiatzea.*

1. Eraikuntzetako gorakako pisuetako obra-hondakinak fatxadaren jarritako kanal edo toberetatik husteko eta bide publikoan uzteko, xede horretarako espreski prestatutako edukiontziak erabiliz egingo da, eta horretarako Udalaren baimen espresa beharko da.

2. Halaber, udal-agintaritzak komenigarritzat jotzen badu, obra-hondakinen garraioa eta isurketa arautu ahal izango du. Zabortegei baimenduetan egin beharko da beti hori, edo espreski udal-oniritzia duten lekuetan.

*182. artikulua. Eraikitze, obrak gauzatzeko eta jardue- rak ezartzeko proiektuak Udalari aurkezteko eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko.*

1. Udalean aurkezten diren eraikitze-proiektuak (oin berrikoak eta egun dauden eraikinak handitzeko, zaharberritzeko edo finkatzekoak), obrak eta instalazioak gauzatzekoak, jarduerak ezartzekoak, etab., paperean zein euskarri digitalean entregatuko dira Udalean, dagokien udal-lizentzia eskatzeko eta lortzeko.

2. Oro har eta hurrengo 3. eta 4. idatz-zatietan azaldutakoaren kalterik gabe, proiektu horien kopia bat (1) entregatuko da Udalean.

3. Oro har ere, jarduera-lizentziak ezartzeko eskaerak badira, dagokien proiektuaren 3 kopia aurkeztuko dira kasu bakoitzean.

4. Aurrez administrazioko beste erakunde batzuen baimena edo txostena, edo horien aurrean beste edozein izapide egitea behar duten espedienteen kasuan, eta dagokion izapidetza Udalak egin behar badu, gainera, kasu bakoitzean behar diren proiektuaren kopiak aurkeztuko dira, eta aurreko paragrafoetan aipatutako kopia kopurua dagokion neurrian handituko da.

5. Bestetik, agiri horien kopiak euskarri digitalean entregatzeko, besteak beste, irizpide hauek beteko dira:

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3. En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los técnicos municipales:

- \* Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
- \* Terminación de la estructura del techo de planta baja.
- \* Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán el cumplimiento de las condiciones establecidas a ese respecto en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si estas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

*Artículo 181. Extracción, depósito y transporte de escombros.*

1. La extracción de escombros de los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y su depósito en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

2. Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

*Artículo 182. Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.*

1. Los proyectos de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes), ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

2. Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 3 y 4, se entregará al Ayuntamiento una (1) copia en papel de los citados proyectos.

3. También con carácter general, tratándose de solicitudes de implantación de licencias de actividad se presentarán encada caso 3 copias del correspondiente proyecto.

4. En el supuesto de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán, además, las copias del proyecto que se estimen necesarias en cada caso, con el consiguiente aumento de las mencionadas en los párrafos anteriores.

5. Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos proyectos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

\* Proiektuaren kopia digital bat (1) entregatuko da, hala badagokio eta udal-lizentzia emateko bertan berregokitzeak eta osatzeak sartu behar badira, baldintza horiek jasotzen edota bateralatzen dituen beste kopia bat entregatuz osatuko dena.

\* Ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri mota; programa informatikoa; eduki literarioa eta grafikoa antolatzea eta sistematizatzea; etab.) kopia digital hori xede horrekin Udalak egokitzen dituen irizpideetara egokituko da, eta zehazki horretarako prestatzen eta onartzen den protokoloan ezarritakoetara.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA.

*Lehenengoa.* Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabearen baldintzen mendeko lursailak lotutako lokal eta espazioen jabeen hirigintza-betebeharrak. Horiek betetzeko irizpideak.

1. Xedapen gehigarri honen aurreikuspenen eraginpeko lokalak, espazioak eta lursailak.

Xedapen gehigarri honetan ezarritako aurreikuspenek, besteak beste, eragina dute hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta aurretik eta hirigintza-plangintzak finkatuta dauden udalerriko eraikinetan kokatutako lokal edota espazioetara lotutako lursailak; horiei lotutako eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten hirigintza-jardueren eraginpekoak dira, eta horren ondorioz, lursail horiek eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabeko baldintza propioen mendekoak.

