

2.5. 30 eta 13,2 Kv-ko airetiko lineak.

Eroaleen eta lurraren arteko segurtasuneko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da. (Goi-tentsioko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 25. artikulua).

Linea hauek lurrazpikoak izan daitezke hiritarturiko lursailen edo hiritartzeko bidean daudenen kasuan.

2.6. 13,2 Kv-ko eta behe-tentsioko lineak.

Kanalizatu egingo dira, 0,8 metroko sakoneraz goialdean neurturik, 10 cm-ko diametroko hoditan BT-aren kasuan, eta 20 cm-kotan GT-aren kasuan.

Hodi hauek hondarrezko ohe batean jarriko dira, eta hodia- ren gainean 20 cm-ko geruza bat osatuz estaliko dira gero. Erregistroak hormigoiz egingo dira galtzadan, eta adreiluz espaloietan eta ibilgailu arinak igarotzeko inguruetan.

2.7. Transformazio zentroak (TZ).

— Egoitza gunea: Zentro bat aurreikusiko da 225 abonatu eta 800 gelako.

— Industri gunea: Zentro bat hektareako.

— 50 Kv-tik gorako indarra behar duten eraikinetan.

3. Gasbidea eta gas banaketarako adarrak.

Aipatutako hodiekin hartzen duten eremuak eta ezarritako babes zonekin dagokien lege araudia bete beharko dute.

3.4 KAPITULUA. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

83. artikulua. *Espazio libreak.*

Espazio libreen sistema orokorra honako parke hauek osatuko dute:

— Hiri parkeak:

Eteo, Olapoto eta San Martin parkeak.

— Landa parkeak:

Berezaoko hariztia.

Usakoko parkea.

Plazetan, lorategietan eta parkeetan (hirikoetan zein landa-koetan), Plan batek beste eraikin edo instalaziorik baimentzen ez duen bitartean, bakar-bakarrik espazio horiei dagozkien hiri- altzariak erabili ahal izango dira (bankuak, farolak, iturri txikiak), komun publikoak eta, hala egokitzuz gero, kiosko-taberna izateko behin-behineko eraikinen bat, urtez urte berri- urteko behin-behineko erakinetan, urtez urte berri- urteko behin-behineko erakinetan, urtez urte berri- urteko behin-behineko erakinetan.

Aipatutako elementu horien kokapena, neurriak eta ezaugarriak Udalak zehaztuko ditu, udal zerbitzu teknikoek aurrez emandako txostenean oinarriturik.

LAUGARREN IDAZPURUA

LURZATI ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA LURRAREN ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZAK

4.1 KAPITULUA. ERABILERA ERREGIMENA

84. artikulua. *Erabilera motak.*

Ordenantza hauen ondorioetarako eta, berauek garatuz, Alorreko Planetan eta Plan Berezetan sartzen diren ordenan- tzen ondorioetarako, honako erabilera hauek bereizten dira eraikinetan; edota, horiei atxikitako espazio libreetan, hala ego- kitzuz gero:

2.5. Líneas aéreas de 30 y 13,2 Kv.

La distancia mínima de seguridad de los conductores al terreno será de 6 mts. (Art. 25 del Reglamento Técnico de Líneas de A.T.).

Estas líneas podrán ser subterráneas en caso de terrenos urbanizados o en curso de urbanización.

2.6. Líneas de 13,2 y baja tensión.

Serán canalizadas, con una profundidad de 0,8 mts., en su parte superior, bajo tubería de centro de 10 cms. de diámetro para B.T. y 20 cms. para A.T.

Los tubos descansarán en cama de arena y se recubrirán de la misma hasta una altura de 20 cms. por encima del tubo. Los registros serán de hormigón en calzada y de ladrillo en aceras y zonas de tránsito de vehículos ligeros.

2.7. Centros de Transformación (CT).

— Zona residencial: Se preverá un centro por cada 225 abonados y 800 habitaciones.

— Zona industrial: Un centro por Hectárea.

— Edificios con demanda superior a 50 Kv.

3. Gaseoducto y sus ramales de distribución.

Tanto el área ocupada por las citadas conducciones como las zonas de protección establecidas quedan sometidas al régi- men legal correspondiente.

CAPITULO 3.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 83. *Espacios Libres.*

El sistema general de espacios libres estará constituido por los siguientes parques:

— Parques urbanos:

Parque de Eteo, Olapoto y San Martín.

— Parques rurales.

Robledal de Berezao.

Parque de Usako.

En las plazas y en los jardines y parques (urbanos y rurales), en tanto que un Plan no autorice otras construcciones o instala- ciones, sólo se podrán emplazar los elementos de mobiliario propio de estos espacios (bancos, farolas, pequeñas fuentes), aseos públicos y, en su caso, alguna construcción provisional destinada a kiosko-bar, autorizada en régimen de concesión revocable cada año.

La ubicación, dimensiones y características de los elemen- tos enunciados serán determinadas por el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos municipales.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 4.1. REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 84. *Clases de usos.*

A efectos de las presentes Ordenanzas y de las que, en desa- rrollo de las mismas, se incluyan en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, se distinguen los siguientes usos de los edificios y, en su caso, de los espacios libres adscritos a los mismos:

1. Etxebizitza.
2. Egoitza komunitarioa.
3. Merkataritza.
4. Bulegoak.
5. Osasun arlokoak.
6. Kultur arlokoak.
7. Erljio arlokoak.
8. Aisialdikoak.
9. Kirol arlokoak.
10. Administrazioakoak eta jendearen zerbitzukoak.
11. Aparkamendua.
12. Industria.

85. artikulua. Etxebizitza.

Familiaren egoitzarako edo bizilekurako bideratutako eraikina edo eraikin zatia da etxebizitza. Erabilera honen barruan honakoak bereizten dira:

a) Familia bakarreko etxebizitza: Lurzati independente batean kokatua egoten da, eraikin bakareko tipologiakoa, edo erabilera bereko edo desberdineko beste batzuei horizontalean atxikia, sarbide eskusiboaz eta autonomoaz kaletik edo aldameneko espazio libretik.

b) Etxebizitza kolektiboa: Horizontalean edo bertikalean beste batzuekin elkartua dagoena, kaletik edo aldameneko espazio libretik etxebizitza bakoitzaren sarreraino sarbide komuneko eraikina osatzen duena.

86. artikulua. Egoitza kolektiboa.

Bizileku komunitarioa bideratutako eraikinetan, edo eraikin zatietan garatzen dena da; esate baterako, hotel, pentsio, zaharren egoitza, ikasleen egoitza eta antzekoak diren komentu, koartel eta abarretan, garatzen dena.

87. artikulua. Merkataritza.

1. Jendeari zabalduetako lokaletan zertutako handizkako edo txikizkako merkataritza jarduerak hartzen ditu: Merkataritza-biltegiak, kafetegi, pub, taberna eta jatetxeak, eta publikoari zerbitzu pribatuak -ileapaindegiak, apaindegiak, tindategi eta antzekoetarako arropa jasotzea- eskaintzeko jarduerak.

2. Beren ezaugarriak, materialak edo erabiltzen, manipulatzeko edo biltzen dituzten baliabideak direla eta, eragozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzeterako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak, industri erabilerari aplikatzen zaizkion arauak zertuko dira.

88. artikulua. Bulegoak.

Administrazio jarduerak hartzen ditu, banka, burtsa eta aseguruak, gestoriak, profesionalen bulego eta estudioak eta antzekoak alegia.

89. artikulua. Osasun arloko erabilera.

Gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilera da (erite-txeak, ospitaleak, klinikak, ambulatorioak, kontsultategiak eta antzekoak). Osasun erabileraren baitan geratzen dira, halaber, albatzaritza klinikak eta antzeko establezimenduak.

90. artikulua. Kultur arloko erabilera.

Hezkuntza erabilera eta irakaskuntza maila eta mota ororen erabilera hartzen ditu (haurtzaindegiak barne), museoak, bibliotekak, erakusketa-aretoak, hitzaldi-aretoak, musika kontserbatorioak, eta jakinduriaren arloko azterketa, sustapen eta hedapeneko zentroak.

1. Vivienda.
2. Residencia comunitaria.
3. Comercio.
4. Oficinas.
5. Sanitario.
6. Cultural.
7. Religioso.
8. Recreativo.
9. Deportivo.
10. Administrativo y de servicio público.
11. Aparcamiento.
12. Industrial.

Artículo 85. Uso de Vivienda.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia o alojamiento familiar. Dentro de este uso se distinguen entre:

a) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio asilado, o adosado horizontalmente a otros del mismo o de distinto uso, con acceso exclusivo y autónomo desde la vía pública o espacio libre colindante.

b) Vivienda colectiva: Es la agrupada horizontal o verticalmente con otras, formando edificio con acceso común desde la vía pública o espacio libre colindante y hasta la entrada de cada vivienda.

Artículo 86. Uso de Residencia Colectiva.

Es el que se desarrolla en aquellos edificios o parte de los mismos, destinados a alojamientos comunitarios, tales como hoteles, pensiones, residencias de ancianos, de estudiantes y otros equiparables, como conventos, cuarteles, etc.

Artículo 87. Usos de Comercio.

1. Comprende la actividad de comercio al por mayor o al menor en locales abiertos al público, la de almacenes comerciales, la de cafeterías, pubs, bares y restaurantes, y la de prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza, recogida de prendas para tintorerías y similares.

2. Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados o manipulados o almacenados, originen molestias importantes o generen riesgos para la salubridad de las personas o de las cosas se regirán por las normas aplicables al uso industrial.

Artículo 88. Uso de Oficinas.

Comprende las actividades administrativas, incluidas las de banca, bolsa y seguros, gestorías, despachos y estudios profesionales y análogas.

Artículo 89. Uso Sanitario.

Es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos (sanatorios, hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares). También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos equiparables.

Artículo 90. Uso Cultural.

Comprende el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (incluidas las guarderías infantiles), los museos, bibliotecas, salas de exposición, de conferencias, conservatorios de música, centros de estudios, de fomento y de propagación del saber.

91. artikulua. Erljio arloko erabilera.

Elizak, kaperak, komentuak, parroki zentroak eta antzekoak biltzen ditu.

92. artikulua. Aisialdia.

Aisia eta astialdiko komunitatearen adierazpen desberdinak biltzen dituena da. Batzuk aipatzearen, antzokiak, zineak, dantzalekuak, gastronomi eta aisi elkarteak.

93. artikulua. Kirol erabilera.

Erabilera honetan sartzen dira kultura fisikoa eta kirolak praktikatzeko eta irakasteko egokitutako lokal, eraikin eta inguruetan garatzen direnak.

94. artikulua. Administrazio eta jendearen zerbitzuko erabilera.

Honakoak hartzen ditu:

a) Udaletxean, udal zerbitzuen, Estatuaren, Lurraldearen eta beste herri administrazio batzuen bulegoetan, epaitegietan, postetxe, telegrafo eta telefono etxeetan, eta gizartearen zein herriaren intereseko beste bulego batzuetan garatzen diren jarduerak.

b) Herritarren defentsa eta babes zibila.

c) Hilerrak, hondakinak biltzea eta desagertaraztea, tren eta autobus geltokiak eta gizartearen intereseko bestelakoak.

95. artikulua. Aparkamendua.

Bideen eta berauei atxikitako zona librean artean kokatutako aparkalekua, edo lurzatiei barruan edo lurpean edo eraikin jakin batzuen beheko oinean kokatua, ibilgailuak gordetzeko xedez.

Aparkamendutzat hartuko da, halaber, ibilgailuak gordetzeko xede bakarraz altxatutako eraikin oro.

96. artikulua. Industria.

— Esparrua:

Erabilera honetan honako hauek sartzen dira:

1. Materiak lortzeko, eraldatzeko eta garraiatzeko industriak.

2. Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek handizka eta txikizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzenduak direnean; hau da, jendeari zuzenean saltzen ez zaionean.

3. Konponketa tailerrak.

4. Gasolindegia eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak, eta garajeak.

5. Oro har, erabili, eraldatu edo saldatutako gaiak, edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonen eragozpenak eragin eta arriskuan jarri edo ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen jarduerak guztiak.

Artikulu honetan definitutako industri erabileretik bestelakoak dira erauzketa erabilerak (meategi edo harrobien ustiapena), nekazaritza, abelazkuntza edo basogintza erabilerak legez, eta arlo horiei buruzko legeria espezifikoak xedatutako arautuko dira eta, hala egokituz gero, Arau hauetan xedatutakoaz.

— Sailkapena:

Industria erabilerak kategoriatan desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenaren izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, ingurumenaren edota baimendutako beste hainbat erabilerarekiko sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia.

Artículo 91. Uso Religioso.

Comprende las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Artículo 92. Uso Recreativo.

Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del tiempo libre. A título enunciativo, comprende los teatros, cines, salas de fiestas, sociedades recreativas y gastronómicas.

Artículo 93. Uso Deportivo.

Se incluyen en este uso el que se desarrolla en los locales, edificios y recintos condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 94. Uso Administrativo y de Servicio Público.

Comprende:

a) Las actividades que se desarrollan en el Ayuntamiento, otras dependencias de servicios municipales, del Estado, de la Provincia y demás administraciones públicas, juzgados, centros de correos, telégrafos, teléfonos y demás de interés público y social.

b) Defensa ciudadana y protección civil.

c) Cementerios, recogida y eliminación de residuos, estaciones de ferrocarril y autobuses y demás de interés público y social.

Artículo 95. Uso de Aparcamiento.

Aparcamiento en el espacio situado en los viales y zonas libres adscritas a los mismos, o en el interior de parcelas o en el subsuelo o en la planta baja de algunos edificios, destinado a la guarda de vehículos automóviles.

También tendrá el concepto de aparcamiento el edificio que se construya con la finalidad exclusiva de guarda de vehículos.

Artículo 96. Uso Industrial.

— Ambito:

Se comprenden en este uso los siguientes:

1. Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3. Los talleres de reparación.

4. Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Distintos de los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia, y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

— Clasificación:

Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

— 1. kategoria.

Inolako kalterik ez duten industri jarduerak hartzen ditu, norbanakoak edo izaera familiarrekoak, besteentzako gogaikarriak edo arriskutsuak ez direnak eta, hortaz, Jarduera GOKA gisa kalifikatu gabeak eta Salbuetsitakoak ere ez direnak. Hori horrela, jardueran gehienez ere 3 kw-ko potentzia duten makinak edo motoreak erabiliko dira, guztira instalatzen den potentziak 6kw gaudituko ez duen moduan. Jardueran erabilitako azalera, kasu guztietan, 125 m² baino txikiagoa izango da. Egoitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

— 2. kategoria.

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasunik sortzen ez dutelako —usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea—, edo neurri zuzentzaileak hartzen dituelako —gehienez ere 5 kw-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea 25 kw-koa edo txikiagoa izan edota erabilitako azalera 250 m² baino txikiagoa delako.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira automobilen konponketarako tailer txikiak ere, baldin eta 100 m² baino gutxiagoa lokalean berehalako laguntza teknikoa ematen badute eta gehienez ere bi langile badaude. Txapa eta pintura konponketarako tailerak ez dira inolaz ere kategoria horretan sartuko, ez eta ibilgailu astunei zuzendutakoak ere.

Bigarren kategoriako industri erabilerak merkataritza erabilerei asimilatutzat hartuko dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira. Oro har, industri erabileratzat definituta dauden eta orokorrean egoitza erabilerako hiri eremu gisa kalifikatuta dauden eremuetan kokatutako jarduera guztiak goizeko 8:00etatik gaueko 22:00ak arte garatu ahal izango dira gehienez.

— 3. kategoria.

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak biltzen ditu —3.600 m²-tik (lo) beherako lurzati azalera okupagarria eta 5.000 m²-tik (s) beherako solairu estalgarri eraikia— galdatutako betekizunetakoren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat ezin har daitezkeenak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzetara edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunak sor diezaioketenak.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira automobil eta makinaren konponketarako tailerak, baldin eta guztira 100 m² baino gehiagoko azalera erabiltzen badute eta jarduera zuzenean bi langile baino gehiagok badihardute, hornitegiak, erregeiak hornitzeko unitateak, aire zabaleko biltegi eta deposituak, eta eraikin finko eta egonkorretan kokatutako landare zein lore mintegiak, kokaturik daudeneko lursailaren izaerarekin zerikusirik ez badute.

Hirugarren kategoriako industri erabilerak, oro har, batez ere industri erabilerara bideratutako zonetan bakar-bakarrik ezarriko dira.

— 4. kategoria.

Tamaina ertain edo handiko industri erabilerak biltzen ditu —lurzati 3.600 m²-tik (lo) gorako azalera okupatzen dutenak edo 5.000 m²-tik (s) gorako solairu estalgarri eraikia dutenak—; eta, edonolako tamaina dutelarik ere, neurri zuzentzaileak hartu

— Categoría 1.^a

Comprende las actividades industriales totalmente inocuas, carentes por completo de molestias o peligrosidad y, por tanto, no calificadas como Actividades M.I.N.P. ni como Exentas, de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 kw. cada uno, con una potencia total instalada de los mismos inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se considerarán asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría 2.^a

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes —producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.— no producir molestias —o por incorporar medidas correctoras—, utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw. cada uno, disponer de una potencia instalada inferior a 25 kw, y utilizar una superficie inferior a 250 m²(u).

En concreto, se considerarán incluidos en esta categoría los pequeños talleres de reparación de automóviles que presten servicios de asistencia técnica rápida con menos de 100 m²(t) utilizados y menos de dos operarios ocupados. En ningún caso se considerarán incluidos en esta categoría los talleres destinados a la reparación de chapa y pintura, y vehículos pesados.

Los usos industriales de 2.^a categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos. En general, cualquier tipo de actividad definida para los usos industriales y ubicada en las zonas urbanas calificadas globalmente como residenciales, deberá necesariamente ser desarrollada en la franja horaria máxima definida desde las 8,00 hasta las 22,00 horas.