Horrela, aurreikuspen horien mendekoak izango dira lokal edota espazio horietan baimendutako hirigintza-erabilerak ezartzeko jardunak, bai erabilera berriak ezartzea, bai aurreko erabilerak beste erabilera baimendu batzuekin ordeztzea dakarten baldintzetan, betiere aipatutako eraikigarritasun haztatua gehitzea baldin badaukate. Zehazki, eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten heinean, izaera hori dute, besteak beste, jarraian azalduko diren jardunek:

\* Etxebizitza-erabilera ezartzea Ordenantza hauen 80. artikulutik 88.era bitartean, biak barne, araututako kasuetan.

\* Aurretik baimendutako edota ezarritako erabilerak hirigintza-plangintzak baimendutako beste berri batzuekin ordeztzea, aurretik eta finkatuta dauden eraikin horietan, bai osotasunean, bai horien zati edo solairu jakin batzuetan.

2. Eraginpeko lursailen hirigintza-kategorizaziorako irizpideak.

Dagozkion ondorioetarako, kasu bakoitzean eraginpeko lur zatiko lursailak, aurreko 1. idatz-zatian aipatutako jardunen eraginpeko eraikuntza-lokal edota eraikuntza-espazioei lotutakoak, beharrezko baldintzak betetzen dituzte honelako kategoriazioa izateko:

A. Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean («11.3.b.2» artikulua) eta indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 29. artikulua) ezarritakoari jarraituz, betiere, hurrengo 2. idatz-zatian aipatzen diren erabilerak haztatzeko koefizienteak aplikatzearen ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehitzea dagoela justifikatzen baldin bada.

\* Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión en el mismo de reajustes y complementaciones, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.

\* En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL.

*Primera.* Los deberes urbanísticos de los propietarios de locales y espacios vinculados a terrenos sujetos a las condiciones propias del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. Criterios de cumplimiento de los mismos.

1. Locales, espacios y terrenos afectados por las previsiones de esta Disposición Adicional.

Las previsiones establecidas en esta Disposición Adicional inciden, entre otros, en los terrenos clasificados como suelo urbano y vinculados a los locales y/o espacios emplazados en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico del municipio, afectados por actuaciones urbanísticas que conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada asociada a los mismos, y, como consecuencia de ello, la sujeción de los citados terrenos a las condiciones propias del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Así, se entenderán sujetas a esas previsiones las actuaciones de implantación de usos urbanísticos autorizados en esos locales y/o espacios en condiciones que impliquen bien la implantación de nuevos usos, bien la sustitución de los usos anteriores por otros asimismo autorizados, siempre que conlleven el referido incremento de edificabilidad ponderada. En concreto, en la medida en que conlleven ese incremento de edificabilidad ponderada, tienen esa condición, entre otras, las actuaciones que se exponen a continuación

\* Implantación del uso de vivienda en los supuestos regulados en los artículos 80 a 88, ambos incluidos, de estas Ordenanzas.

\* Sustitución de los usos urbanísticos autorizados y/o implantados con anterioridad por otros nuevos igualmente autorizados por el planeamiento urbanístico, en las referidas edificaciones preexistentes y consolidadas, sea en su integridad o en determinadas partes o plantas de las mismas

2. Criterios de categorización urbanística de los terrenos afectados.

A los correspondientes efectos se entenderá que los terrenos de la parcela afectada en cada caso, vinculados a los locales y/o espacios de edificación afectados por las actuaciones mencionadas en el anterior apartado 1 reúnen las condiciones necesarias para su categorización como:

A. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, de conformidad con lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (artículo «11.3.b.2») y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (art. 29 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), siempre que, como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado 2, se justifique la existencia de dicho incremento de edificabilidad ponderada.

B. Hiri-lurzoru finkatua, aipatutako Lurzoruari buruzko Legean («11.3.a» artikulua) eta Plan Orokorrean («2.1. Hirigintza Arau Orokorra» agiriaren 29. artikulua) ezarritakoari jarraituz, betiere, hurrengo 2. idatz-zatian aipatzen diren erabilerak haztatzeko koefizienteak aplikatzearen ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehitze hori ez dagoela justifikatzen baldin bada.

### 3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

A. Eraikigarritasun haztatuaren gehitze hori badagoen ala ez justifikatzeko, kasu bakoitzean erabilerak haztatzeko koefizienteak aplikatu ondorengo emaitzari jarraituko zaio, Erabilera horiek, batetik, aurretik dagoen erabilera, eta bestetik, proiektatutako etxebizitza-erabilera dira, eta azken kasu horretan, babes ofizialeko araubidea edo sustapen librekoa bereizten dira.

B. Erabilerak haztatzeko koefiziente horiek zehaztea eta aplikatzea indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (Plan horren «4. Azterlan Ekonomikoa» agiria) ezarritako irizpideetara egokituko da.

Ildo horretan, plan horretan finkatutako koefizienteak aplikatzekoak izango dira, besteak beste, aurreko 1. idatz-zatian aipatutako jardunetan (erabilerak ezartzea; aurretik dauden erabilerak ordeztzea; etab.), jardun horiek gauzatzearagatik eraikigarritasun haztatuaren gehitze hori badagoen ala ez ebaluatzeko eta justifikatzeko.

Horrekin bat etorritz, koefiziente horiek aplikatzeko erreferentea, besteak beste, ondorengoek osatuko dute:

\* Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean agiri horretan aipatutako lur zatien edo hirigintza-azpizonezko tipologia guztiak.

\* Koefiziente horien eraginpeko erabilera-tipologia guztiak, baita erabilera horiek lur zati berean ezartzen diren kasuan ere.

4. Hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatutako eraginpeko lursailen jabeen betebeharrak.

Eraginpeko lokal edota eraikuntza-solairuei lotutako lursailen baldintza guztiak betetzen badituzte hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko, horien jabeen betebeharrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 26. artikuluan ezarritakoak izango dira.

5. Eraikigarritasun haztutua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa kategorizatutako eraginpeko lursailen jabeen betebeharrak.

Lokal edota eraikuntza-solairuei lotutako lursailen baldintza guztiak betetzen badituzte eraikigarritasun haztutua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko, horien jabeen betebeharrak hauek izango dira:

#### A. Betebarren zerrenda.

a) Sistema orokorren sarean integratu beharreko espazio libreetara zuzendutako lursailak Udalari lagatzea.

Lursail horien azalera indarrean den hirigintza-legerian horri buruz finkatutako estandarra aplikatu ondorengoak izango da.

Hautabidez, lagapen hori ezinezkoa bada, lursail horien balio ekonomikoa ordeztuko duen kalte-ordain ekonomikoa ordainduko zaio Udalari, lursailak erakunde horrek lor ditzan.

B. Suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en los citados Ley de Suelo (artículo «11.3.a») y Plan General (art. 29 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), siempre que como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado 2, se justifique la inexistencia del citado incremento de edificabilidad ponderada.

### 3. Los coeficientes de ponderación de usos.

A. A los efectos de la justificación de la existencia o no del referido incremento de edificabilidad ponderada se estará encada caso a lo que resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos sobre, por un lado, el uso preexistente, y, por otro, el uso de vivienda proyectado, diferenciándose en este caso su vinculación al régimen de protección oficial o de promoción libre.

B. La determinación y aplicación de los citados coeficientes de ponderación de usos se adecuará a los criterios establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (documento «4. Estudio Económico» del citado Plan).

A ese respecto, se considerará que los coeficientes fijados en dicho Plan son de aplicación, entre otros extremos, en las actuaciones mencionadas en el anterior apartado 1 (implantación de usos; sustitución de los usos preexistentes; etc.), a los efectos de la evaluación y justificación de la existencia o no de un incremento de la edificabilidad ponderada como consecuencia de la ejecución de dichas actuaciones.

En consonancia con ello, el referente de aplicación de dichos coeficientes se entenderá conformado por, entre otras:

\* Las diversas y correspondientes tipologías de parcelas o subzonas urbanísticas pormenorizadas mencionadas en el referido documento del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

\* Las distintas tipologías de uso afectadas por dichos coeficientes, incluso en el supuesto de que esos usos se implanten en una misma parcela.