— Categoría 3.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio —superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.600 m²(pe) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)— que no puedan ser consideradas de categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o continuas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de 100 m²(t) de superficie utilizada o más de dos personas ocupadas directamente en la actividad, las estaciones de servicio y las unidades de suministro de combustible, los almacenes y depósitos al aire libre y los viveros de plantas y flores en construcciones fijas y estables que no guarden relación con la naturaleza del terreno en el que se implanten.

Los usos industriales de categoría 3.^a deberán implantarse, con carácter general, exclusivamente en zonas de uso global destinadas de forma predominante a este fin.

— Categoría 4.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande —superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.600 m²(pe) o de techo edificado superior a 5.000 m² (t)—, y las que, con independencia de su tamaño, resulten incompatibles,

arren, egoitzarako zonekin bateraezinak direnak edota beste industrien ondoan jarri ezin direnak, osasunkaitzak, kaltegarriak edo gogaikarriak direlako. Era berean, kategoria honetan sartuko dira ondoko eremuetan maniobra, karga-deskarga, biltegitratze edo aparkaleku gaitan jarduera lagungarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak.

Horrelakoak, bakar-bakarrik industriarako guneean ezarri ahal izango dira. Bereziki horretara bideratutako lurzatiengan soil-soilik gauzatu beharko da jarduera, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz —aire zabalean biltegitratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (industri erabilerako lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da antolamendu xehekatuan.

— 5. kategoria.

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik —20.000 m²-tik gorako lurzati azalera— edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, soilik berariazko kokalekuetan, hiriguneetatik behar bezainbat urrunduta, onar daitezkeen industri jarduerak biltzen ditu.

Horrelako jarduerak berariazko industri guneean gauzatu dira. Hala ere, aparteko kasuetan, beren ezarpena 4. kategoriako industriaren baldintza beretan burutuko da, eta kasu orotan beharrezko neurri zuzentzaileak ezarriko dira.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (industri erabilerako lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da antolamendu xehekatuan.

— Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera atxikitze, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

Gogaikarritasunak:

— Zarata eragitea (lokal propioaren kanpoaldean eta auzokide kaltetuarengan).

— Beroa sortzea.

— Bibrazioak sortzea.

— Hautsa sortzea.

— Hondakin urak sortzea.

— Industri hondakinak sortzea.

— Merkantzien karga eta deskarga handiak.

— Aparkaleku premiak.

— Bistako instalazioak eta biltegiak.

— Jende pilaketak

Osasunerako kaltegarriak:

— Gasak eta elementu kutsagarriak jaurtitzea.

— Hondakin ur kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

— Material toxikoak manipulatzeko.

— Erradiazioak sortzea.

en todo caso, con las zonas residenciales o con la colindancia directa con otras industrias, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras. Asimismo se incluirán aquellas actividades productivas que dan lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, por lo que no resulta compatible la utilización compartida con otras actividades.

Únicamente podrán implantarse en zonas de uso industrial, sobre parcelas destinadas específicamente a ellas, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo las actividades auxiliares necesarias —almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento, y otras similares.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial—.

— Categoría 5.^a

Comprende las actividades industriales que por la extensión del ámbito de producción necesario —superficie de parcela superior a 20.000 m²— o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos, suficientemente alejados de otras zonas de carácter urbano.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, si bien, excepcionalmente, y previa autorización expresa por el planeamiento, la implantación podrá realizarse en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.^a e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial—.

— Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

Molestias:

— Producción de ruido (Exterior de local propio y vecino más afectado).

— Producción de calor.

— Producción de vibraciones.

— Producción de polvo.

— Producción de aguas residuales.

— Producción de residuos industriales.

— Volumen de cargas y descargas de mercancías.

— Necesidades de aparcamiento.

— Instalaciones o almacenamientos visibles.

— Aglomeraciones de personal.

Nocividad e insalubridad:

— Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

— Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.

— Manipulación de materias tóxicas.

— Producción de radiaciones.

— Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

Arriskua:

— Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzea.

— Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.

— Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak.

Ezarritako potentzia mugak aplikatzeko, bakar-bakarrik industria ekoizpenerako eta kasuan kasuko jarduera gauatzeko zuzen-zuzenean egokitutako potentzia hartuko da aintzat; eta hori neurtzeko, ez dira kontuan hartuko karga-jasogailu, igogailu, aire-egokitzailu eta berogailuek funtzionatzeko behar duten potentzia, ezta lokala egokitzeko, mantentzeko edo ezar daitezkeen elementu egokitzailuak funtzionatzeko behar den potentzia ere.

Sor daitezkeen zaretei dagokien mugak, kasu bakoitzean horretarako eskuduntza duen Administrazioak ezarriko ditu. Horretarako, ordea, zaretei eta bibrazioei buruzko udal ordenantza egin beharko da aurrez.

Industria jardueraren bat kategoria jakin bati atxikitzeko, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagun-garrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

4.2 KAPITULUA. KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

97. artikulua. Definizioak.

Arau hauek erabiltzen diren guztietan, ondoren zehazten diren kontzeptuek honako esanahia izango dute:

— Beheko oina:

Kaletik edo espazio libre batetik zuzeneko sarbidea dutena da, behegainaren maila sarbidetik 1,60 metroko altueran duena gehienez, edo 0,75 metroz azpitik asko jota.

Neurri batean edo erabat arkupe duna izan daiteke.

— Erdisotoko oina:

Beheko oinaren azpian kokatuta egonik, bere bolumenaren erdia baino gehiago aldameneko sestra ofizialeatik edo ofiziale-tatik gora ateratzen dena da.

— Sotoko oina:

Beheko oin baten, erdisoto baten edo beste soto baten azpian dagoena da.

Bere izaera hori mantenduko du, nahiz eta desnibelen ondorioz bere itxituretakoren bat aldameneko bideko edo espazio libreko sestratik gora atera, erdisotoko oinaren mailara heldu gabe inolaz ere.

— Goiko oina:

Beheko oinaren gainetik kokatutako oin oro.

— Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko itxituraren paramentua da, bertan argitasun zein aireztapeneko baoak zabal daitezkeelarik.

— Oinarria:

Fatxadaren zati bat da, honek aldameneko kalearekin edo espazio irekiarekin bat egiten duen gunetik lehen oineko behegainaren azpiko alderainokoa alegia.

— Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Peligrosidad:

— Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

— Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

— Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tomará en consideración únicamente la potencia destinada de forma directa a la producción industrial y al desarrollo de la actividad correspondiente, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento, o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente, para lo cual deberá formularse la correspondiente Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

CAPITULO 4.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 97. Definiciones.

Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos que seguidamente se detallan, tendrán el significado siguiente:

— Planta Baja:

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a nivel del acceso un máximo de 1,60 metros por encima del mismo, o 0,75 metros por debajo.

Podrá ser total o parcialmente porticada.

— Planta Semisótano:

Es la que situada debajo de la planta baja, sobresale en más de un cincuenta por ciento de su volumen de la rasante o rasantes oficiales colindantes.

— Planta de Sótano:

Es la situada debajo de la planta baja de un semisótano o de otro sótano.

No perderá su carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguno de sus cierres sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante sin llegar a constituir una planta de semisótano.

— Planta Alta:

Es toda aquella situada por encima de la planta baja.

— Fachada:

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

— Base:

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante, y la parte inferior del suelo en la planta primera.

— Murrua:

Oinarriaren gainean gora egiten duen fatxadako alderdi uniforme da.

— Gailurreko erlaitza:

Fatxadaren eta estalkiaren arteko trantsizio elementua da, estalkiaren isurialdea hartzen duena eta murruari errematea ematen diona.

— Atal irtenak:

Fatxadatik abiatuta kanporantz jotzen dutenak dira, bertan bizi izateko modukoak edo okupagarriak direla, kasuen arabera, itxiak, erdi itxiak edo irekiak izan baitaitezke.

Atal itxiak dira begiratokiak eta antzekoak, beren alderdi guztietan ezin desmuntatzeko itxiturak dituztenak.

Atal erdi itxiak dira beren alde opakoetakoren bat zeharo itxirik duten hegalkinak, galeriak eta antzekoak esate baterako.

Atal irten irekiak dira terrazak, balkoiak eta antzekoak.

— Elementu irtenkariak:

Finkoak izaki bertan bizi izateko zein okupatzeko modukoak ez izan eta fatxadako lerrotik ateratzen direnak dira.

Horrelakotzat hartzen dira, besteak beste, zokaloak, pilareak, teilatagalak, gargolak eta markesinak.

— Mehelina:

Alboa ixteko murre edo horma, estalkiraino heltzen dena, beste eraikin batek aldamenean izango duenaz estaltzeko aurreikusia.

Honen jarraitasuna etenik egon daiteke patio baten bidez, hau komuna izan ala ez.

— Patioak:

1. Etxadikoa:

Etxadia osatzen duten eraikinei argitasuna eta ikuspegiak ematekoa da.

2. Lurzatikoa:

Eraikin bakar bati, beronen baitan kokatuta baitago, argitasuna eta aireztapena ematekoa da.

3. Aireztatzekoa:

Lurzatikoak dituen baldintza berberak bilduz, bakar-bakarrik eskailerak, bainugelak, trastetegiak eta sukalde, logela edo egongelak ez diren bestelako espazio eta gelak argitzeko edo aireztatzeko erabiltzen dena.

4. Patio komunak:

Aldi berean elkarren aldameneko bi eraikini zerbitzua ematen dieten lurzatiko patioak dira, eraikin bien baitan kokatuta daudelarik.

— Instalazioen elementu teknikoak:

Izendapen honen baitan geratzen dira eraikineko zerbitzu komunak osatzen dituzten alderdiak, hala nola: Tximiniak, aireztapen edo hozte sistemaren hodiak, argizuloak, irrati eta telebistako antenak, eskaileraren elementuak, igogailuen makineria, tximistorratzak, arropa esekitzeko eta lehertzeko euskarriak, eta abar.

— Muro:

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

— Cornisa de coronamiento:

Es el elemento de transición entre la fachada y la cubierta, que recibe el faldón de ésta y remata el muro.

— Cuerpos salientes:

Son los que partiendo de las fachadas sobresalen de las mismas y tienen el carácter de habitables u ocupables, según los casos, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los miradores y otros similares con cerramientos indismontables en todos sus lados.

Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales opacos, como son las galerías y similares.

Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros análogos.

— Elementos salientes:

Son aquellos, de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la línea de fachada.

Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, pilares, aleros, gárgolas y marquesinas.

— Medianera:

Muro o pared de cerramiento lateral, ciego, que se lleva hasta la cubierta, previsto para ser tapado por el equivalente de otra edificación.

La continuidad del mismo puede estar interrumpida por un patio, mancomunado o no.

— Patios:

1. De manzana:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

2. De parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

3. De ventilación:

Es el que, reuniendo los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

4. Mancomunados:

Son aquellos patios de parcela que sirven simultáneamente a dos edificios colindantes y que están situados dentro de ambos.

— Elementos técnicos de las instalaciones:

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: Chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, claraboyas, antenas de radio y televisión, elementos del cuerpo de escalera, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

— Lerrokadura:

Bide edo beste espazio ireki batzuetan zehar, eraikinaren mugak edo beste erabilera batzuen antolaketa ezartzen duen lerroa da.

Lerrokadura ofizialak Hiri Antolaketako Arauetan zehaztutakoak, edota kasu bakoitzean Planek eta Xehetasunezko Azterketek adierazitakoak dira.

— Sestra:

Lursail edo bide baten plano horizontalarekiko aldapa zehazten duen lerroa da.

Antolamenduko zehaztapenik izan ezean, egitatezko sestrak hartuko dira sestra ofizialtzat.

— Fatxadako planoak:

Plano bertikala da, fatxadaren zuzentzailearekiko paraleloan eta honen punturik irtenenean tangente trazatua, bere baitan biltzen dituelarik eraikineko altxaerako eraikuntza elementu guztiak.

Fatxadako planoak bakar-bakarrik eraikinak sestra gainean duen alderdiari dagokio, eta ez ditu atal eta elementu irtenak hartzen.

— Eraikuntza lerroa:

Fatxadako planoaren eta lursaileko sestraren arteko elkar-gunea da.

— Eraikuntzaren hondoera:

Bi fatxadetako lerroen artean, nagusi edo lerrokadura ofizialarekiko muga denaren eta atzeko aldekoaren artean alegia, perpendikularrean neurtutako tartea da. Normalean, paraleloak izaten dira fatxada hauek.

— Atzeraemangunea:

Eraikuntza lerroak lerrokadura ofizialekiko edota lurzatiaren mugetako edozeinekiko mantendu behar duen tartea da.

— Okupazio indizea:

Azalera eraikigarriaren eta lurzati baten azalera osoaren arteko gehienezko erlazioa da, ehunekotan adierazia bera.

— Eraikigarritasun indizea:

Oin eraikigarriaren azalera edo bolumenaren batuketaren eta antolaturiko eremuaren azalaren arteko erlazioaren balioa da, m^2/m^2 -tan edo m^3/m^3 -tan adierazia.

— Etxebizitza edo lokal bakoitzeko azalera erabilgarria:

Murru, trenkada eta elementu komunetatik bereizteko bestelako itxitura eta bereizgarrien mugen baitan etxebizitza edo lokal edo aldameneko espazio orok duen azalera da.

Atal irten irekiak, hala nola terrazak eta balkoiak, ez dira konputatzen azalera erabilgarri gisa.

— Etxebizitza edo lokal bakoitzeko azalera eraikia:

Azalera erabilgarriari atal irten irekien eta murru, trenkada eta bestelako itxitura eta bereizgarrien azalera gehitzeaz ateratzen den emaitza da.

— Aparkamendua:

Ibilgailuak gordetzeko maila batean, espazio ireki batean, eraikin baten baitan edo finka itxi batean dagoen espazioa da.

— Alineación:

Es la línea que, a lo largo de los viales o de otros espacios libres, establece frontera o límites a la edificación, o a la ordenación de otros usos.

Son alineaciones oficiales las determinadas por las Normas Subsidiarias o por los Planes y Estudios de Detalle si no señalan otras.

— Rasante:

Es la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

A falta de determinaciones de planeamiento, las rasantes de hecho se considerarán rasantes oficiales.

— Plano de fachada:

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

El plano de fachada corresponde sólo a la parte del edificio sito sobre rasante, y no comprende los cuerpos y elementos salientes.

— Línea de edificación:

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

— Fondo de edificación:

Es la distancia, medida perpendicularmente, entre las líneas de dos fachadas, la principal o frontera a la alineación oficial y la posterior, normalmente paralelas entre sí.

— Retranqueo:

Es la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

— Índice de ocupación:

Es la relación máxima, expresada en un porcentaje, entre la superficie edificable y la superficie total de una parcela.

— Índice de edificabilidad:

Es el valor, expresado en m^2/m^2 o en m^3/m^2 , de la relación entre la suma de las superficies o de los volúmenes de las plantas edificables y la superficie del área ordenada.

— Superficie útil de cada vivienda o local:

Es la comprendida en el interior de los límites fijadas por los muros, tabiques y demás cerramientos y separaciones respecto de los elementos comunes, de toda otra vivienda o local o de espacios colindantes.

No computan superficie útil los cuerpos salientes abiertos, tales como terrazas y balcones.

— Superficie construida de cada vivienda o local:

Es el resultado de añadir a la superficie útil, la de los cuerpos salientes, abiertos y la de los muros, tabiques y demás elementos de cierre y separación.

— Aparcamiento:

Es el espacio sito en un nivel, en un espacio libre, en el interior de un edificio o de una finca cerrada, destinada a la guarda de vehículos automóviles.

4.3 KAPITULUA. EGOITZA ERABILERA KO LURZATIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

4.3.1 ATALA. Arau Orokorrak. Mugaketa Funtzionala

98. artikulua. Erabilerak.

Egoitzarako lurzatiak dira erabilera nagusia etxebizitzena dutenak, erabilera aurreikusia edo egun dagoena delarik. Halaber, osagarri gisa eta zehaztuz joango diren mugez, 84. artikuluan aipatutako bestelako erabilerak ere onartzen dituzte, 3., 4. eta 5. kategorietako industriak izan ezik.

Egoitza erabilerako lurzati pribatuaren barruan honako egoera hauek bereizten dira:

— Altueran eraiki daitekeen lurzatia. Lurzati eraikigarrian lerrokadurek mugaturiko zatia, beheko oina eta kasu bakoitzean zehazten diren goiko oinak eraiki daitezkeena.

— Behean eraiki daitekeen lurzatia Gehienez ere 4 metroko altuera hartuz eraiki daitekeen lurzati pribatuaren zatia da, oin bat hartuz alegia.

— Lurpean eraiki daitekeen lurzatia. Kale edo espazio publikoetako sestra azpitik kokatutako lokaletan probetxamendua gauza daitekeen lurzati pribatuaren zatia da, eta erabilera publikoko zorpen bat izan dezake zenbait kasutan.

— Lurzati pribatu eraikiezina (lorategi pribatua): Eraikin baten lerrokaduretatik kanpo dagoela, sestra gainean eraikitze-rik ez dagoen lurzati pribatuaren zatia da, eta lorategi edo berdegune pribatu gisa mantendu behar da, eraikitzeko toleranziaz, eta kasu bakoitzean ezartzen diren erabilerez.

— Atari-aurreak. Behean edo altueran eraiki daitekeen lurzatiaren zatia da, beheko oinean erabilera publikoko zorpen bat duena.

Era berean, kasuan kasuko egoerek hala agintzen dutenean, erabilera publikoko zorpenak ezartzea aurreikus daiteke.

EGOITZA ERABILERA KO ERAIKINEN ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK ETA BALDINTZAK

99. artikulua. Eraikinaren gehienerako hondoera.

1. Fatxada nagusiaren lerroaren eta bestaldeko fatxada lerroaren arteko distantzia da.

2. Lerrokadurak aldatzeko aurreikuspenik egin ezean, gehienerako hondoera aurretik zegoen eraikinarena izango da, 20 metro hartuz gehienez ere.