4. Deberes de los propietarios de los terrenos afectados categorizados como suelo urbano consolidado.

En el supuesto de que los terrenos vinculados a los locales y/o plantas de edificación afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado, los deberes de los propietarios de los mismos serán los establecidos en el artículo 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

5. Deberes de los propietarios de los terrenos afectados categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

En el caso de que los terrenos vinculados a los referidos locales y/o espacios de edificación afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los deberes de los propietarios de los mismos serán los siguientes:

#### A. Relación de deberes.

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres a integrar en la red de sistemas generales.

La superficie de esos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se abonará al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por esa entidad.

b) Udalerriko edota horri dagokion zatiko tokiko sistemen sareari lotutako zuzkidura-betebeharrak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (105/2008 Dekretua) garatzeko sustatutako 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko Dekretuan (3. artikulua, etab.) ezarritako irizpideei jarraituz.

c) Hala badagokio, proiektatutako etxebizitza berrietara lotutako urbanizazioa hobetzeko edota egokitzeko obren kostu ekonomikoa ordaintzea.

d) Komunitateak hirigintza-jarduerek eragindako gainbalioetan parte hartzeagatik Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalari ordaintzea.

Betebehar horiek betetzea indarrean den hirigintza-legerian eta artikuluan honen hurrengo idatz-zatietan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Sistema orokorren sareko espazio libreak izateko lursailak lagatzeko edo horien balio ekonomikoa ordaintzeko betebeharra.

Betebehar hau betetzeko, besteak beste, irizpide hauek beteiko dira:

a) Hori zehazteko parametroak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 78. artikuluan 1. eta 2. idatz-zatietan ezarritakoak izango dira, edota, hala badagokio, lege hori garatzeko edota ordeztzeko sustatutako geroko legezko xedapenetan arlo horretan finka daitezkeenetan ezarritakoak.

b) Xede horrekin Udalari lursailak lagatzeko, besteak beste, erakunde horrek proposatutako lursailak xede horretara zuzentzeko egokitasuna ebaluatu beharko du aurrez, indarrean den hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz.

c) Aldi berean, betebehar hori lursail horien balio ekonomikoa ordainduta betetzen bada, xedapen gehigarri honen 6. idatz-zatian azaldutako irizpideak hartuko dira kontuan.

C. Udalerriko edota horri dagokion zatiko tokiko sistemen sareari lotutako zuzkidura-betebeharrak.

Horiek betetzea indarrean den legerian (premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretua, etab.) ezarritako irizpideetara egokituko da.

Ildo horretan, betebehar hori lursail horien balio ekonomikoa ordainduta betetzen bada, xedapen gehigarri honen 6. idatz-zatian azaldutako irizpideak hartuko dira kontuan.

D. Urbanizazio-obren kostu ekonomikoa ordaintzea.

a) Oro har, eta bidezko ondorioetarako, beste erabilera eta jarduera batzuk ezartzeak dagozkien hiri-azpiegiturak hobetzea eta osatzea ekarriko du.

b) Testuinguru horretan, Ordenantza hauetako 80. artikuluan eta hurrengoetan aipatutako eraikuntza-solairuetan etxebizitza berriak gaitzeko, aurretik dauden hiri-azpiegiturak (bideak, hiriko ur-zerbitzuak, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, telefonia eta telekomunikazioko bestelako sareak, etab.) hobetu eta osatu beharko dira; izan ere, etxebizitza kopuru txikiagoari zerbitzua emateko gaitu ziren, eta horien artean ez daude etxebizitza berri horiek.

b) Deberes dotacionales asociados a la red de sistemas locales del municipio y/o correspondiente parte del mismo, de conformidad con los criterios establecidos en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (artículos 3, etc.), promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Decreto 105/2008).

c) Abono del coste económico de las obras de mejora y/o acondicionamiento de la urbanización asociadas, en su caso, a las nuevas viviendas proyectadas.

d) Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El cumplimiento de esos deberes se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en los siguientes apartados de este mismo artículo.

B. Deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales o abono del valor económico de los mismos.

El cumplimiento de este deber se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

a) Los parámetros de determinación del indicado serán los establecidos en los apartados 1 y 2 del artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y/o, en su caso, los que puedan fijarse en la materia en futuras disposiciones legales promovidas a modo de desarrollo y/o sustitución de esa Ley.

b) La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin se condiciona, entre otros extremos, a la previa evaluación por parte de dicha entidad de la idoneidad de los terrenos propuestos para su destino a ese fin, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

c) A su vez, en el supuesto de cumplimiento de ese deber mediante el abono del valor económico de los referidos terrenos se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente apartado 6 de esta misma Disposición Adicional.

C. Deberes dotacionales asociados a la red de sistemas locales del municipio y/o correspondiente parte del mismo.

Su cumplimiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente (Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.).

En ese contexto, su cumplimiento mediante el abono del valor económico de los referidos terrenos se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente apartado 6 de esta misma Disposición Adicional.

D. Abono del coste económico de obras de urbanización.

a) Con carácter general, se entenderá a los correspondientes efectos que la implantación de nuevos usos y actividades requiere la mejora y complementación de las consiguientes infraestructuras urbanas.

b) En ese contexto, se considerará, en concreto, que la habilitación de nuevas viviendas en las plantas de edificación a las que se alude en los artículos 80 y siguientes de estas Ordenanzas requiere la mejora y complementación de las infraestructuras urbanas (viario; servicios urbanos de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonia y otras redes de telecomunicación, etc.) preexistentes, habilitadas en origen para dar servicio a un número de viviendas inferior, entre las que no se encuentran aquellas.

b) Betebehar hori betetzeko xedapen gehigarri honen 6.idatz-zatian azaldutako irizpideak hartuko dira kontuan.

E. Komunitateak hirigintza-jarduerak eragindako gainbalioetan parte hartzeagatik Udalari dagokion irabazizko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalari ordaintzea.

Betebehar hori betetzeko, erreferentzia gisa hartuko da artikuluko honen 2. idatz-zatian aipatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak kasu bakoitzean aplikatu ondorengo eraikigarritasun haztatuaren gehitzea.

6. Aurreko 5. idatz-zatian aipatutako zuzkidura-betebeharrak horien balio ekonomikoa ordainduta betetzea.

A. Horrelako zuzkidura-betebeharrak izango dira xedapen gehigarri honen «5.A.a», «5.A.b» eta «5.A.c» idatz-zatietan azaldutakoak.

B. Zuzkidura-betebehar horiek horien balio ekonomikoa ordainduta betetzeko, indarrean den legerian ezarritakoei jarraituz Udalak xede horrekin sustatu beharreko berariazko agirian edo proiektuan zehazten diren irizpide ekonomikoak izangodira kontuan.

Dagozkion ondorioetarako, agiri edo proiektu horrek arloan esku hartzeko marko orokorra osatuko du eta, zehazkiago, zuzkidura-betebehar horien balio ekonomikoa zehazteko irizpide orokorrak eta berariazkoak finkatzeko markoa.

Agiri edo proiektu horrek, aipatutako irizpide ekonomikoek gain, besteak beste, horien indarraldiari eta aplikatzeko aldiari dagokionez egokitzat jotzen direnak zehaztuko ditu.

C. Aurreko B idatz-zatian aipatutako agiria edo proiektua prestatzen eta onartzen den artean, zuzkidura-betebehar horiek horien balio ekonomikoa ordainduta betetzeko, irizpide orokor eta berariazko hauek izango dira kontuan:

a) Oro har, horri buruz erreferentzia gisa hartuko dira Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantzan ezarritako araubide bereziko etxebizitza tasatuaren balorazio ekonomikoa egiteko irizpideak. Ordenantza hori 2008ko urtarrilaren 15eko udal-ebazpen bidez onartu zen.

Irizpide horiek aplikatzekoak izango dira ondoriozko eraikigarritasunaren gehitzeari lotutako eraikigarritasuna benetan araubide horri lotua dagoen kasuan zein ez dagoenean, eta beraz, proposatutako jardunak berekin sustapen librearen mendeko etxebizitzak ezartzea dakarren kasuetan.

Horrekin bat etorritik, balorazio ekonomikoko hori egiteko, kasu bakoitzean ondoriozko eraikigarritasun haztatuaren gehitzea araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuaren tipologiari lotuta egongo da.

b) Oro har ere, aurreko A idatz-zatian aipatutako zuzkidura-betebehar guztien balio ekonomikoak ezingo ditu muga hauek gainditu:

\* Batetik, premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren 3. artikuluan, etab. ezarritako gehienezko muga.

b) El cumplimiento de ese deber se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente apartado 6 de esta misma Disposición Adicional.

E. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

A los efectos del cumplimiento de este deber se tomará como referencia el incremento de la edificabilidad ponderada resultante en cada caso de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el anterior apartado 2 de este mismo artículo.

6. Cumplimiento de los deberes dotacionales mencionados en el anterior apartado 5 mediante el abono del valor económico de los mismos.

A. Se considerarán como tales deberes dotacionales los expuestos en los apartados «5.A.a», «5.A.b» y «5.A.c» de esta Disposición Adicional.

B. El cumplimiento de esos deberes dotacionales mediante el abono del valor económico de los mismos se adecuará a los criterios económicos que, de conformidad con los establecidos en la legislación vigente en la materia, se determinen en el contexto del documento o proyecto específico a promover por el Ayuntamiento con ese fin.

A los correspondientes efectos, se considerará que ese documento o proyecto conforma el marco general de intervención en la materia, y, más en concreto, de fijación de los criterios generales y específicos de determinación del valor económico de los citados deberes dotacionales.

Dicho documento o proyecto determinará, además de los citados criterios económicos, los que se estimen adecuados en lo referente a, entre otros extremos, el período de vigencia y aplicación de los mismos, así como su prórroga y/o actualización.

C. En tanto en cuanto se proceda a la elaboración y aprobación del documento o proyecto mencionado en el anterior apartado B, el cumplimiento de los citados deberes dotacionales mediante el abono del valor económico de los mismos se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios generales y específicos:

a) Con carácter general, se tomarán como referencia a ese respecto los criterios de valoración económica de la vivienda tasada de régimen especial, establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, aprobada mediante resolución municipal de 15 de enero de 2008.

Esos criterios serán de aplicación tanto en el supuesto de que la edificabilidad asociada al incremento de edificabilidad resultante esté realmente asociada a ese régimen como en el de que no lo esté, incluidos, por lo tanto, aquellos en los que la actuación planteada conlleve la implantación de viviendas sujetas al régimen de promoción libre.

En consonancia con ello, a los efectos de la indicada valoración económica se considerará que el incremento de edificabilidad ponderada resultante en cada caso está asociado a la citada tipología de vivienda tasada municipal de régimen especial.

b) También con carácter general se considerará que el valor económico del conjunto de los deberes dotacionales mencionados en el anterior apartado A no podrá exceder:

\* Por un lado, del límite máximo establecido en el artículo 3 del citado Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.

\* Bestetik, Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantzan ezarritakoaren %50, lurzoru urbanizatuaren balioak etxebizitza mota horri lotutako sabaiaren gainean duen gehienezko ondorio gisa (Ordenantza hauek formulatzeko unean, lurzoru urbanizatuaren kostuak Tolosako udal-etxebizitza tasatuaren gainean duen gehienezko ondorioa horren (Tolosako udal-etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantzaren lehenengo xedapen gehigarria) salmenta-prezioaren %25ean finkatuta dago).

c) Ildo horretan, aurreko A idatz-zatian aipatutako betebeharrak bakoitzaren balio ekonomikoa honela finkatuko da:

\* Sistema orokorren sareko zuzkidurak (aurreko «5.A.a» idatz-zatian aipatutako espazio libre orokorrak): Aurreko «b» idatz-zatian aipatutako ehunekoaren %20.

\* Tokiko sistemen sareko zuzkidurak (aurreko «5.A.b» idatz-zatian aipatutako tokiko zuzkidurak): Aurreko «b» idatz-zatian aipatutako ehunekoaren %55.

\* Aurreko «5.A.c» idatz-zatian aipatutako urbanizazio-betebeharrak: Aurreko «b» idatz-zatian aipatutako ehunekoaren %25.

*Bigarrena.* Sabaiondoaren edo solairuarearen definizio teorikoa - orokorra.