3. Ordenantza hauek jasota dauden Hiri Antolaketa Arauek hondoera hori finkatu ez duten eraiki gabeko orube bat denean, hondoera hori Udalak berak finkatuko du, Antolaketa Plan batez edo Xehetasunezko Azterketa batez bestela.

100. artikulua. Fatxada nagusiaren gutxienerako zabalera.

1. Aurretik eraiki gabe dauden orubeetan altxatzen diren eraikinetan, edota erabilera nagusia etxebizitzarena ez zuten eraikinak zeuden tokietan, zabalera hori 5 metrokoa izango da.

2. Etxebizitzara emandako eraikin bat eraitsiz lortutako orubean eraikitzen den kasuetan, berariaz kontrakorik adierazten ez bada, botatako higiezinak zuen zabalera bereko fatxada nagusia izan dezake etxe berriak.

CAPITULO 4.3. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCION 4.3.1. Normas Generales. Delimitación Funcional

Artículo 98. Usos.

Las parcelas residenciales son aquellas cuyo uso predominante, existente o previsto, es el de vivienda. Pero admiten también, con un carácter accesorio y con las limitaciones que se irán detallando, los restantes usos enunciados en el artículo 84, salvo el industrial en sus categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª

Dentro de la parcela privada de uso residencial se distinguen las siguientes situaciones:

— Parcela edificable en altura. Es aquella parte de la parcela edificable delimitada por las alineaciones en la que se permite la construcción de planta baja y los pisos superiores que se determinen en cada caso.

— Parcela edificable en bajo. Es aquella parte de la parcela privada susceptible de ser edificada con una altura máxima de 4,00 mts., correspondiente a un piso.

— Parcela edificable en subsuelo. Es aquella parte de la parcela privada susceptible de aprovechamientos en locales situados bajo la rasante de las calles o espacios públicos, y puede estar gravada o no por una servidumbre de uso público.

— Parcela privada no edificable (jardín privado). Es aquella parte de la parcela privada, que situada fuera de las alineaciones del edificio, no es susceptible de ser edificada sobre rasante, debiendo mantenerse como jardín o zona verde privadas con las tolerancias de edificación, y usos que se establezcan en cada caso.

— Porches. Es aquella parte de la parcela edificable en bajo o en altura, que queda gravada por una servidumbre de uso público en planta baja.

Asimismo, y para las situaciones correspondientes se podrá en su caso contemplar las servidumbres de uso público necesarias.

NORMAS GENERALES SOBRE LA CONSTRUCCION Y CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 99. Fondo máximo de la edificación.

1. Es el comprendido entre la línea de fachada principal y la línea de la fachada opuesta.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente, con un máximo de 20 metros.

3. Tratándose de un solar no edificado para el cual las Normas Subsidiarias de las que estas Ordenanzas forman parte no fijen ese fondo, éste lo determinará el Ayuntamiento a través de un Plan de Ordenación o de un Estudio de Detalle.

Artículo 100. Anchura mínima de la fachada principal.

1. En los edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda, esa anchura de 5 metros.

2. En los supuestos de construcción sobre solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, la nueva casa podrá tener - salvo disposición en contrario - una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

101. artikulua. Eraikinen altuera eta oin kopurua.

1. Hiri Antolaketakoa Arauek edo onartutako edo onartzen diren antolamenduaren tresnek alor, eremu edo lurzati bakoitzeko zehazten dituztenak izango dira.

2. Berariaz kontrakorik adierazten ez bada, eraikin guztiek sotoko oin bat edo gehiago izan ahal izango dute.

102. artikulua. Oin bakoitzaren gutxieneko altuera libre.

1. Sotoak.

2,20 metrokoa izango da.

Egiturako irtenuneek edo sotoetako sabaietan dauden eraikineko instalazioetako elementuek ezingo dute, inolaz ere, altuera libre hori 0,20 metro baino gutxiagoraino murriztu, irtenune horien azpitik igarotzeko tokian.

2. Erdisotoak.

2,20 metrokoa izango da.

Egiturako irtenuneek edo erdisotoetako sabaietan dauden eraikineko instalazioetako elementuek ezingo dute, inolaz ere, altuera libre hori 0,20 metro baino gutxiagoraino murriztu, irtenune horien azpitik igarotzeko tokian.

3. Beheko oina.

2,50 metrokoa izango da.

Komuna edo trastetegi-biltegi emandako gela osagarrien kasuan, neurri txikikoak izaki beste erabilerarik ezin delarik gauzatu bertan, altuera libre 2,20 metrora murriztu ahal izango da.

4. Goiko oinak.

2,50 metrokoa izango da.

Altuera hori 2,30 metrora murriztu ahal izango da halako puntu jakin batzuetan, hala nola komunetan, bainugeletan, biltegi txikietan, artxibategian, armairuen gelan eta pertsonak luzaroan bertan egoteko ez diren gainerako guzietan.

5. Neurtzeko era.

Sotoei eta erdisotoei buruz ezarritakoa baldintzatu gabe, altuera libretzat hartuko da beti oin bateko zoru bukatuaren goialdetik hasi eta oin horretako sabai bukatuaren edota sabai faltuaren behealderainoko distantzia bertikala.

103. artikulua. Tarteko oinak beheko oinetan (goitegiak).

1. Bakar-bakarrik beheko oineko lokalaren zati direnak baimenduko dira, eraikineko elementu komun edo erregistro unitatea osa dezakeen beste finka baterako irteera independenterik gabe.

2. Bakar-bakarrik 5,00 metro edo gehiagoko altuera duten lokaletan eraiki ahal izango dira horrelako oinak. Salbuespen gisa, tarteko oinaren edo goitegiaren erabilera eskusiboa biltegia edo negozioko artikulua gordetzea baldin bada, 4,5 metro edo gehiagoko gutxieneko altuera libre duten lokaletan ere onartuko dira.

3. Tarteko oinak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ezta jendea joateko zein bertan pertsonak denbora luzez egoteko ere.

4. Gehienezko azalerak ez du dagokion beheko oineko lokalak duen azalaren %70etik gora egingo.

5. 2,20 metroko altuera libre izango dute gutxienez.

6. Oin horretatik aurrealdea ematen dion eraikineko fatxadaren edo fatxaden barnealderainoko tartea 3,00 metrokoa izango da, gutxienez.

Artículo 101. Altura de los edificios y número de plantas.

1. Serán las que determinen para cada sector, área o parcela las Normas Subsidiarias o los instrumentos de planeamiento aprobados o que se aprueben.

2. Salvo disposición en contrario, todo edificio podrá tener una o más plantas de sótano.

Artículo 102. Altura libre mínima de cada planta.

1. Sótanos.

Será de 2,20 metros.

En ningún caso los salientes de la estructura o de elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los sótanos podrá reducir esa altura libre a menos de 0,20 mts. en el paso bajo dichos salientes.

2. Semisótanos.

Será de 2,20 metros.

En ningún caso los salientes de la estructura o de elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los semisótanos podrá reducir esa altura libre a menos de 0,20 mts. en el paso bajo dichos salientes.

3. Planta baja.

Será de 2,50 metros.

En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a aseos o a trastero-almacén de reducida dimensión y, por tanto, no susceptible de otro uso, la altura libre podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 mts.

4. Plantas altas.

Será de 2,50 metros.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

5. Forma de medir.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para sótanos y semisótanos, será altura libre la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 103. Pisos intermedios en plantas bajas (Altillos).

1. Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral.

2. Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura no sea menor de 5,00 metros. Como excepción, si el uso exclusivo del piso intermedio o altillo fuese el almacenamiento o depósito de artículos del negocio, se admitirá en locales cuya altura mínima libre sea de no menos de 4,50 metros.

3. Los pisos intermedios no podrán utilizarse como vivienda (ni para el acceso del público, ni para la permanencia continuada de personas).

4. La superficie máxima no podrá exceder del 70% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

5. La altura mínima libre será de 2,20 metros.

6. La distancia mínima de ese piso a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio a que de frente será de 3,00 metros.

Edonola ere, espazio horiek ezin izango dira inoiz etxebizitzaren altzari eta objektuak biltzeko edo gordetzeko erabileraz beste baterako erabili.

7. Beheko oineko behegaina industeko baimena eman ahal izango da, galdatutako gutxieneko altuera erdiestearren, 0,75 metroko sakonera hartuz gehienez lokalean sartzeko kotarekiko, eta honako baldintza hauek betetzen badira:

— Indusitako zonan ateratzen den beheko oineko lokalaren guztirako altuerak ez du 5 metrotik gora egingo.

— Indusitako azalera ez du lokalaren azalera osoren %75etik gora hartzerik izango.

— Indusitako zonaren ertzetik eraikineko fatxadako edo fatxadetako barnealderainoko tartea 2,50 metrokoa izango da gutxienez.

104. artikulua. Estalkitik gora atera daitezkeen elementuak.

1. Eraikineko estalkitik gora, bakar-bakarrik elementu zehatz batzuk era daitezke, hala nola tximiniak, aireztapen edo hozte sistemaren hodiak, argizuloak, sabaileihoak, irrati eta telebista antenak, eskailera edo igogailu kaxaren alderdi bat, tximistorratzak eta, ezinbestez, estalkitik gora egon behar duten instalazioen bestelako elementu teknikoak.

2. Elementu horiek kokatuta dauden estalkiko tokiaren kotatik gora egin dezaketen tartea ez da 2,00 metrotik gorakoa izango, funtzionaltasun arrazoiak direla eta (antenen eta tximistorratzen kasuan batik bat) irtenune handiagoa behar duten kasuetan izan ezik.

105. artikulua. Atal irtenak (hegalkinak).

1. Lehenagotik zegoen eraikin baten ordezkioak izan ala ez, espazio berrietan kale edo aldameneko espazio irekiaren gaineko atal irtenak eraiki ahal izango dira.

2. Hegalkinak itxiak izan daitezke (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edota irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak).

3. Hegalkin itxiek ez dute kokatuta dauden fatxada luzeraren %50etik gora hartzerik izango, eta fatxada lerroarekiko irtenunea ez da 0,80 metro baino handiagoa izango.

4. Hegalkin irekiek ez dute kokatuta dauden fatxada luzeraren %50etik gora hartzerik izango, eta fatxada lerroarekiko irtenunea (karela edo erlaitza) ez da 0,80 metro baino handiagoa izango.

5. Hegalkin bien batuketak ez du fatxadaren luzera osoaren %60tik gora hartzerik izango.

6. Hegalkin baten edozein puntutatik aldameneko finkarako tartea 2 metrokoa izango da gutxienez.

106. artikulua. Elementu irtenkariak.

1. Teitalegalak 1,00 metroz irten daitezke, gehienera jota, fatxada planotik.

2. Beheko oineko markesinak eta toldoak espaloi edo aldameneko espazio irekiaren gainetik atera daitezke, 0,80 metro gehienez, eta espaloiaren zabalera baino 0,20 cm gutxiago betiere.

3. Kale edo etxadi bereko markesina guztiak altuera berean egongo dira, eta fatxaden konposizioagatik edo beste arrazoirekin batengatik hori egitea ezinezkoa denean, Udalak zehaztuko du, kasuan kasuko erabakiaz, uniformetasun horretatik hurbilen dagoen irtenbidea.

En ningún caso esos espacios podrán destinarse a usos distintos del de depósito o al almacenamiento de enseres y objetos propios de los usuales de la respectiva vivienda.

7. Se podrá autorizar la excavación del suelo de la planta baja con el fin de lograr la altura mínima exigida, hasta una profundidad de 0,75 metros como máximo con respecto a la cota de entrada al local, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— La altura total del local de planta baja resultante en la zona excavada no superará los 5 metros.

— La superficie excavada no podrá exceder del 75% de la superficie total del local.

— La distancia mínima del borde de la zona excavada a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio será de 2,50 metros.

Artículo 104. Elementos que pueden sobresalir de la cubierta.

1. De la cubierta del edificio sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductores del sistema de ventilación, de refrigeración, claraboyas, lucernarios, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

2. El saliente máximo de esos elementos sobre la cota del lugar de la cubierta en que estén situados no excederá de 2,00 metros, salvo aquellos (tales como las antenas y los pararrayos) que por razones de estricta funcionalidad deban tener un saliente mayor.

Artículo 105. Cuerpos salientes (Vuelos).

1. En los nuevos espacios, que sustituyan o no a un edificio preexistente, podrán construirse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindante.

2. Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

3. Los vuelos cerrados ocuparán no más del 50% de la longitud de la fachada en que estén sitios y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 0,80 metros.

4. Los vuelos abiertos ocuparán no más del 50% de la longitud de la fachada en que estén sitios y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 0,80 metros.

5. La suma de ambos vuelos no podrá exceder el 60% de la longitud total de la fachada.

6. La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será, al menos de 2 metros.

Artículo 106. Elementos salientes.

1. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,00 metro.

2. Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la acera o espacio libre colindante un máximo de 0,80 metros y, en cualquier caso, 0,20 metros menos que la anchura de la acera.

3. Las marquesinas de una misma calle o manzana a la misma altura y en caso de que por la composición de las fachadas u otras causas no pudieran adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará en cada caso, la solución que más se aproxime a la pretendida.

4. Markesinak eta toldoak –zabalduta daudelarik ere– 2,50 metroko altueran geratuko dira azpian duten espaloi edo espazio irekitik, edozein puntutan neurtuta ere.

Altuera honen azpitik, eta fatxada lerrotik 0,20 cm-ko irte-nuneaz asko jota, gera daitezke euskarriak eta toldoak zabaldu eta jasotzeko aurreikusitako beste elementuak.

5. Fatxadako pergolak, zutoinak, zokaloak eta apaingariak 0,20 cm aterako dira fatxadatik, asko jota ere.

6. Sekula ez da beira-arasarik jartzeko baimenik emango.

107. artikulua. Patioak.

— Lurzatikoak.

1. Barruko edo lurzatiko patioaren neurria, bere altueraren seiren bateko diametroko zirkulu bat barnean sartzeko adinakoa izango da, 3,00 metroko diametroaz, eta honen oinean ez da, inon, 2 metrotik beherako estugunerik izango.

2. Patio horien gaina sabaileihoez estali ahal izango da periferi espazio ireki bat lagata betiere, inolako itxiturarik gabe, sabaileihoaren eta patioko hormen artean, patioak oinean duen azaleraren %10 hartuz gutxienez aireztapeneko azalera gisa.

3. Patioak sarbide zuzen eta erosoak izango du eraikinaren barrutik.

4. Patioko behegainean hustubideak ipiniko dira.

5. Zoru hori oinarritzat harturik, ezin izango da ezer eraiki.

6. Patioko zoladura ez da argitu edo aireztatu behar duen gelako behegainetik 0,50 metro baino gehiagoko altueran egongo.

— Aireztatzekoak (patiotxoak).

1. Patio hauen azalera gutxienez metro bateko diametroko zirkulu bat barnean sartzeko adinakoa izango da.

2. Aireztatzea izango da patio hauen eginkizuna, eta neurri batean eskailerak, komunak eta bainugelak argitzea.

3. Patio hauei dagokien, lurzatiko patioetarako 2., 3., 4., 5. eta 6. puntuetan jasotako arauetara joko da.

108. artikulua. Etxebizitzetara sartzeko eskailera komunak.

1. Neurriak:

Eskailera-sailen gutxieneko zabalera, hauek mugatzen dituzten paramentuen artean neurtuta (eskailera kaxaren horma eta baranda, karela edo igogailu-begiaren itxitura), metro batekoa izango da.

Eskailera-mailak gutxienez 27 cm izango ditu zabalean, hegalkina edo moldura jo gabe.

Eskailera-mailaren altuerak ez du 18,50 cm-tik gora egingo.

Barandak 0,80 metroko altuera libre izango du gutxienez tarte maldadunetan, eta 0,90 metrokoa tarte horizontaletan.

Barandako balaustreen edo kareletako elementuen arteko artea ez da 12 cm-tik gorakoa izango.

Baranda eta karelen lurretiko zirrikituaren gehienezko altuera 5 cm-koa izango da.

2. Eskaileren egitura material erregaitzez egingo da.

4. Las marquesinas y toldos –incluso en posición de desplegados– distarán de la acera o espacio libre sobre el cual vuelen una altura no inferior a 2,50 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 metros desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

5. Las pérgolas, pilares, zócalos y los adornos de fachada no sobresaldrán de ésta más de 0,20 metros.

6. En ningún caso se autorizará la colocación de vitrinas.

Artículo 107. Patios.

— De parcela.

1. La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un diámetro de 3,00 mts., sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 mts.

2. Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie en planta del patio.

3. El patio será accesible, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

4. El suelo del patio estará dotado de sumideros de desagüe.

5. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.

6. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,50 mts., por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

— De ventilación (patinillos).

1. Tendrán la superficie necesaria para que en su interior pueda inscribirse un círculo de no menos de 1 metro de diámetro.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.

3. Regirán respecto de estos patios, las normas establecidas en los puntos 2 a 6, ambos inclusive, para los patios de parcela.

Artículo 108. Escaleras de acceso a viviendas de uso común.

1. Dimensiones:

El ancho mínimo de los tramos, medido entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1 metro.

La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura será de 27 cms.

La altura de la tabica no excederá de 18,50 cms.

La altura mínima del barandado será de 0,80 mts. en los tramos inclinados y de 0,90 mts. en los tramos horizontales.

La separación entre balaustres de barandilla o elementos de antepechos no sobrepasará 12 cms.

La altura máxima a ras del suelo de las ranuras de barandillas y antepechos será de 5 cms.

2. La estructura de las escaleras será de material incombustible.

3. Eskaileren kaxa, edozein kasutan ere, pertsona bat ohe-txoan atera ahal izango den moduan eratuko da.

4. Eskailerek argiztapen eta aireztapen zuzena izango dute fatxadaren batetik edo argiztatzeko patiotik. Horretarako, gutxienez metro karratuko bateko azalera izango duen leiho bat egingo da oin bakoitzean.

5. Eskaileraren goialdea aireztatuta egongo da uneoro.

Beheko aldean ere aire sarrera beharko dute, atariko atetik edo bestela patiotik, eskaileraren abiapuntu den lehen oinean.