Oro har, sabaiondotzat edo solairuarterkotzat joko da solairu edo forjatu gehigarria, beste solairu nagusi baten barruan onar daitekeena, eta harekiko bereizezina dena funtzionalki zein juridikoki; horren azalera ez da konputagarria izango baimendutako eraikuntzaren eraikigarritasuna zein solairu kopurua zehazteko ondorioetarako.

*Hirugarrena.* Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikigarritasuna. Mota horretako lurzorian abeltzaintza-erabilera intentsiboko eraikinak eta instalazioak baimentzeko baldintzak.

1. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikigarritasuna [ $m^2(s)$ ], Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «2.1 Hirigintza-arau orokorrak» dokumentuko 78. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen dena, honako hauei dagokie:

\* Batetik, eta oro har, kasuak kasu sestra gainean soilik baimentzen den eraikigarritasunari.

\* Bestetik, sestrapean baimentzen den eraikigarritasunari, betiere sestrapean ezartzea espresuki aurreikusten den kasuetan soilik.

Guztia osatzeko, hiri-plangintzan aurreikusten diren eta, xede horretarako, eraikuntza-sabaia gaitzea eskatuko duten zuzkidura-eskakizunak (aparkalekua, eta abar) sestra gainean zein sestrapean bete ahal izango dira, betiere zuzkiduren berrezko izaeraren arabera.

2. Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokoretako 78. artikuluan «5.D.a» idatz-zatian 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 31. artikuluan ezarritako eskakizunak bete behar izatea aurreikusten da oin berriko bizitegi-eraikuntzako kasuetarako, betiere planteatutako heda- penaren oin-planoko okupazioa 50  $m^2$ -tik gorakoa bada, edo sabai-azalera aurretik dagoen bizitegi-sabaiaren azalaren %20tik gorakoa bada. Aurreikuspen hori aplikatzeak bi baldintza horiek (oin-planoko hedapen maximoa eta sabaiaren ehuneko maximoa) batera eta modu osagarrian betetzea eskatuko du.

\* Por otro, del 50% del establecido en la referida Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa como repercusión máxima del valor del suelo urbanizado sobre el techo vinculado a ese tipo de vivienda (En el momento de la formulación de estas Ordenanzas, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado sobre la vivienda tasada municipal de Tolosa está fijada en el 25% del precio de venta de la misma (Disposición Adicional Primera de la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa).

c) En ese contexto, el valor económico de cada uno de los deberes mencionados en el anterior apartado A se entenderá fijado en los siguientes términos:

\* Dotaciones de la red de sistemas generales (espacios libres generales mencionados en el anterior apartado «5.A.a»): 20% del porcentaje mencionado en el anterior apartado «b».

\* Dotaciones de la red de sistemas locales (dotaciones locales mencionadas en el anterior apartado «5.A.b»): 55% del porcentaje mencionado en el anterior apartado «b».

\* Deberes de urbanización mencionados en el anterior apartado «5.A.c»): 25% del porcentaje mencionado en el anterior apartado «b».

*Segunda.* Definición teórico – genérica de altillo o entreplanta.

Con carácter general, se considerará como altillo o entreplanta el piso o forjado adicional, autorizable en su caso dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación tanto de la edificabilidad como del número de plantas de la edificación autorizados.

*Tercera.* La edificabilidad autorizada en el suelo no urbanizable. Condiciones de autorización de edificaciones e instalaciones pecuarias de carácter intensivo en esa clase de suelo.

1. La edificabilidad [ $m^2(t)$ ] autorizada en suelo no urbanizable, a la que se hace referencia en los artículos, 78 y siguientes del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa se entenderá referida:

\* Por un lado y con carácter general, a la edificabilidad autorizada en cada caso, exclusivamente, sobre rasante.

\* Por otro, a la edificabilidad autorizada bajo rasante, exclusivamente en los supuestos en los que de forma expresa se prevé su implantación bajo rasante.

Complementariamente, las exigencias dotacionales (aparcamiento, etc.) previstas en el planeamiento urbanístico y que requieran la habilitación de techo edificatorio destinado a esefin podrán ser cumplidas bien sobre, bien bajo rasante, en consonancia con la naturaleza propia de las correspondientes dotaciones.