109. artikulua. Etxebizitzaren barruko eskailera indibidualak.

Etxebizitzaren barruan eskailerak egitekotan, gutxienez 0,90 metroko zabalera libre izango dute gela bizigarrien sarbide direnean eta 0,80 metrokoa trastetegietara sartzeko direnean. Eskailera bihurriak edo konpentsatuak onartuko dira. Horretarako, ordea, honako baldintzak bete beharko dira:

— Atal zuzenetan, eskailera-mailak 19 zentimetroko altuera izango du gehienez eta 27 zentimetroko zabalera gutxienez.

— Atal bihurri edo konpentsatuetan, eskailera-mailak 19 zentimetroko altuera izango du gehienez eta 25 zentimetroko zabalera gutxienez, eskailera-mailaren barruko ertzetik 40 cm-ra neurtuta.

110. artikulua. Atariak.

1. Gutxienez 2,20 metroko zabalera libre eta 2,00 metroko luzera izango dute, sarrerako ateari dagokion planotik neurtuta.

2. Atariaren ondoan igogailuari itxoiteko guneak 1,50 x 1,50 m izango ditu gutxienez.

3. Eskailera kaxa bakoitzak bere atari propioa izango du.

111. artikulua. Igogailuak.

1. Derrigorrez instalatu beharko da eraikinak hiru oin baino gehiago dituen.

2. Igogailuaren abiaguneak eraikinen irisgarritasunari buruz indarrean dagoen legeriak agintzen duenarekin bat datozen altuera izango du.

3. Lehendik zutik dauden eraikinetan igogailuak instalatu ahal izango dira eskailera kaxetan edo patioetan, hau egin ondoren libre geratzen den espazioak eta instalatutako igogailuek bere ere aurreko artikuluetan horrelakoei eskatzen zaizkien neurri eta ezaugarriak betetzen badituzte. Igogailuari itxoiteko gunea 1,40 x 1,40 metrora murriztu ahal izango da.

112. artikulua. Aparkalekuak.

1. Gutxienezko azalera eta gutxienezko neurriak:

Garajeko aparkaleku plaza bakoitzaren azalera erabilgarria 20,00 m²-koa izango da gutxienez, dagokion espaloi edota maniobra-gune proportzionala eta abar sartuta. Aitzitik, azalera horren barruan ez da konputatuko osasun zerbitzuetara emandako eremuak, halakorik izanez gero behintzat, ezta antzekorik ere (biltegitxoak, komunak, igogailuen iritsierako atondoa eta abar).

Aparkalekuko plaza bakoitzak 4,50 m x 2,50 m izango ditu gutxienez. Hala ere, aparkalekuen %25 4,00 x 2,00 metrokoak zian daitezke.

Minusbaliatuen ibilgailuentzako gordetako aparkaleku bakoitzak 2,90 metroko zabalera izango du gutxienez.

3. La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

4. Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio o patinillo, con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie no será inferior a 1,00 m².

5. Las escaleras tendrán ventilación permanente en la parte superior.

También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través del patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

Artículo 109. Escaleras individuales en el interior de la vivienda.

Cuando existan escaleras en el interior de las vivienda, éstas tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros cuando accedan a piezas habitables, y de 0,80 metros cuando se trate de trasteros. Se permiten escaleras curvas o compensadas: Los peldaños deberán cumplir las siguientes condiciones:

— En los tramos rectos, la altura máxima de tabicas será de 19 centímetros y la anchura mínima de las huellas de 27 centímetros.

— En los tramos curvos o compensados, la altura máxima de tabicas será de 19 centímetros y la huella tendrá una anchura mínima de 25 centímetros medida a 40 centímetros del borde interior del peldaño.

Artículo 110. Portales.

1. La anchura mínima será de 2,20 mts. y la longitud mínima de 2,00 mts., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.

2. El espacio de espera al ascensor, lindante con el portal, será de 1,50 mts. x 1,50 mts., como mínimo.

3. Cada caja de escalera tendrá su correspondiente portal.

Artículo 111. Ascensores.

1. Su instalación será obligatoria cuando el edificio tenga más de tres plantas.

2. La altura del arranque del ascensor deberá disponerse en correspondencia con lo establecido en la legislación vigente referida a la accesibilidad de edificios.

3. En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio resultante libre de aquellas y éstos cumplan las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos por los precedentes artículos. El espacio de espera podrá reducirse a 1,40 mts. x 1,40 mts.

Artículo 112. Aparcamientos.

1. Superficie y dimensiones mínimas:

La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacénillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m², si bien se admitirá que en un 25% de ellas dichas dimensiones sean 4,00 x 2,00 m².

En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusválidos la anchura mínima será de 2,90 metros.

Garajeak jarduketa fase desberdinetan egitea onartzen bada, zatikako gauzatzeko horietako bakoitzean aintzat hartu beharko dira, uneoro, jarduketa osorako aurreikusitako baldintzak.

2. Gutxieneko altuera libre:

Lokalak, orotara, 2,20 m-ko altuera libre izango du gutxienez.

3. Sarbideak:

Garajerako sarbideak 3 metroko zabalera izango du gutxienez.

1.000 m²-tik gorako azalera eraikia duten garajeetan sarbideak 5,00 metrotik gorako zabalera izango du. Bestela, sarbide eta irteera independente bana ipini beharko da, gorago aipatu den gutxieneko zabalera errespetatuz. Era berean, aparkalekuek oinezkoentzako kanpotiko sarbidea izango dute, ibilgailuen sarbidez aparte.

Arrapala zuzenek ez dute %18ko malda gaindituko. Halaber, birako arrapalek %16ko malda izango dute gehienez.

Garajerako sarbideak 3,00 metroko zabalera izango du gutxienez, bihurturik behar duen gainzabalera emanez, eta kurba erradioa gutxienez 6,00 metrokoa izango da, ardatzean neurtuta.

Garajeen barruko zirkulazio-kaleek ez dute inolaz ere, 5,00 metrotik beherako zabalera libre duen gunerik izango.

Garaje guztiek, arrapalari ekin aurretik, zabalune bat izango dute, zabalean arauzko sarbidearen neurri bera izango duena eta, hondoera berriz, 5,00 metrokoa gutxienez, azalera horretan erabilera publikoko eremuak sartu gabe (oinezkoen espaloia, esate baterako). Zabalune horren sestrak %5etik beherako malda izango du.

Zabalune hori estalia bada, gutxienez 2,40 metroko altuera libre izango du zoritik sabaira eta habeen azpiko punturik baxuetan ere 2,10 metroko altuera libre izango du gutxienez.

Garajera sartzeko atek eraikinaren fatxadan badaude, soinurik egiten ez dutenak izango dira.

Garajea higiezinako igogailuarekin edo eskailerarekin komunikatua egon daiteke. Halakoetan, isolamendurako eremu bat ipini beharko da tartean, itxiera automatikoko ate blindatuez hornitua, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak ez badira behintzat.

Garajeen eraikitako azalera 1.000 m²-tik beherakoa bada, sarrerako arrapalaren ordezkari igogailua ipini daiteke. Kasu horretan, arrapala ezartzekotan ipini beharreko zabalunearen antzeko bat egin beharko da irteeran.

4. Bestelako xedapenak.

Fatxadak bi kale edo gehiagora begira ditzuten eraikinetan, aparkalekuetako sarbideak eta irteerak zirkulazioaren arintasunari kalte gutxi eragiten dioten fatxadan proiektatu beharko dira.

Aparkalekuko barrutia eraikinaren beste inguruetatik edo aldameneko finka, murrutia eta solairuetatik isolatuta egongo da, suaren kontrako materialerik eta soinu-isolamendu egokiz hornituta.

Titularitate pribatuko aparkalekuan erabilera publikoko zorpen bat ezarri baldin bada, honen estalkia, erabilera publikoko behagaina delarik aldi berean, 25 cm lodiko hormigoizko lauzaz egin beharko da, berariaz galarazita baitago forjatu arin erabiltzea.

Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

2. Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

3. Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

En los garajes con superficie mayor a 1.000 m² construidos, el acceso deberá tener una anchura mayor de 5,00 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente. Asimismo, se deberá contemplar el acceso peatonal desde el exterior separado del acceso de vehículos.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y, las rampas curvas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%.

Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 metros.

Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5%.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 metros y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 metros.

Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares.

En los garajes con superficie construida menor de 1.000 m², podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

4. Otras disposiciones.

En los edificios con fachadas a dos o más calles, los accesos y salidas de los aparcamientos habrán de proyectarse en aquella donde resulten menos perturbadores para la fluidez de la circulación.

El recinto de aparcamiento deberá estar aislado del resto del edificio o fincas colindantes muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

En el caso de que sobre el aparcamiento de titularidad privada, se haya impuesto una servidumbre de uso público, la cubierta del mismo, que sirve de suelo de uso público deberá construirse con losa de hormigón de 25 cms. de espesor, prohibiéndose expresamente el uso de forjados aligerados.

OIN DESBERDINEN ERABILERA

113. artikulua. Sotoak.

Honako erabilera hauek ezarri ahal izango dira:

Aparkalekuak eta hauen instalazio osagarriak; etxebizitzetako erantsitako trastetegiak; beheko oineko lokalei erantsitako espazioak, oin horiekin zuzenean komunikatuak, eta unitate funtzional bakarri osatzen dutenak, eta horrelakoan xedea merkatalgaiak edo lokalean, edo negozioak berezkoak dituen instalazioetan, garatzen den jardueran erabilitako tresnak gordetzea, biltzea, manipulaztea edo prestatzea izango da, baina sekula ez jendeari zuzenean saltzea edo jarduerarekin zerikusirik ez duten pertsonak inguru horretan denbora luzez egotea; eraikineko instalazio teknikoak (hidroprensoreak, ur-ponpak, berogailuen galdarak, berogailuen erregai-deposituak, igogailuen makineria eta antzekoak). Kasu guztietan N.B.E. CPI-96 Arauaren zehaztapenak bete beharko dira, edo honen ordezkio araudiarenak bestela, sarbideen eta lokalen baldintzei dagokienez.

Aipatutako erabilerak, aparkalekuarenaz bestelakoak alegia, bakar-bakarrak Hirigintza Eredu bakoitzeko Arau Partikularretan aurreikusitako aparkaleku estandarra bermatuta dagoenean prestatu ahal izango dira.

114. artikulua. Erdisotoak.

Baimendutako eta galarazitako erabilerak sotoen kasuan zehaztutako berberak izango dira.

115. artikulua. Beheko oinak.

1. 4.2 kapituluaren aurreikusitako erabilera hauek zertu ahal izango dira: Merkataritza, bulegoak, egoitza komunitarioa, kultur, erlijio eta administrazio arlokoak, zerbitzu publikoak, aisia eta kirola, beren ezaugarriak direla eta etxebizitzentzat gogakariak ez direnean eta eraikin berezirik behar ez dutenean; 1. eta 2. mailako industria, eta aparkalekuak berariaz baimendutako kasuetan.

Beheko oinetan etxebizitza erabilera ere onartuko da, halaaber, dagokion udal ordenantzak ezarritako kasuetan eta baldintzetan, eta zona bakoitzeko Arau Partikularrak dioen moduan.

Oro har, ostalaritza eta antzeko erabileretan honako hauek ere baimenduko dira:

O taldea:

— Gozotegiak eta edozein motatako dastalekuak, hauen jarduera-ordutegia goizeko zortziak (8ak) aurretik hasi ez eta gaueko hamarrak (10ak) geroztik amaitzen ez bada.

I taldea:

- Tabernak.
- Ardandegiak.
- Tabernak eta kafetegiak.
- Kafetegiak.
- Dastalekuak.
- Jatetxeak.
- Txokoak.
- Tabernaz edo sukaldeaz hornitutako elkarteak.

II taldea:

— Ordu-tegi berezia duten taberna, kafetegi eta antzekoak. (Gaueko ordutegiei dagokienez, taberna-jatetxe erabilera mistoa onartuko da, baldin eta espazio bereizi gisa planteatzen badira eta bakoitzak dagokion ordutegia betetzen badu.).

USO DE LAS DISTINTAS PLANTAS

Artículo 113. Sótanos.

Podrán dedicarse a los siguientes usos:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad; instalaciones técnicas del edificio (hidroprensos, bombas de agua, calderas de calefacción, depósito del combustible de ésta, maquinaria de los ascensores y otras equiparables). En todos los casos se cumplirán de modo especial las determinaciones de la N.B.E. CPI-96 o normativa que la sustituya, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Los usos reseñados, distintos de los de aparcamiento, sólo podrán habilitarse cuando éste quede garantizado con el estándar previsto en las Normas Particulares para cada Área Urbanística.

Artículo 114. Semisótanos.

Los usos permitidos y los usos prohibidos serán los mismos que se han fijado para los sótanos.

Artículo 115. Plantas Bajas.

1. Podrán dedicarse a los siguientes usos de los previstos en el Capítulo 4.2: Comercio, oficinas, residencia comunitaria, cultural, religiosos, administrativo y de servicio público, recreativo y deportivo que, por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales; industria de las categorías 1.^a y 2.^a; aparcamientos en los casos expresamente autorizados.

Se admite asimismo el uso de vivienda en plantas bajas, en las condiciones y casos establecidos por la Ordenanza municipal correspondiente y por las Normas Particulares para cada zona.

Se admiten de manera general los siguientes usos de hostelería y similares:

Grupo O:

— Pastelerías y degustaciones de cualquier tipo cuyo horario de actividad no se realice en ningún caso con anterioridad a las ocho (8) horas y posterioridad a las veintidós (22) horas.

Grupo I:

- Tabernas.
- Bodegas.
- Bares y Cafés.
- Cafeterías.
- Degustaciones.
- Restaurantes.
- Txokos.
- Sociedades con instalación de Bar o Cocina.

Grupo II:

— Bares, Cafeterías y similares con horario especial. (A efectos de horarios nocturnos, se admite el uso mixto de bar-restaurante, siempre que se planteen como espacios separados, cumpliendo cada uno su horario correspondiente).

- Pub delakoak.
- Disko-tabernak.
- Whiskytegiak.
- Klubak.
- Barra amerikarrak.
- Joku eta jolas aretoak
- Bolalekuak eta antzekoak.

III taldea:

- Diskotekak.
- Boite delakoak.
- Gazteentzako jai aretoak.
- Dantza aretoak.
- Dantzalekuak.
- Kantari-kafetegiak.
- Kontzertu-kafetegiak.
- Antzoki-kafetegiak.
- Bingoak eta antzekoak.

Jarduera hauek guztiak 1993ko urriaren 21eko udalbatza osoko bilkuran onartutako «Taberna, Kafetegi eta antzeko jardueretarako lokal publikoen instalazioa Arautzeko Udal Ordenantza»n araututa daude.

2. Ostalaritza eta antzeko jardueren erabilerari dagokionez, arlo honi buruzko xedapen orokorra betetzearen kaltetan izan gabe (Ikuskizun publikoen eta Jolas Jardueren kontrolerako Erregelamendu Orokorra, eraikinen soinu-baldintzei eta suteen kontrako babesari buruzko Oinarritzko Arauak, eta abar), honako gutxienerako distantzia hauek bete beharko dituzte elkarrekiko:

— 0 Taldea: Gozotegiak eta dastalekuak, goizeko 8etatik gaueko 10ak arteko ordutegiak dutenak.

Nahi den distantzia.

— I Taldea: Jatetxeak, kafetegiak, tabernak, ardandegiak eta elkarteak.

30,00 metro.

— II Taldea: Taberna bereziak, whiskytegiak, klubak, pub delakoak eta barra amerikarra.

100,00 metro.

— III Taldea: Dantzalekuak, dantza aretoak, bingoak.

200,00 metro.

Talde desberdinetako bi establezimenduren artean, talde baxuenari dagokion distantzia utziko da.

3. Gutxienerako distantziak.

Establezimendu bat bi taldetan sartua badago, araudirik zorrotzena aplikatuko da, hau da, talde altuenari dagokion distantzia utziko da.

Establezimendu baten izendapena aurreko atalean aipatutako horien artean jaso gabe baldin badago, distantziak zehazteko unean kontuan hartuko da agintari eskudunek onartzen dioten ixteko ordutegia, eta honen ondoren ordutegi berdintasunaz dagokion Taldean sartuko da.

- Pubs.
- Disco-Bar.
- Whiskerías.
- Clubs.
- Bares Americanos.
- Salones Recreativos y de Juegos.
- Boleras y similares.

Grupo III:

- Discotecas.
- Boites.
- Salas de Fiesta de Juventud.
- Salas de Baile.
- Salas de Fiesta.
- Cafés cantantes.
- Cafés concierto.
- Cafés-Teatro.
- Bingos y similares.

Todas estas actividades estarán reguladas por la «Ordenanza Municipal Reguladora de la instalación de establecimientos públicos destinados a actividades de Bares, Cafeterías y similares», aprobada en sesión plenaria de 21 de octubre de 1993.

2. En cuanto al uso de actividades de hostelería y similares, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones generales al respecto (Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos, Actividades recreativas, Normas Básicas sobre condiciones acústicas de los edificios y de Protección contra incendios, etc.) deberá cumplir las siguientes distancias mínimas entre ellos:

— Grupo 0: Pastelerías y Degustaciones con horarios de 8 a 22 horas.

Distancia libre.

— Grupo I: Restaurantes, Cafeterías, Bares, Tabernas, Bodegones y Sociedades.

30,00 mts.

— Grupo II: Bares especiales, Whiskerías, Clubes, Pubs, Bar americano.

100,00 mts.

— Grupo III: Discotecas, Salas de Baile, Bingo.

200,00 mts.

La distancia a cumplir entre dos establecimientos de grupos distintos será la que corresponda al grupo inferior.

3. Distancias mínimas.

En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos grupos, se aplicará la normativa más restrictiva en cuanto a distancias que se corresponde al grupo superior.

En los casos en que se dé un establecimiento que su denominación no corresponda a ninguno de los incluidos en los grupos del número anterior, para la delimitación de distancias, se tendrá en cuenta el límite de horario de cierre que se tolere por la autoridad competente, incluyéndolo posteriormente en el Grupo que le corresponda por similitud o equivalencia de dicho horario.

4. Neurketarako irizpidea.

Distantziak neurtzeko, biderik laburrena erabiliko da.

Instalatu nahi den establezimendu baten eta dagoeneko badagoen hurbilenekoaren arteko distantzia zehazteko, lerro bat egingo da kasu bakoitzean, dagoeneko martxan dagoen baimendutako jarduerak fatxadaren duen muga hartuz hasieratzen, jarduera berritik hurbilenekoa alegia, eta instalatu nahi den jardueraren lokalak fatxadaren duen muga amaieratzen, dagoeneko badaren hurbilenekoa alegia.

5. Eskaeren lehenasuna.

Lokal baterako lizentzia eskaturik, distantziak direla eta lehenasuna duten beste eskatzaile batzuek adierazitakoarekin bateraez gertatzen denean, ezetza emango zaio eskaera hari, azkeneko hauek eginkoen tramitazioa jarraituz aldi berean.

Sailkatutako establezimendu bat jartzeko aukeraz kontsulta egin eta baietza jasotzeak ez du jarduera instalatzeko inolako eskubide itzulezinik automatikoki eragiten, egindako kontsultari emandako erantzunaren eta lizentzia eskaeraren artean aurreko pasarteetan jasotako kasua gertatzen bada, lizentzia eskaeraren datak izango baitu lehenasuna, inolaz ere.

6. Jarduera aldatzea.

Lizentzia bidez instalatutako jarduera guztiak aldatu ahal izango dira, talde bereko edo beheagoko taldeko batera. Alabaina, aldaketa eskaera goragoko talde batean jasotako batera igarotzeko baldin bada, artikuluko honetako 2. atalean azken talde horrentzat ezarritako distantziak betez gero soilik gauzatu ahal izango da aldaketa.

Jarduera bera mantenduz gero, eraikin batean bertan beste oin batera joatea ez da instalazio berritza hartuko distantziak erregulatzeari dagokionez.

7. Aurkeztu beharreko dokumentazioa.

Instalatzeko lizentzia eskaeran edo mota honetako jarduera bat instalatzeko aukerari buruzko kontsulta bat egitean, bidezko inprimakian bete behar diren datuez gain honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

a) 1:5.000 eskalan eginiko plano, bertan zehatz-mehatz adieraziz lokalaren kokagunea, eta beronen kokapena dagoeneko badiren beste batzuekiko.

b) Lokalaren plano, eskala egokian egina, argi eta garbi adieraziz hurbileneko etxebizitzaren afekzioa.

c) Lizentzia eskatzen den jarduerari dagokion kategoriarren berariazko adierazpena.

8. Handitzeak eta zatitzeak.

Ordenantza hauetan jasotako establezimendu orok handitze lanak egin ahal izango ditu, honako baldintza hauek betez gero betiere:

a) Talde desberdinei ezarritako distantziak ez ditu gaindituko, lehen azaldutako neurketa irizpideen arabera.

b) Jatorrizko jardueraren eta handitze horren artean komunikazio iraunkorra izango da beti, aurrerantzean titularitate bat baino gehiago eragiterik ez izateko moduan hain zuzen.

c) Handitze honek ez du izango modu autonomo eta independentean funtzionatu ahal izateko beharrezko elementurik.

d) Handitze honek ez du aldaraziko baimendutako establezimenduen sailkapena, edota aldaketa hori eraginez gero sartuko den talde berriari dagokion distantziak betetzea.

4. Criterio de medición.

La medición de distancias se hará por el vial más corto.

Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo, se considera en cada caso una línea cuyo principio será el punto límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicite, y el final el punto límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar, en su lado más próximo a la ya ubicada.

5. Prioridad de solicitudes.

Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará aquella petición, continuándose con la tramitación de ésta última.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de solicitud de la licencia.

6. Cambio de actividad.

Todas las actividades instaladas con licencia, podrán cambiar a otro del mismo grupo o al inferior. Sin embargo, para aquellos supuestos en que la solicitud de cambio lo sea para una actividad enclavada en algún grupo superior, ésta sólo será posible en el caso de que cumpla las distancias que para dicho grupo establece el apartado 2 del presente artículo.

En caso de mantener la actividad, el traslado de planta dentro del mismo edificio, no se considerará como nueva instalación, a efectos de la regulación de distancias.

7. Documentación a presentar.

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente.

a) Plano de escala 1:5.000 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

b) Plano a escala conveniente del local en el que se exprese con claridad y su afectación por las viviendas más próximas.

c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

8. Ampliaciones y divisiones.

Cualquier establecimiento comprendido en las presentes Ordenanzas, podrá realizar ampliaciones siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) No superará las distancias establecidas según los diferentes grupos, de acuerdo con los criterios de medición antes expuestos.

b) Que entre la actividad primitiva y la ampliación exista siempre una comunicación permanente, de forma que en el futuro no pueda dar lugar a más de una titularidad.

c) Que la ampliación carezca de los elementos necesarios para poder funcionar de una manera autónoma e independiente.

d) Que la ampliación no modifique la clasificación del establecimiento permitido, o en el supuesto que implique dicho cambio de clasificación, cumpla las distancias establecidas para su nuevo grupo.

9. Lizentzien iraungipena.

Instalatzeko lizentziaren iraungipena aldarrikatu ahal izango da obratarako lizentzia eman eta 6 hilabete igaro eta gero, obrak hasi gabe igaro direlarik, edota, hasita egon arren, 6 hilabetetik gorako epe batez geldirik egonez gero, baldin eta Alkatetzak, eta aurrez eskaturik, obratarako lizentziaren luzapen bat ematen ez bada.

Ordenantza honetan sartutako jarduerak irekitzeko lizentziak iraungitzat emango dira, jarduera horiek egiaz amaitu direla ziurtatu eta 6 hilabete igarotzen direnean.

116. artikulua. Goiko oinak.

Etxebizitzarako izango dira.

Hala ere, 86. eta 87. artikuluek (jatetxeak, lehen oinean soilik) eta 88., 90. eta 94. artikuluek araututako erabilera hauek garatu ahal izango dira.

Irakaskuntza zentroak jarri ahal izango dira, oinean aldi berean dagoen ikasle kopurua oinaren beraren azalera, eraikineko elementu komunak kendurik eta metro karratutan, seiz zatituz ateratzen dena baino handiagoa ez bada.

Titularrak edo bertan bizi den pertsonak bulego edo estudio profesional bat instalatzen badu ez da etxebizitza erabilera aldatu dela ulertuko, baldin eta ez bada dagokion etxebizitzaren azaleraren %25a baino gehiago hartzen.

117. artikulua. Estalkipeko eremua.

Eremu honetan sartuko da eraikineko instalazioen elementu teknikoetatik eremu honetan koka daitekeen alderdia.

Eremu honen gainerakoan, etxebizitzari atxikitako trastetegiak egokitu ahal izango dira, baina bertan bizi direnen tresnak gorde edo biltzeko soil-soilik.

Estalkipean etxebizitza erabilera ere onartuko da, oro har, eremu horrek honako baldintza hauek betetz gero:

— Azpian duten etxebizitzari lotutako gelak izango dira, eta ez dute sarbide independenterik izango.

— Gutxienez 1,50 metroko altuera izango du punturik baxuenean, eta horrelakoetan 2,20 metrokoa izango da gelaren batez besteko altuera.

— Argiztapenerako lehenagotik dauden baoak izango dira. Bao berriak irekitzeko baimena emango da, baldin eta leihoz ixten badira estalkiko planoan bertan, 1,20 m²-ko azalera eta 2,50 metroko tarteaz elkarren artean, eta bao berriaren behealde-tik zoru bukatuta arte gutxienez 2,20 metroko altuera gertatzen bada.

BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

118. artikulua. Etxebizitzaren osaketa eta programa.

Etxebizitza edo apartamendu orok, erabilera desberdineko honako espazio edo gela hauek izango ditu gutxienez: Bainugela osoa (dutxa, konketa eta komuna), sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela eta logela bikoitz bat, egongela-logela izango delarik berau egongela independente bat edo sukalde-egongela programatzen ez bada.

119. artikulua. Etxebizitzaren gutxienezko neurriak.

Ezin izango da eraiki 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik.

9. Caducidad de las licencias.

Se podrá declarar la caducidad de la licencia de instalación, cuando transcurran 6 meses desde la concesión de la licencia de obras, sin haber iniciado las mismas, o, comenzadas éstas, se suspendan por un período superior a 6 meses, a no ser que por la Alcaldía y previa petición, se conceda una prórroga de dicha licencia de obras.

La licencia de apertura de las actividades incluidas en esta Ordenanza, se declararán caducadas una vez transcurran 6 meses desde la comprobación del cese efectivo de las mismas.

Artículo 116. Plantas Altas.

Se destinarán a viviendas.

Sin embargo, podrán desarrollarse los siguientes usos regulados por los artículos 86, 87 (restaurantes, sólo en planta primera), 88, 90, y 94.

Podrán instalarse centros de enseñanza, siempre que se garantice que el número de alumnos que simultáneamente permanezcan en la planta no exceda del resultante de dividir por seis el número de metros cuadrados de la misma, excluidos los elementos comunes del edificio.

No se entenderá alterado el uso vivienda por el hecho de que su titular o persona que allí conviva instale un despacho o estudio profesional ocupando no más del 25% de la superficie del piso correspondiente.

Artículo 117. Espacio bajo cubierta.

Deberá integrarse en el mismo la parte de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que pueda emplazarse dentro de ese espacio.

En el resto de éste podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas, destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Con carácter general se permite el uso de vivienda en el bajocubierta, siempre que este espacio cumpla las siguientes condiciones:

— Serán habitaciones ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente.

— La altura mínima será de 1,50 metros en el punto más bajo en cuyo caso, la altura media de la habitación será de 2,20 metros.

— Para la iluminación se contará con los huecos existentes. Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierren con ventanas en el mismo plano de cubierta con una superficie de 1,20 m² y separadas entre sí con una distancia de 2,50 metros, debiendo ser la altura mínima desde la parte baja del nuevo hueco hasta el suelo acabado de 1,60 metros.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 118. Composición y programa de las viviendas.

Toda vivienda o apartamento tendrá, como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso: Baño completo (ducha, lavabo e inodoro), cocina o cocina-comedor o cocina-estar y un dormitorio doble, que será sala-dormitorio si no se programase una sala independiente o una cocina-estar.

Artículo 119. Dimensión mínima de vivienda.

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

120. artikulua. 50 m²-ra iristen ez diren etxebizitzak.

Eraikin bakoitzean, 50 m²-ko azalera erabilgarrira iristen ez diren etxebizitza edo apartamentu kopuruak ezin izango du etxebizitza kopuru osoaren laurden bat baino gehiago hartu.

121. artikulua. Etxebizitzen batez besteko tamaina.

Lurzati bakoitzeko etxebizitzek —edo lurzati multzo bateko etxebizitzek, orotara ezarritako kopurua beteko dela ziurtatzen bada— batez beste honako tamaina izango dute gutxienez:

— Alde Zaharreko egoitza gunea: 85,00 m²(t).

— Egoitza gune trinkoa: 85,00 m²(t).

— Dentsitate txikiko egoitza gunea.

Eraikuntza kolektiboa: 110,00 m²(t).

Familia bakarreko eraikina: 125,00 m²(t).

Familia biko eraikina edo atxikia: 125,00 m²(t).

— Landa inguruko egoitza gunea: 125,00 m²(t).

Batez besteko tamaina hori konputatzerakoan, nagusiki erabilera horretara emandako oinetan eraikitako azalera hartuko da aintzat, sarrerako espazio komunak ere horretan sartuz —eskailerak, igogailuak, eskailburuak eta korridoreak, eta antzekoak— baina alde batera utziz erabilera lagungarrietara bideratutako eremuak —trastelekuak, instalazioen gelak eta antzekoak—. Era berean, ez dira konputu horretan sartuko etxebizitzak hartzen ez dituzten eraikineko beste oinetako sarbideak —esate baterako, beheko oineko atariak—.

Plangintzak nagusiki etxebizitzara emandako eremuen zati bat baimendutako beste erabilerek hartzen badute, etxebizitza kopurua arautzeari dagokionez ulertuko da lurzati jakin horretako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko batez besteko tamainara iristen ez den lokal etxebizitza bat (1) konputatzen dela. Horrela, tamaina hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horretaz zatituko da etxebizitzaren kopuru balio-kidea kalkulatzeko. (0,5 baino zatidura txikiagoak beharantz biribilduko dira eta kopuru hori gainditzen dutenak, berriz, gorantz).

122. artikulua. Gelen gutxieneko neurriak.

— Egongela: 12 m²

— Egongela-logela: 20 m²

— Banako logela: 6 m²

— Logela bikoitza: 10 m²

— Bainugela osoa: Azalera ez da zehaztu.

— Sukaldea: 6 m²

— Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20 m²

— Atondoa: 1,40 m²

— Korridorea: (gutxieneko zabalera): 0,90 metro.

Adierazitako azalera gela bakoitzaren barnealdekoak dira eta, beraz, kopuru hauetatik kanpo laga dira itxitura edo bereizte elementuak.

123. artikulua. Gelen argiztapena eta aireztapena.

1. Etxebizitza orok gutxienez bi gela eraikinaren kanpoko fatxadara irekiak izango ditu; gela horietako bat egongela izango da, hau da, egongela-logela edo egongela-sukaldea.

2. Egongela, logela, sukalde eta jangelako espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko bakoak izango dituzte, beraien azaleraren heren batez igarogarriak eta materia garde-nez edo zeharrargitsuz eginak.

Artículo 120. Viviendas menores de 50 m²

En cada edificio, el número de viviendas o apartamentos de superficie inferior a 50 m² útiles no podrá exceder de la cuarta parte del número total de viviendas.

Artículo 121. Tamaño promedio de las viviendas.

El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas —o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida— será superior a:

— Zona Residencial Casco Antiguo. 85,00 m²(t).

— Zona Residencial Intensiva: 85,00 m²(t).

— Zona Residencial de Baja Densidad.

Edificación Colectiva: 110,00 m²(t).

Edificación Unifamiliar: 125,00 m²(t).

Edificación Bifamiliar y Adosada: 125,00 m²(t).

— Zona Residencial de Origen Rural: 125,00 m²(t).

A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso —escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares— pero no los espacios destinados a usos auxiliares —trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas —portales en planta baja y otros—.

En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

Artículo 122. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas.

— Sala o cuarto de estar: 12 m²

— Sala-dormitorio: 20 m²

— Dormitorio individual: 6 m²

— Dormitorio doble: 10 m²

— Baño completo: No se fija superficie.

— Cocina: 6 m²

— Cocina-comedor o cocina-estar: 20 m²

— Vestíbulo: 1,40 m²

— Pasillo: (anchura mínima). 0,90 mts.

Las superficies indicadas son las interiores de cada pieza o habitación y, por tanto, se excluirá de su cómputo o elementos de cerramiento y separación que las conformen.

Artículo 123. Iluminación y ventilación de las habitaciones.

1. Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, siquiera sea en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

2. Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación, practicables al menos en 1/3 de su área y de superficie transparente o translúcida.

Bao horien azalera, dagokien gelak oinean hartzen duen azaleraren 1/8 izango da gutxienez; baoaren azalera, edozein kasutan ere, ez da metro karratu bat baino gutxiago izango.

3. Bainugelek 0,40 m²-ko aireztapeneko baoak izango dituzte, gutxienez, eta komunek (komuna eta konketa) 0,25 m²-koak.

Bao horien ordeztu, ondoko sistema hauetakoren bat ere izan daiteke:

a) Hodi bidezko aireztapena, 1975eko uztailearen 2ko Aginduaz onartutako «Saneamendu Instalazioak: Aireztapena» delako arau teknikoekin bat, edota aurrerantzean aipatu arauen ordeztu indarrean jartzen direnekin bat.

b) Aireztapen behartua, gutxienez 30 m³/orduko erauzketa-emaria ziurtatzen duten baliabide mekanikoez.

4. Etxebizitza edo apartamentu orok lurrina erauzteko hodia izango du sukaldian, estalkira edo eraikineko gunerik garaienera aterako dena.

5. Erabilera komuneko eskailerek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, 108. artikuluan arautuarekin bat.

124. artikulua. Egoitza kolektiborako lokalak.

Arautzen dituzten lege eta erregelamenduetan jasotako baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, eta udal lizentzia eta erakunde eskudunen baimenak ere eskuratu.

Edonola ere, geletako argiztapen eta aireztapen baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebizitzentzat ezarritakoak izango dira.

125. artikulua. Beste erabileretara emango diren lokalak.

1. Beheko lokaletan eta goiko oinean etxebizitzara edo egoitza kolektibora eman ez diren lokaletan, komun bat izango da (konketa eta komuna gutxienez), eta honen argiztapen eta aireztapen sistema etxebizitzetako bainugela eta komun kasuan aurreikusitako sistemetako bat izango da. Beheko oineko lokalak 100 m² baino gehiago dituenean, emakumeentzako komun bat eta gizonezkoentzako beste bat izango ditu, goiko etxebizitzaren aireztapenaz bestelako batez, eta ate bikoitza izango dute sarbideetan (sarbide zuzenik ez).

2. Lokal horietako bakoitzeko azalera erabilgarria, jendeari zabaldutako lokalen kasuan, ez da 25 m²-tik beherakoa izango, eta fatxada 3 metrokoa izango da gutxienez.

3. Beheko oineko lokal guztiak eraikinaren kanpoaldetikozuzeneko sarbidea izango dute, eta etxebizitzaren hoditik independentea den aireztapeneko hodi bat, eraikitako 100 m² bakoitzeko.