2. La aplicación de la previsión contenida en el «5.D.a» del artículo 78 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, referida a que se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50  $m^2$ , o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente, requerirá el cumplimiento de ambas condiciones (ampliación máxima en planta y porcentaje de techo asimismo máximo) de manera conjunta y complementaria.

3. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren modalitatea edozein izanik ere (intentsiboa edo estentsiboa; abeltzaintza-erabilera hutsekoa edo mistoa; eta abar), ustiapen horri lotzen zaizkion eraikin eta instalazio berriak baimentzean eta ezartzean —abeltzaintza, edozein abere izanik ere, modu intentsiboan ustiatzera, ukuiluratzera, babestera, zaintzera, biltzera eta abar zuzenean zuzentzen direnak—, ondoren aditzera ematen diren «78.6.C.a» artikuluan ezarritako gutxieneko distantzien baldintza arautzaileak hartu beharko dira aintzat:

- \* Lurzoru urbanizaezineko muga: 200,00 m.
- \* Beste finka batzuetan dauden eraikin ez-landatarrak: 100,00 m.
- \* Lur zatiko muga: 10,00 m.

Hirigintzaren ikuspegitik, xede hori izango dute abeletxeek, ukuiluek, txakurtegiek eta hiru abelburu edo animalia (edozein izanik ere) edo gehiago ustiatzera, babestera, ukuiluratzera, biltzera eta abar zuzentzen den beste edozein eraikin —berdin dio etengabe erabiltzen diren edo urtekoaldi batzuetan erabiltzen diren, aldi baterako, puntualki, eta abar—.

#### XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

*Lehenengoa.* Ordenantza hauek onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean diren aurreikuspenak indargabetzea.

Oro har, Ordenantza hauek onartzeko eta indarrean jartzeko, bertan araututako arloetan lehenago indarrean ziren aurreikuspen guztiak indargabetuko dira.

Horri eta indarrean den Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoari jarraituz, Ordenantza hauek onartzeko eta indarrean jartzeko, aurreikuspen hauek indargabetuko dira: Tolosako Plangintza Arau Subsidiarioetan (1989an onartuak) eta horien ondorengo aldaketetan eta hori garatzeko sustatutako plangintzan jasotako aurreikuspenak, Plan horren bidez modu iragankorrean finkatu zirenak, Ordenantza hauen promulgazioa gauzatzen zen artean.

Azaldutakoarekin bat etorritz, Ordenantza hauek onartu eta indarrean jarri ondoren, bertan araututako arloak eta jardunak bertan ezarritako baldintzen mendekoak izango dira.

3. Cualquiera que sea la modalidad de la explotación agropecuaria (intensiva o extensiva; estrictamente pecuaria o mixta; etc.), la autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma y destinadas directamente a la explotación, estabulación, refugio, cuidado, acogimiento, almacenamiento, etc. de ganadería y animales (cualesquiera que sean éstos) de manera intensiva, se adecuará a las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas establecidas en el artículo «78.6.C.a» que se exponen a continuación:

- \* Límite de suelo no urbanizable: 200,00 m.
- \* Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.
- \* Límite de la parcela: 10,00 m.

Desde una perspectiva urbanística, se entenderán destinadas a ese fin las granjas, establos, cuadras, perreras y cualesquiera otras edificaciones e instalaciones destinadas a la explotación, refugio, estabulación, acogimiento, etc. de tres o más cabezas de ganado o animales (cualesquiera que sean éstos), con independencia de que se utilicen de manera permanente, en determinados períodos del año, transitoria, puntual, etc.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

*Primera.* Derogación de previsiones vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas.

Con carácter general, la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas conlleva la derogación del conjunto de las previsiones vigentes con anterioridad en las distintas materias reguladas en las mismas.

De conformidad con ello, así como con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas conlleva la derogación del conjunto de las previsiones que, estando contenidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa, aprobadas el año 1989 y en las posteriores modificaciones de las mismas, como en el planeamiento promovido en su desarrollo, fueron consolidadas transitoriamente por el referido Plan, en tanto se procediese a la promulgación de estas Ordenanzas.

En consonancia con lo expuesto, a partir de la aprobación y entrada en vigor de estas Ordenanzas las distintas materias y actuaciones reguladas en las mismas se entenderán sujetas a las condiciones establecidas en ellas.