4. Merkataritza lokal bakoitzean salmentarako dagoen zonak 10 m²-ko azalera izan behar du, gutxienez.

5. artikulua honetan jasotako lokaletatik pertsonak bertan egoteko den zatiak argiztapen naturala izango du, artifizialaz lagundurik hala behar izanez gero. Azken honetarako, instalazioaren proiektu zehaztu bat aurkeztu beharko da derrigorrez, arlo honetan trebaturiko teknikari batek abalatu, eta Udalak onartu beharko du.

Aireztapen naturala bermatzeko baoak izango ditu, berauen azaleraren heren batez igarogarriak, eta baoen guztirako zabalera dauden lokal zonako azaleraren 1/8 hartuko du gutxienez.

Soilki eta bakarrik trasteleku eta biltegi emandako lokal eta gelen kasuan, onartuko da argiztapen eta aireztapen artifiziala besterik ez izatea.

La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/8 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

3. Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de 0,40 m² al menos y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m².

Pero podrán sustituir esos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas de «Instalaciones de Salubridad Ventilación», aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975, o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/hora.

4. Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina con salida a la cubierta o parte superior del edificio.

5. Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural según lo regulado en el artículo 108.

Artículo 124. Locales destinados a Residencia Colectiva.

Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que los regulan, y obtener, además de la licencia municipal, las autorizaciones de los organismos competentes.

En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, serán, como mínimo, las establecidas para las viviendas en el artículo precedente.

Artículo 125. Locales destinados a otros usos.

1. Cada uno de los locales de planta baja y de los de la planta alta no destinados a vivienda o a residencia colectiva, dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación, será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas. Cuando el local de planta baja tenga más de 100 m², dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres con ventilación independiente de las viviendas superiores y doble puerta en los accesos (no acceso directo).

2. La superficie útil de cada uno de estos locales en caso de locales de uso abierto al público, no será inferior a 25 m² y su fachada mínima será de 3,00 metros.

3. Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio y dispondrán de un conducto de ventilación independiente del de las viviendas por cada 100 m² construidos o fracción.

4. La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m².

5. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación natural, ayudada por lo artificial, si fuese preciso. Para esta última, se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte, de superficie total no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

126. artikulua. Erdisotoko edo sotoko lokalak.

1. Ibilgailuak aparkatzekoek, hodi bidezko aireztapena izango dute, 6 bolumen/orduko berriztapenaz.

Aireztapen behartua ipintzekotan, metro karratu bakoitzean gutxienez orduko 15 m³-ko aire berriztapena ziurtatu beharko da.

2. Aparkamenduko argiteria mailari dagokionez, aparkalekuan eta zirkulaziorako gune komunetan gutxienez hamabost (15) lux-eko argitasuna bermatuko da eta, sarreretan, berriz, berrogeita hamar (50) lux-ekoa.

3. Beheko oineko lokalei erantsitako sotoko espazioek, 112. artikuluan aipatutakoek, Ordenantza hauetan aurreikusitako aireztapen sistemetako bat izango dute baldin eta komun gisa erabiltzen badira.

127. artikulua. Arau osagarriak.

Etxebizitzaren eta lokalen bizigarritasun baldintzei dagokionez, aurreko Ordenantzetan eta oro har derrigorrez aplikatze-koak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordezkari direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

SEGURTASUN BALDINTZAK

128. artikulua. Arau nagusiak.

1. Bao, leiho eta terrazarako irteeren babesa.

Pertsonak erortzeko arriskua eragin badezakete, erlaitz, karela edo baranda batez babestuak egongo dira era babes horrek metro bateko altuera izango du.

Babeseko altuera honetatik behera ez da 12 cm-tik gorako hutsunerik izango (umerik ez igarotzeko moduan alegia), ez lurraren mailan 5 cm-tik gorako zirrikiturik, ezta karela edo barandan gora abiatzea ahalbidetzen duen elementurik ere.

2. Sute, tximista eta beste istripu batzuetatik babesteko neurriak.

Arlo honi buruzko lege eta erregelamendu orokorrek araututako neurriak hartuko dira.

Edonola ere, eraikin guztietan suteak itzaltzeko aparatu bat jarriko da, bai atarian bai eskailera-kaxan.

3. Behatxuloak.

Etxebizitzaren sarreran elementu bat jarriko da, eskailburuan dagoena barnealdetik begiz ongi ikustearren.

4. Teilaturako irteera.

Etxe guztiek teilaturako irteera erraz bat izango dute, eraikineko espazio komun batean eta gela itxi orotatik aparte.

129. artikulua. Arau osagarriak.

Etxebizitzaren eta lokalen segurtasun baldintzei dagokionez, aurreko Ordenantzetan eta oro har derrigorrez aplikatze-koak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordezkari direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

Artículo 126. Locales de semisótano y de sótano.

1. Los destinados al aparcamiento de vehículos, dispondrán de ventilación por conducto, con una renovación de 6 volúmenes/hora.

Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

2. El nivel de iluminación a alcanzar en el aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux-lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación, y de cincuenta (50) en las entradas.

3. Los espacios de sótano, anejos a los locales de planta baja, previstos en el artículo 112, si de destinasen a aseo, dispondrán de alguno de los sistemas de ventilación previstos en estas Ordenanzas.

Artículo 127. Normas complementarias.

En materia de condiciones de habitabilidad de viviendas y locales, además de las Ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 128. Normas principales.

1. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla o un peto de un metro de altura.

Por debajo de esa altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cms. (para evitar el paseo de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms. ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

2. Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.

Se adoptarán las medidas reguladas por las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

En cualquier caso, en todo edificio se colocará un aparato extintor de incendios, bien en el portal, bien en la caja de escalera.

3. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera.

4. Salida al tejado.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio e independiente de toda habitación cerrada.

Artículo 129. Normas complementarias.

En materia de condiciones de seguridad de viviendas y locales, además de la Ordenanza precedente y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

HIGIENE BALDINTZAK

130. artikulua. Ur zikinak ateratzea.

Aparatu bakoitzean itxitura hidraulikoa duen hustubide bat ziurtatuko da.

131. artikulua. Estolderia sarearekiko lotunea.

Etxe guztiek estolda nagusian isuriko dituzte ur zikinak. Lotunea baino lehen, erregistro-kutxeta bat izango da higiezi-naren barnealdean, gutxienez 0,60 x 0,60 metrokoa hain zuzen ere.

Halako tokiren batean estoldarik ez badago, urak araztu egin beharko dira isuri aurretik.

132. artikulua. Estolda sarearen pasabiderako zorpena.

Estoldako kolektorearekiko edota, horrelakorik ezean, hurbileko uberkekarekiko kokagunea dela eta, beste baten jabetzako lursailak igaro gabe lotunea egiterik ez duten finken jabeek beharrezko hodi guztiak instalatu ahal izango dituzte inoren finketan, kalte gutxien eragiten duten trazadura eta baldintzetan eta sortutako kalteen zenbatekoa ordainduz.

Ordenantza hau onartzeak Lur Legearen 64. artikuluan aurreikusitako ondorioak eragingo ditu.

133. artikulua. Airea berriztatzea.

Merkataritzarako erabiliko diren lokaletan orduko lau bolu-meneko aire-berritzea bermatuko duen aireztapen sistema ezarri beharko da.

134. artikulua. Etxeko gas instalazioak.

1. Eraikin berriaren instalazioa diseinatzerakoan, erregulazio-armairua, kontadoreen zentralizazioa eta adar indibidualen sorta goitik eta behetik behar bezala aireztatutako hodian bidez edo barruko patiotxoan bidez egingo den modua bilatuko da. Gainera, instalazioen elementu guztietara erraz heltzeko moduko eremu bat prestatuko da artapen lanetarako. Jakina, eraikuntza berrietan sukaldeko keak estalkiraino zuzenean igoko den hodi baten bidez atera beharko dira ezinbestez.

2. Lehendik zutik dauden eraikinetako instalazioak honako baldintza hauek egokitu beharko dira:

— Kontadoreen zentralizazio sistema, ahal delarik behintzat, eraikinaren goialdeko elementu komunetan ipiniko da.

— Eraikin bateko deribazio indibidualak eteteko giltzak posizio berean kokatuko dira; etxebizitzaren barrura doan hodiariaren sarrera ere berdin-berdin ipiniko da etxebizitza guztietan.

— Kanpoko airea hartzeko eta aireztatzeko saretak era berean irekiko dira eraikinaren estai guztietan. Hori horrela izan dadin, sareta guztiak bertikalean ipiniko dira, neurri bereko elementuak ezarritik.

— Hala eta guztiz ere, lehendik zutik dauden eraikinetan era honetako instalazioak ipintzen badira, errekontzako gasak estalkitik gora aterako dira, ahal dela. Errekuntzako gasak estalkirik gora ateratzeko tximinia horrek 2000ko uztailaren 12ko Aginduaren I. Eranskinean finkatutako baldintzak beteko ditu, horrek arautzen baitu gas galdaretatik eta berogailuetatik datozen errekontzako gasak instalazio indibidualetan erazteko sistema.

— Errekuntzako gasak estalkirik gora atera orde fatxadatik edo aireztapen patiotik ateratzea erabakiz gero, erauzketa hori 2000ko uztailaren 12ko Aginduaren II. Eranskinean finka-

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 130. Evacuación de aguas sucias.

Quedará garantizada por un desagüe, con cierre hidráulico, en cada aparato.

Artículo 131. Conexión con la red de saneamiento.

Todas las casas verterán las aguas sucias a la alcantarilla general. Antes de su conexión deberá disponerse una arqueta registrable en el interior del inmueble, con dimensiones mínimas de 0,60x0,60 mts.

Si en determinado lugar no existiese alcantarillado, las aguas serán depuradas, previamente a su vertido.

Artículo 132. Servidumbre de paso al alcantarillado.

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no pueden efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenencias a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias 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.

La aprobación de la presente Ordenanza producirá los efectos previstos por el Art. 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 133. Renovación del aire.

En los locales destinados a usos comerciales se instalará un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Artículo 134. Instalaciones de gas domiciliario.

1. En nueva edificación se diseñará la instalación de modo que tanto el armario de regulación, como la centralización de contadores, como el haz de derivaciones individuales discurra por conducciones o patinillos interiores, debidamente ventilados superior e inferiormente; habilitando, además, un fácil acceso a todos los elementos de la instalación para realizar las correspondientes labores de mantenimiento. Por supuesto, en nueva edificación la extracción de humos se hará necesariamente mediante conducto vertical a cubierta.

2. En edificaciones existentes las instalaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

— La centralización de contadores se colocará preferentemente en los elementos comunes de la parte superior de la edificación.

— Todas las llaves de corte de las derivaciones individuales se un edificio se colocarán en la misma posición y también la entrada de la conducción al interior de la vivienda se hará del mismo modo en todas las viviendas.

— Las rejillas de toma de aire exterior y de ventilación se practicarán en todas las alturas de la edificación del mismo modo. Para ello se mantendrán todas las rejillas en una misma vertical y se colocarán elementos de la misma dimensión.

— No obstante, en este tipo de instalaciones en edificaciones existentes la evacuación de los gases de combustión deberá realizarse preferentemente por la cubierta. Esta chimenea de evacuación de los gases de combustión por la cubierta se hará conforme a lo indicado en el Anejo I de la Orden de 12 de julio de 2000 por la que se regula la evacuación de gases de combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores de gas.

— Si la evacuación no se realizara por cubierta sino por fachada o patio de ventilación las extracciones se ejecutarán según lo indicado en el Anejo II de la Orden de 12 de julio de

tutako baldintzak betez egingo da, horrek arautzen baitu errekontzako gasak instalazio indibidualetan erauzteko sistema.

135. artikulua. Arau osagarriak.

Etxebizitzan eta lokalen higiene baldintzei dagokienez, aurreko Ordenantzetan eta oro har derrigorrez aplikatzekoak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordean ematen direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

BALDINTZA ESTETIKOAK

136. artikulua. Xedapen aplikagarriak.

Ordenantza hauetako aurreko artikuluek araututako estetika arloko baldintzez eta eskakizunez gain, hurrengo artikuluetan ezarriko diren arauak izango dira indarrean.

137. artikulua. Fatxadak.

Eraikinetako fatxaden konposizioa librea izango da, arlo honi buruzko arau bereziak ematen diren kale edo eremuetan daudenean, eta arkitektura edo hirigintza ezaugarri nabarmenen bat kontserbatzea edo mantentzea komeni denean izan ezik; horrelako kasuetan, halako material batzuk edo diseinu arteztarau batzuk erabiltzea galda daiteke.

Eraikitzeko lizentziari ezetza eman dakiokete estetika mailako arrazoiak direla eta, fatxadak kokatuta egongo diren inguruarekiko zeharo desagokiak gertatzen direnean.

Edonola ere, fatxadak soluzio unitarioa izan beharko du bere altuera osoan, proiektuan bertan jasoz berori, eta beheko oina ere fatxada zatitatz hartuko da. Proiektuan finkatuko dira tratamendua, baoen neurria eta beste zenbait arlo.

138. artikulua. Estalkiak.

1. Gehieneko malda: Estalkiek %35eko malda izango dute gehienez.

2. Materialak.

Eraikinetako estalki maldadunen azaleretan teila zeramikoa erabiliko dira soilik, gorria edo bere berezko kolorekoa, edo hormigoizkoa bestela, haren kolore eta egitura berdinekoa.

3. Estalkia gainditzen duten elementuak.

Ahal delarik estalkien ezaugarri estetikoekin bat etorriko dira.

Galarazita dago estalkiko plano gainditzen duten ganbaratxoak eta bestelako elementuak ipintzea.

Telebista antenak, irrati difusioko seinaleak hartzeko eta egokitzeko elementuak, hala nola satelite bidezko edo lurteko telebista seinaleak hartzeko elementuak eraikinaren estalkian ipiniko dira. Kokagune horixe bakarrik onartuko hain zuzen, bai eraikin berrietan baita lehendik dauden eraikinetako instalazio berrietan ere. Antena kolektiboak bakarrik onartuko dira, eta antena horietan galarazita dago publizitatea ipintzea.

Era berean, antena kolektiboek dagokienez, eraikinen Azpiegitura Komunei buruzko 1/1998 Errege Dekretu Legeak, otsailaren 27koak, 6.a) artikuluan xedatutako irizpideei jarraituz ipiniko dira.

139. artikulua. Bistako mehelinak.

Fatxadetan egokiak diren materialez (pintura edo beste batzuek) errematatu beharko dira.

2000 por la que se regula la evacuación de gases de combustión en instalaciones individuales.

Artículo 135. Normas complementarias.

En materia de condiciones higiénicas de viviendas y locales, además de las Ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las Normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial a las que se dicten en sustitución de las mismas.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 136. Disposiciones aplicables.

Además de los requisitos y exigencias de carácter estético regulados por anteriores artículos de estas Ordenanzas, regirán las normas que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 137. Fachadas.

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto cuando correspondan a calles o áreas para las que se dictan normas especiales sobre la materia, o cuando convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, pudiendo exigirse en tales casos el empleo de una determinada gama de materiales o algunas directrices de diseño.

Podrán denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

En todos los casos, la fachada deberá tener desde el proyecto, una solución unitaria en toda su altura, incluyendo la planta baja como parte de la misma y fijando su tratamiento, tamaño de huecos, etc.

Artículo 138. Cubiertas.

1. Pendiente máxima: La pendiente máxima de las cubiertas será de 35%.

2. Materiales.

En las superficies de las cubiertas inclinadas de los edificios se empleará exclusivamente la teja cerámica en su color natural a la teja roja de hormigón, de color y textura similares.

3. Elementos que sobresalen de la cubierta.

Armonizarán en la medida de lo posible con las características estéticas de las cubiertas.

Se prohíbe la disposición de buhardillas y demás elementos que sobresalgan sobre el plano de cubierta.

Las antenas de televisión y demás elementos de captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y de televisión por satélite o terrestre se colocarán en la cubierta de la edificación. Esta será la única ubicación posible, tanto si se trata de nueva edificación como si se tratara de nuevas instalaciones en edificios ya existentes. Sólo se admitirá la colocación de antenas comunitarias y se prohíbe la colocación de publicidad en estas antenas.

Asimismo, y respecto a los criterios de instalación de antenas colectivas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.a del Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios.

Artículo 139. Muros medianeros al descubierto.

Deberán acabarse con materiales (pintura u otros) propios de una fachada.

140. artikulua. Errotuluak eta iragarki argidunak.

Fatxadaren paraleloan jartzen diren errotulu, iragarki argidun edo elementu apaingarriek 0,10 metroko irtenunea izango dute, asko jota, hiru metroko altueran egongo dira gutxienez, 4,30 metrokora heldu gabe, eta ezin izango dira dagokien lokaleko marko edo portadatik atera.

Fatxadaren osaketa orokorrarekin bat etorritu ipiniko dira, bere eraketa orokorra itxuraldatu edo kaltetu gabe.

Ez da onartuko fatxadaren elkarzuten ipinitako letrero eta iragarkirik.

141. artikulua. Euri uren zorrotanak.

Zorrotanak espalo edo kanpo espazioak ukituz gero, hodia burdinazkoa izango da, beheko oinean egiten duen zatian behintzat.

142. artikulua. Arropa esekitokiak.

Etxadiko edo lurzati patioetan jarri beharko dira, edo estalkipeko eremuetan bestela, horretarako egokituta baldin badaude.

143. artikulua. Finken arteko banaketak eta itxiturak.

Finken arteko banaketak egiteko eta herribidearen mugako itxiturak egiteko, fabrikako hormak erabiliko dira (harlanduzkoak edo beste hainbat material entokatuak). Bestela, horma gaineko burdinsarea erabiliko da, -0,50 metroko altuerakoa gutxienez- guztira 2,00 metroko altuera hartuz asko jota ere. Edozein kasutan ere, hormak ez du 1,20 metroko altuera gaindituko kalebidearekin muga egiten duen lekuan.

Itxitura horiek erabat hormaz egin daitezke alde zaharrean edota lehendik harlanduzko paretak dauden lekuetan.

Aipatu altuera horiek honela neurtuko dira:

— Finken arteko banaketetan, hormaren euskarri den lur-sailaren sestratik hasita.

— Herribidearekin muga egiten duten itxiturretan, bide horren sestratik hasita.

— Altuera horiek, dena den, topografiak agintzen duen moduan egokitu ahal izango dira.

Kalitate eskaseko errematerik ez da onartuko eta berariaz galarazita daude bistako hormigoi blokeak. Azken horiek ez dira onartuko ezta finka partikularren arteko banaketetan ere.

4.3.2 ATALA. Eraikuntza Arauak Alde Zaharrean

144. artikulua. Mugaketa.

Eraikuntza ordenantzei dagokienez, Alde Zaharreko zona gisa sailkatu dira honako hirigintza alderdi hauek:

- I.10 Hirigintza Alderdia, «Mendiko Kalea».
- I.12 Hirigintza Alderdia, «Bakardadeko Ama».
- I.13 Hirigintza Alderdia, «Santa Marina».
- I.14 Hirigintza Alderdia, «Patrua Kalea».
- I.16 Hirigintza Alderdia, «M. Zelaia Kalea».
- I.18 Hirigintza Alderdia, «Arantzazu Kalea».
- I.19 Hirigintza Alderdia, «Arruena».
- I.201 Hirigintza Alderdia, «Lekunbarri».
- I.202 Hirigintza Alderdia, «Portalekua».

Artículo 140. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,10 metros, deberán estar situados a la altura mínima de tres metros, no alcanzar la máxima de 4,30 metros y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

No se autorizan letreros o anuncios perpendiculares a la fachada respectiva.

Artículo 141. Bajante de pluviales.

Si las bajantes quedasen en contacto con las aceras o espacios exteriores, el tubo será de hierro, al menos en la altura de la planta baja.

Artículo 142. Tendederos de ropa.

Deberán establecerse en los patios de manzana o de parcela, o en los espacios bajo cubierta si están adecuadamente acondicionados para ello.

Artículo 143. Separaciones y cierres de fincas.

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0,50 metros- y podrán tener una altura máxima de 2,00 metros, siendo las del muro no superior a 1,20 metros en los que limiten con la vía pública.

Se admiten los cierres de muro completo en las zonas de casco, o donde ya exista con anterioridad cierres de tapia de mampostería.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.

— Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

SECCION 4.3.2. Normas de Edificación en la Zona de Casco Antiguo

Artículo 144. Delimitación.

Quedan clasificadas como zona de casco antiguo a efectos de ordenanzas de edificación el conjunto de las siguientes áreas urbanísticas:

- Area Urbanística I.10 «Mendiko Kalea».
- Area Urbanística I.12 «Bakardadeko Ama».
- Area Urbanística I.13 «Santa Marina».
- Area Urbanística I.14 «Patrua Kalea».
- Area Urbanística I.16 «M. Zelaia Kalea».
- Area Urbanística I.18 «Arantzazu Kalea».
- Area Urbanística I.19 «Arruena».
- Area Urbanística I.201 «Lekunbarri».
- Area Urbanística I.202 «Portalekua».

- I.27 Hirigintza Alderdia, «Zubibbarri».
- I.28 Hirigintza Alderdia, «Azkarraga».
- I.29 Hirigintza Alderdia, «Kale Barria».
- I.30 Hirigintza Alderdia, «Enparantza».
- I.32 Hirigintza Alderdia, «San Juan».
- I.33 Hirigintza Alderdia, «Kale Zaharra».

145. artikulua. Erabilerak.

1. Ganbarak eta estalkipeak.

Ordenantza hauetako 117. artikulua arautuko ditu.

2. Lorategi pribatuak.

Soilki eta bakarrik lorategi edo baratza erabilerako izango dira, eta sekula ez da hauetan sestra gainean eraikitzeke baimenik emango. Arau Partikularretan adierazitako kasuetan, sestra azpiko aparkalekuko soto bat eraikitzea onartuko da.

3. Beheko oinak.

Ordenantza hauetako 115. artikuluan aipatutako erabilerak onartuko dira oro har.

146. artikulua. Lerrokadurak.

Hiri Antolaketako Arau hauetako planoetan finkatutakoak derrigorrezkoak dira. Hauek interpretatzeko unean zalantzarik sortuz gero, Udalak Xehetasunezko Azterketa bat tramitatzeko erabakia har dezake, honetan zehaztuko baitira, behin betiko, zalantza guztiak.

147. artikulua. Lurzatiketaren eta eraikuntzaren arteko erlazioa.

Gaur egun lurzatiketaren eta eraikuntza tipologiaren artean dagoen erlazioa errespetatu behar da; beraz, lurzati eransketarik emanik ere, hauetan altxatzen diren eraikinek mantendu egin beharko dituzte dauden mehelinak, eta tipologia ondorioetarako eraikin independente gisa eratu beharko dira, bakoitzak bere sarbide bertikala eta bere ataria izango dituelarik.

Elkarren ondoko bi eraikin aldi berean birmoldatzen direnean, bakar-bakarrik barne patioak koordinatzeko baimena emango da.

Arau hauetatik kanpo geratzen dira 6 metrotik beherako fatxada frontea duten eraikinak, zeren eta horrelakoetan baimenduko baita aldameneko lurzati-tako batekin baterako proiektua egitea.

Era berean, fatxadetan burutu daitezkeen jarduketegi dago-kienez, Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak gai honen inguru-an xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

148. artikulua. Profilak eta oinen altuera.

Teilategalaren altuera –goialdean– eta eraikuntza profilak, Taula Arautzaileetan jasotakoetatik dagozkien profil planoek ezarritakoari egokitu-tako zaizkie.

Beheko oinaren altuera lehenagotik zegoen eraikinarena izango da birmoldaketan kasuan, eta eraikuntza berrikoen kasuan, berriz, aldameneko eraikinetako beheko oinen batez besteko altuera.

Ezaugarrien tauletan baimendutako altuera gaintitzen duten eraikinetan, altuera honetatik gora egiten duten oinak kontserbatzeko eta hobetzeko obrak baimenduko dira. Halaber, oin hauetan eraberritzeko obrak ere onartuko dira.

- Area Urbanística I.27 «Zubibbarri».
- Area Urbanística I.28 «Azkarraga».
- Area Urbanística I.29 «Kale Barria».
- Area Urbanística I.30 «Enparantza».
- Area Urbanística I.32 «San Juan».
- Area Urbanística I.33 «Kale Zaharra».

Artículo 145. Usos.

1. Desvanes y bajocubiertas.

Se regirá por el artículo 117 de estas Ordenanzas.

2. Jardines privados.

Se destinarán exclusivamente al uso de jardines o huertas, no permitiéndose en ningún caso la edificación sobre rasante en los mismos. En los casos señalados en las Normas Particulares se permite la construcción de un sótano de aparcamiento bajo rasante.

3. Plantas bajas.

Se permiten los usos establecidos con carácter general en el artículo 115 de estas Ordenanzas.

Artículo 146. Alineaciones.

Son obligatorias las fijadas en los planos de las presentes Normas Subsidiarias. En los casos en que se susciten dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se precisen y definan de forma definitiva.

Artículo 147. Relación parcelación y edificación.

Deberá respetarse la relación actualmente existente entre parcelación y tipología edificatoria, por lo que a pesar de producirse agregaciones de parcelas, los edificios que sobre ellos se construyan deberán mantener los muros medianeros existentes, y a efectos tipológicos deberán constituir como edificios independientes, contando cada uno de ellos con un núcleo de accesos verticales y un portal.

Cuando se remodelen al mismo tiempo dos edificaciones colindantes, se permitirá únicamente la coordinación de patios interiores.

Se exceptúan de estas normas los edificios con frente de fachada inferior a 6 metros, en los que se permitirá un proyecto conjunto con una de las dos parcelas colindantes.

Asimismo, y a efectos de actuaciones sobre fachadas se deberá contemplar lo ya establecido a este respecto por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Artículo 148. Perfiles y alturas de pisos.

La altura del alero –cara superior– y los perfiles de edificación se ajustarán a lo establecido en los planos de perfiles de los correspondientes Cuadros Normativos.

La altura de la planta baja será la del edificio existente en el caso de remodelaciones y en el caso de obras de nueva edificación, la media de la altura de las plantas bajas de los edificios colindantes.

En las edificaciones que exceden la altura permitida en los cuadros de características, se permitirán la construcción de obras de conservación y mejora de los pisos que excedan dicha altura. Así mismo se permite en estos pisos las obras de rehabilitación.

149. artikulua. Estalkiak.

1. Estalkiaren tipologia.

Estalkiaren tipologia lehenagotik dagoen eraikinarenari egokituko zaio, egoitza erabilerako eraikinen birmoldaketak direnean.

Eraikuntza berrien kasuan, estalkia bi isurialdekoa izango da, fatxada nagusiekiko perpendikularrean egongo delarik malda mehelinen arteko eraikinen kasuan; eta hiru edo lau isurialdekoa, berriz, hiru fatxadako eraikinak edo eraikin libreak direnean, hurrenez hurren, betiere fatxada nagusiekiko perpendikularrean eratuz aldapa.

2. Estalkiaren profila.

Estalkiaren profila Taula Arautzaileetan ezarritako teiltalagaren altuerak zehaztuko du. Altuera honetatik eta fatxada lerrotik, 0,60 m-ko gehienezko irtenunea duen teiltalagala izango da. Profila ixteko, %35eko malda duen lerro bat trazatuko da, teiltalagaren ertzetik. Eraikinaren erdian eginiko sekzioaren profilak zehaztuko du estalkiaren gehieneko altuera.

Aparteko kasuetan, proiektaturiko eraikineko lehen oineko solairua markatzen duen inposta eta irlaitza edo gailurreko teiltalagala bat etortzea baimenduko da, altuerari dagokionez, aldameneko etxeek dituztenekin, aldea 0,50 metrotik gorakoa ez denean. Azkeneko kasu horretan, estalkiko malda ere aldameneko eraikinak duen berbera izango da. Edonola ere, estalkiko gehienezko malda %35ekoa izango da, nahiz eta, baimendutako gehienekoaren azpitik dagoelarik teiltalagala, estalkiko malda handiagoa erabiliko balitz ere ezarritako gehienezko profila gaindituko ez litzatekeen.

3. Estalkiko profila gainditzen duten elementuak.

Definitutako profilaren gaintetik, bakar-bakarrik sabaileiho paraleloak, 30 cm-tik gora irten gabe hain zuzen, eta tximiniak eraikitzea baimenduko da.

150. artikulua. Hegalkinak.

1. Balkoiak.

Soil-soilik balkoi irekiak onartuko dira. Balkoiek gela bakar batetik sarbidea izango dute, alde zaharrean diren tipologiekin bat alegia. Jarraiak izan daitezke, hainbat baotatik sarbidez horrelakoak lehenagotik dauden kasuetan.

Ezin dira fatxada lerrotik 0,40 cm baino gehiago atera, eta lehen oinean sekula ez dute espaloien neurria ken 0,20 cm gaindituko.

2. Hegalkin itxiak.

Goiko oinetan begiratokiak baimenduko dira. Lehen oinean hegalkin irekiek dituzten muga berberak izango dituzte.

Begiratokietan galarazita dago fabrikazko itxiturak eta aluminio anodizatuzko arotziak erabiltzea. Fatxadan gehienez har dezaketen luzera egongelaren frontearenaren berdina izango da, eta hegalkina 0,40 m kanporatuko da gehienez. Lehengo begiratokiak finkatu egingo dira. Hegalkin itxiek hegalkin irekiek dituzten muga berberak izango dituzte.

3. Markesinak.

Ez dira onartuko. Oraingoak antolamenduz kanpo geratuko dira.

151. artikulua. Eraikinen tratamendu estetikoa.

— Irizpide orokorrak.

Eraikin berrien estetika tratamenduak Alde Zaharrean dauden eraikin tradizionalen diseinu eta eraikuntza tipologiei ego-

Artículo 149. Cubiertas.

1. Tipología de cubierta.

La tipología de cubierta se ajustará a la de la edificación existente, en el caso de remodelaciones de edificaciones residenciales.

En los casos de nueva edificación será a dos aguas con la pendiente perpendicular a las fachadas principales cuando se trate de edificaciones entre medianeras y a tres o cuatro aguas, cuando se trate de edificios a tres fachadas o edificios exentos respectivamente, con la pendiente perpendicular a las fachadas principales.

2. Perfil de la cubierta.

El perfil de la cubierta vendrá determinada por la altura de alero establecida en los Cuadros Normativos. Desde esta altura a partir de la línea de fachada se tomará un alero de 0,60 metros de saliente máximo. El perfil se cerrará con una línea de 35% de pendiente trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio.

En casos excepcionales se permitirá que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto coincidan en altura con los correspondientes elementos de las casas colindantes, cuando la diferencia no sea superior a 0,50 metros. En este último caso la pendiente de cubierta será asimismo la del edificio colindante. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será de 35% aún cuando por encontrarse el alero a menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

3. Elementos sobre el perfil de cubierta.

Por encima del perfil definido, sólo se permitirá la construcción de lucernarios paralelos al mismo y que no sobresalgan más de 30 cms. y chimeneas.

Artículo 150. Vuelos.

1. Balcones.

Sólo se admitirán balcones abiertos. Los balcones tendrán acceso desde un sólo hueco de fachada de acuerdo con las tipologías existentes en el casco antiguo. Podrán ser corridos, con acceso desde varios huecos en los casos ya existentes.

No podrán sobresalir más de 0,40 mts. de la línea de fachada, y en ningún caso en planta primera rebasarán la medida de la acera reducida en 20 cms.

2. Vuelos cerrados.

Se permiten miradores en plantas altas. En planta primera tendrán las mismas limitaciones que los vuelos abiertos.

Queda prohibida en la construcción de miradores los cierres de fábrica y las carpinterías de aluminio anodizado. La longitud máxima de su fachada será igual al frente de la pieza de estar, con un vuelo máximo de 0,40 mts. Se consolidan los miradores existentes. Los vuelos cerrados tendrán las mismas limitaciones que los vuelos abiertos.

3. Marquesinas.

No se permiten. Las existentes quedan fuera de ordenación.

Artículo 151. Tratamiento estético de las edificaciones.

— Criterios generales.

Los tratamientos estéticos de la nueva edificación se ajustarán a las tipologías de diseño y constructivas de la edificación popu-

kituko zaizkie. Baldintza hau ez betetzea lizentziari ezetza emateko arrazoia izan daiteke.

Zona honetarako erredaktatzen den proiektu orok eraikin berriaren altxaerak jaso beharko ditu, kokatuta dagoen etxadiaren altxaera orokorrean 1/200 eskalan, eta horren kopia bat Udalak berak emango du. Gaur egun dagoen etxadiaren planoak aurkeztu beharko da batetik, eta honekin batera etxadia nola geratuko den eraikina ordezkatu eta gero.

— Materialak.

1. Estalkiak.

Zeramikazko teila gorri tradizionala bakar-bakarrik erabiliko da. Teila arabiarra gomendatzen da.

2. Teilategalak.

Zur pintatuaz edo bistako hormigoiz egingo dira. Azkeneko kasu horretan, oso arreta bereziz zainduko dira enkofratuak eta erremateak; gainera, ezer gabe laga edo fatxadako arotziaren kolore berberaz pintatu ahal izango dira.

3. Fatxadak.

Entokatu pintatua edo harria erabiliko dira soil-soilik.

Azkeneko kasu horretan, baoetako despizeak arreta handiz zainduko dira.

Salbuespen gisa, aurrefabrikatutako harri artifizialezko estaldurak onartuko dira, edo beste zenbait materialez eginak, egitura eta akaberari dagokionez Alde Zaharrean erabili ohi den harri naturalaren antza baldin badute. Horrelakoetan, laginak aurkeztu beharko dira aurretik, Udalak erabaki beharko baitu horrelakoak onartu ala ez.

4. Altxaerak.

Egun dauden eraikinetako altxaeretan, lehenagotik dagoen zatian erabilitako material berberak erabiliko dira, eta multzo osoa era unitarioan tratatuko da, xehetasun guztietan.

— Etxabeen diseinua.

Eraikuntza proiektuek etxabeen fatxada tratamendua jaso beharko dute, eta hauetako elementu mazizoen proportzioa ez da fatxada osoaren 2/5 baino txikiagoa izango. Elementu horiek bat etorriko dira eraikinaren altuera osoan mazizok diren parametuekin, eta fatxadako «elementu iraunkortzat» hartuko dira; dena den, gauzatuta egon beharko dute lehen erabilerako lizentzia eman aurretik.

Material iraunkorrak eta nekez hondatzen direnak erabiliko dira. Fatxadaren tratamenduan izan daitezkeen aldaketek ezin dituzte elementu hauek alde batez aldatu. Izan ere, horrelakoak aldatzeko fatxada eraberritzeko proiektu oso bat aurkeztu beharko da, arkitekto baten sinatua, eta gorago aipatutako mazizo/bao proportzioa mantenduz betiere, eraikin osoaren aldaketa modu unitarioan jasoz.

Horien gainean debekatuta dago ertzetatik irteten diren letreiroak eta gainerako elementuak ezartzea edota bistan egon beharrekoak nabarmen ezkatzea, eraikinaren fatxadako osaketa orokorra itxuraldatuz.

— Fatxadaren tratamendua aldatzea.

Eraikin bateko goi oinetako fatxadetan nolabaiteko aldaketarik egin nahi izanez gero, esate baterako arotzeriako, kareletako, balkoietako edota terrazen itxituretako materialak eta diseinua aldatu nahi izanez gero, fatxada osoari tratamendu bateratua emango zaio. Udalak, nolahi ere, arkitekto batek izenpetutako proiektua agindu dezake, aldaketaren garrantziak hala eskatzen badu. Edonola ere, ondorioztatuko den fatxada osoaren planoak aurkeztu beharko da.

lar tradicional existente en el Casco Antiguo. El incumplimiento de esta condición podrá ser motivo de denegación de licencia.

Todo proyecto de edificación redactados en esta zona, deberá incluir los alzados del nuevo edificio, en el alzado general de la manzana en la que se sitúa a escala 1/200, copia de la cual se le suministrará por el Ayuntamiento, debiendo presentar un plano en el que aparezca la situación de la manzana existente y debajo la situación de la manzana con el edificio sustituido.

— Materiales.

1. Cubiertas.

Se empleará exclusivamente la teja cerámica tradicional recomendando la teja árabe.

2. Aleros.

Serán de madera pintada o de hormigón visto. En este último caso se cuidarán de forma especial los encofrados y remates, pudiendo dejarse desnudo o pintarse del mismo color que la carpintería de fachada.

3. Fachadas.

Se empleará exclusivamente revoco pintado, o piedra.

En este último caso se cuidarán los despieces de los huecos.

Excepcionalmente se admitirán recubrimientos de piedra artificial prefabricadas u otros materiales, que se ajusten en cuanto a texturas y acabados a la piedra natural empleada de madera habitual en el Casco Antiguo. En tales casos se exigirá la presentación previa de muestras siendo decisión del Ayuntamiento su aceptación.

4. Levantes.

En los levantes de los edificios existentes, se utilizarán los mismos materiales que en la parte antigua, y se tratará el conjunto de forma unitaria en todos sus detalles.

— Diseño de bajos.

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio, en los cuales la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5 del total de la fachada. Dichos elementos se deberán corresponder con paramentos macizos en toda la altura del edificio y se considerarán como «elementos permanentes» de su fachada debiendo quedar ejecutados con anterioridad a la concesión de la licencia de primer uso.

Se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las sucesivas transformaciones del tratamiento de fachada no podrán afectar a estos elementos de forma unilateral. Para su modificación, que en todo caso deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada se exigirá la presentación de un proyecto completo de reforma de la fachada firmado por un arquitecto, que resolverá la modificación de forma unitaria del conjunto del edificio.

Sobre ellos queda prohibida la fijación de letreros u otros elementos que sobresalgan de sus bordes o los oculten notoriamente desfigurando la composición general de la fachada del edificio.

— Modificación del tratamiento de fachada.

Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio - se considerará como tal el cambio del material o del diseño de carpinterías, antepechos y barandillas -, exigirá un tratamiento homogéneo en su conjunto pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por un arquitecto si considera que la importancia de la modificación lo exige. En todo caso se exigirá un plano de la fachada completa resultante.

Era berean, fatxadak eta bertako elementu guztiak era bate-ratuan pintatuko dira eraikin osoan, debekatuta baitago fatxadaren zati bat edo etxebizitza bati dagozkion elementuak era desberdinean pintatzea. Erabili nahi diren pinturen laginak eska ditzake Udalak, eta lizentziari ezetza eman ere bai ondorioztatu-tuko den emaitza estetikoari desegoki irizten badio.

4.3.3 ATALA. Eraikuntza Arauak Eraikuntza Trinkoko Eremuan

152. artikulua. Eraikuntza trinkoko eremuaren mugaketa.

Zona honetan garapen hazkorreko eremuak sartzen dira, hirigunearen zabalgunetzat eraikitakoak, eta hauen bien arteko bategite inguruak. Zehazki, honako Hirigintza Alderdi hauek hartzen ditu:

- I.2 Hirigintza Alderdia, «San Lorenzo».
- I.3 Hirigintza Alderdia, «Olakua».
- I.8 Hirigintza Alderdia, «Errekalde».
- I.9 Hirigintza Alderdia, «Moiua Kalea».
- I.11 Hirigintza Alderdia, «Portu Kalea».
- I.15 Hirigintza Alderdia, «Matingua-Etxaluze».
- I.17 Hirigintza Alderdia, «Kalegoiena».
- I.21 Hirigintza Alderdia, «Roke Azkune».
- I.31 Hirigintza Alderdia, «Goizeko Izarra».
- I.34 Hirigintza Alderdia, «Kurtzekua».
- I.35 Hirigintza Alderdia, «Kasablanka».
- I.36² Hirigintza Alderdia, «Lizaur Kalea».
- I.36³ Hirigintza Alderdia, «Etxeberriald».
- I.49 Hirigintza Alderdia, «Bidebarrieta».
- I.51 Hirigintza Alderdia, «Lazarraga».
- I.52 Hirigintza Alderdia, «Kurtzebide».
- II.10 Hirigintza Alderdia, «Ugarkalde».
- II.11 Hirigintza Alderdia, «San Martinaldea».

153. artikulua. Erabilerak.

Idazpuru honetako 4.3.1. Atalean baimendutako erabilerak izango dira.

Estalkipea ere erabili ahal izango da Zona bakoitzeko Arau Partikularretan adierazitako kasuetan.

Beheko oinean ibilgailuak gordetzeko garaje erabilera baimenduko da.

Aisi erabilerak baimenduko dira Ordenantza hauetako 143. artikuluan ezarritako baldintzetan.

154 artikulua. Eraikuntza baldintzak.

Idazpuru honetako 4.3.1. Atalean zehaztutakoa aplikatuko da.

4.3.4 ATALA. Eraikuntza Arauak Egoitza Kolektiborako Eremuan

155. artikulua. Mugaketa.

Zona honetan sartzen dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

Asimismo el pintado de las fachadas y sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio quedando prohibido la pintura exclusiva en parte de ellas o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de la pintura a utilizar pudiendo denegar la licencia en el caso de que considera que el resultado estético no es adecuado.

SECCION 4.3.3. Normas de Edificación para la Zona de Edificación Intensiva

Artículo 152. Delimitación de la zona de Edificación Intensiva.

Comprende esta zona las áreas de desarrollo creciente, construidas como expansión del casco, y aquéllas de soldadura entre ambas. En concreto abarca las siguientes Areas Urbanísticas:

- Area Urbanística I.2 «San Lorenzo».
- Area Urbanística I.3 «Olakua».
- Area Urbanística I.8 «Errekalde».
- Area Urbanística I.9 «Moiua Kalea».
- Area Urbanística I.11 «Portu Kalea».
- Area Urbanística I.15 «Matingua - Etxaluze».
- Area Urbanística I.17 «Kalegoiena».
- Area Urbanística I.21 «Roke Azkune».
- Area Urbanística I.31 «Goizeko Izarra».
- Area Urbanística I.34 «Kurtzekua».
- Area Urbanística I.35 «Kasablanka».
- Area Urbanística I.36² «Lizaur Kalea».
- Area Urbanística I.36³ «Etxeberriald».
- Area Urbanística I.49 «Bidebarrieta».
- Area Urbanística I.51 «Lazarraga».
- Area Urbanística I.52 «Kurtzebide».
- Area Urbanística II.10 «Ugarkalde».
- Area Urbanística II.11 «San Martinaldea».

Artículo 153. Usos.

Regirán los usos permitidos en la Sección 4.3.1. del presente Título.

Se permitirá el uso bajocubierta en los casos señalados en las Normas Particulares para cada una de las Zonas.

El uso de guarda de garajes en planta baja se permitirá.

Los usos recreativos se permitirán en las condiciones establecidas en el artículo 143 de estas Ordenanzas.

Artículo 154. Condiciones de edificación.

Se regirán por lo determinado en la Sección 4.3.1. del presente Título.

SECCION 4.3.4. Normas de Edificación para la Zona de Residencia Colectiva

Artículo 155. Delimitación.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- I.5 Hirigintza Alderdia, «Bidaurreta».
- I.26 Hirigintza Alderdia, «Altzibar».
- I.30 Hirigintza Alderdia, «Enparantza».
- I.36¹ Hirigintza Alderdia, «Ibarra».
- I.38 Hirigintza Alderdia, «Santa Ana Komentua».

156. artikulua. Erabilerak.

Beheko oinetan eta goiko oinetan, bakar-bakarrik etxebizitzak eta beste zerbitzu erabilera batzuk onartuko dira, hala nola gizarte mailakoak zein erlijiosoak, Idazpuru honen I. Kapituluaren aipaturako etxebizitzekin bateragarriak diren beste erabilerak barruan hartuz.

Eraikuntzarik gabeko lurzati pribatua: Lorategi edo baratze gisa erabiliko da.

4.3.5 ATALA. Eraikuntza Arauak Dentsitate Txikiko Egoitza Guneetan Kokaturiko Lurzatietan

157. artikulua. Mugaketa.

Zona honetan sartzen dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

- I.23 Hirigintza Alderdia, «Azkoagain».
- I.25 Hirigintza Alderdia, «Igartua».
- I.26 Hirigintza Alderdia, «Altzibar».
- II.2 Hirigintza Alderdia, «Kirrukua».

158. artikulua. Tipologia bereizketa.

Dentsitate txikiko eremuetan eraiki daitezkeen lurzatietan aldaera desberdinak izango dira, eraikitzen den etxebizitza tipologiaren arabera:

- a aldaera. Eraikuntza bakaneko lurzatiak.

Lurzati bakoitzak eraikin bakar bat hartuko du, aldameneko lurzatiakoen erdigune, eta lau fatxadaz planteatua bera.

- b aldaera. Elkarriz atxikitako etxebizitzaren eraikin lerroak.

Elkarri erantsitako familia bakarreko etxe multzoak dira, eraikuntza jarraituko ilara bat osatzen dutenak. Eraikinek bi fatxada dituzte kanpora, eta lurzatiaren zati bat hartzen dute, espazio libre pribatuak (lorategiak) dituztelarik etxebizitza bakoitzaren aurre zein atzealdeetan.

Hirigintza alderdi bakoitzeko arau partikularretan adierazten diren kasuetan, oin bakarreko etxebizitza independentea izango den hirugarren estai bat onartuko da, azpiko etxebizitzaren gainean kokatua alegia.

159. artikulua. Erabilera baimenduak.

Sotoak edo erdisotoak: Ibilgailuak gordetzea, etxebizitzaren trastategiak eta artisautza motako jarduerak baimenduko dira, etxebizitzarekin bateragarriak direnean, hau da, industri enpresak ez badira eta kontratupeko langilerik ere ez badute.

Beheko oinak eta goi oinak: Bakar-bakarrik etxebizitza erabilera edota honekin bateragarriak direnak onartuko dira (Ordenantza hauetako 114. artikulua).

160. artikulua. Eraikuntza baldintzak.

Edozein kasutan ere, eraikinetik muturreko bideetarako tartearak gutxienez 3 m-ko hondoerako lorategi inguru bat hartu behar du b) aldaeraren kasuan, eta 6,00 m-ko hondoerako a) aldaerakoak direnean.

- Area Urbanística I.5 «Bidaurreta».
- Area Urbanística I.26 «Altzibar».
- Area Urbanística I.30 «Enparantza».
- Area Urbanística I.36¹ «Ibarra».
- Area Urbanística I.38 «Santa Ana Komentua».

Artículo 156. Usos.

Plantas bajas y plantas de pisos se admite solamente los usos de vivienda o usos de servicios, sociales o religiosos, incluyéndose los demás usos compatibles con las viviendas enunciadas en el Capítulo I de este Título.

Parcela privada libre de edificación: Uso de jardines o huertas.

SECCION 4.3.5. Normas de Edificación para las Parcelas situadas en Zonas Residenciales de Baja Densidad

Artículo 157. Delimitación.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- Area Urbanística I.23 «Azkoagain».
- Area Urbanística I.25 «Igartua».
- Area Urbanística I.26 «Altzibar».
- Area Urbanística II.2 «Kirrukua».

Artículo 158. Diferenciación tipológica.

Las parcelas susceptibles de ser edificadas en zonas de baja densidad, tendrán las variantes en relación con la tipología de vivienda con la que se construyen:

- Variante a. Parcelas de edificación aislada.

Cada parcela alberga un sólo edificio, centro de los de las parcelas colindantes y planteado con cuatro fachadas.

- Variante b. Líneas de edificación de viviendas adosadas.

Son conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas unas a otras formando una hilera de edificación continua. Los edificios tienen dos fachadas exteriores, y ocupan parte de la parcela, dejando espacios libres privados (jardines) en la parte delantera y trasera de cada vivienda.

En los casos señalados en las normas particulares para cada área urbanística, se admite un tercer piso de vivienda independiente de una sola planta ubicada sobre la vivienda inferior.

Artículo 159. Usos permitidos.

Sótanos o semisótanos: Se admite el uso de guarda de coches, trasteros de la vivienda y actividades de tipo artesanal compatibles con la misma, siempre que no estén concebidos como empresa industrial ni tengan operarios contratados.

Plantas bajas y plantas de pisos: Se admiten exclusivamente los usos residenciales o de actividades compatibles con la vivienda. (Artículo 114 de estas Ordenanzas).

Artículo 160. Condiciones de la edificación.

En todos los casos la edificación deberá estar separada de los viales extremos por una zona ajardinada de al menos 3,00 metros de fondo, en el caso de la Variante b, y 6,00 metros en el caso de la Variante a.

Lorategi pribatuko eremua ezin izango da lurpean eraiki, eraikinaren lerrokaduren inguruko 3,00 m-ko gehieneko tartean izan ezik.

Etxe azpian dauden garajeetarako sarbideak indibidualak izan daitezke, eta etxebizitzek sarbide bana izan dezakete frontea ematen dioten kaletik, 3 m hartuz gehienez ere zabalean, baina espaloia jarratasuna inolaz eten gabe.

Eta b) aldaeraren kasuan 5,50 m-koa izango da fatxadaren gehieneko frontea.

Espaloi publikoa eta etxebizitza bakoitzean sartzeko fatxada bereizten dituen eremuari lorategi tratamendua eman beharko zaio, beheko oina kanpotik ikusiko ez den moduan alegia. Oin honetako zorua osatzen duen solairuak sarbidea ematen dion kaleko sestratik gora gutxienez 0,60 metro egon beharko du.

4.3.6 ATALA. Eraikuntza Arauak Landa Inguruko Egoitza Gunean

161. artikulua. Mugaketa eta baldintzak.

Zona honetan sartzan dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

- I.45 Hirigintza Alderdia, «Zubillaga».
- I.53 Hirigintza Alderdia, «Olabarrieta».

Landa inguruko egoitza guneetan kokatu beharreko eraikinen baldintza partikularrak —eraikuntza, erabilera eta abarri buruzkoak— zona horietako bakoitzari dagokion Arau Partikularrean zehaztuta daude.

4.4 KAPITULUA. INDUSTRIARAKO LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

4.4.1 ATALA. Mugaketa Funtzionala

162. artikulua. Erabilerak.

Industri jarduera, zuzenean jendeari saltzeko ez diren lehengaiak eta produktu amaituak biltzea, automobil zerbitzu eta garbiketara eta pabilioitan ibilgailuak eta makineria konponetzea erabilera nagusizat dutenak edo izateko aurreikuspena egina dutenak dira aipatutako zonak.

Baina beste erabilera osagarri batzuk ere onartuko dituzte, Planek edo Ordenantza hauek baimendutako baldintzetan betiere.

ARAU ERREGULATZAILEAK

163. artikulua. Xedapen aplikagarriak.

Industri erabilera guztiak, salbuespenak salbuespen, bere Alorreko Plana edo Plan Berezia izango duten eremuetan garatu edo zertuko direnez, plan hauetako Ordenantzak izango dira zona hauen baitan eraikitzeko, erabilerak zertzeko eta beste guztietarako baldintzak argituko dituztenak.

Horregatik, ondoko Ordenantza hauek Plan horien esparrutik kanpo geratzen diren industri erabilerako finkei aplikatzeko araudia zehaztera mugatzen dira, Planetako zehaztapenen arau osagarri izatera bezalaxe.

El espacio de jardín privado no podrá estar construido en el subsuelo, salvo en una distancia máxima de 3,00 mts., en torno a las alineaciones de la edificación.

Los accesos a los garajes situados bajo la vivienda podrán ser individuales, admitiéndose un acceso por cada vivienda desde las calles a que hagan frente, con una anchura máxima de 3 mts., debiendo mantenerse en cualquier caso la continuidad de la acera.

El frente máximo de fachada en caso de la variante b será de 5,50 mts.

El espacio que separe la acera pública de la fachada por la que se accede a cada vivienda deberá tener un tratamiento ajardinado que proteja de vistas la planta inferior. El forjado que forma el suelo de esta planta deberá estar levantado de la rasante de la calle desde la que se accede un mínimo de 0,60 mts.

SECCION 4.3.6. Normas de Edificación para la Zona Residencial de Origen Rural

Artículo 161. Delimitación y Condiciones.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- Area Urbanística I.45 «Zubillaga».
- Area Urbanística I.53 «Olabarrieta».

Las condiciones particulares de edificación, uso y otras establecidas para las edificaciones a ubicar en las zonas residenciales de origen rural vienen definidas para cada una de ellas en las Normas Particulares correspondientes.

CAPITULO 4.4. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

SECCION 4.4.1. Delimitación Funcional

Artículo 162. Usos.

Las zonas referidas son aquéllas cuyo uso predominante, existente o previsto, es la actividad industrial, el almacenamiento de primeras materias y productos finales no destinados a la venta directa al público en general, el servicio y lavado de automóviles y la reparación en pabellones de vehículos y maquinaria.

Pero admite también otros usos accesorios, en las condiciones autorizadas por los Planes o por las presentes Ordenanzas.

NORMAS REGULADORAS

Artículo 163. Determinaciones aplicables.

Como quiera que, salvo excepciones, todos los usos industriales se desarrollan o se ejercerán dentro de áreas que cuentan o deberán contar con su respectivo Plan Parcial o Plan Especial, serán las Ordenanzas de éstos las que regulen cuanto se refiere a la construcción, usos y condiciones dentro de estas zonas.

Por ello, las Ordenanzas subsiguientes se circunscriben a regular la normativa aplicable a las fincas de uso industrial no incluidas en el ámbito de esos Planes, y también a servir de reglamentación complementaria de las determinaciones de éstos.

ALORREKO ANTOLAMENDURIK ZEIN BEREZIRIK
GABEKO EREMUETAN DAUDEN INDUSTRI
ERABILERA KO ERAIKIN ETA FINKEI BURUZKO
AGINDUAK

164. artikulua. Lerrokadurak eta sestrak.

Egun dauden industri eraikinetan eta eraikitzen diren pabilioietan baimenduko diren handitze eta eraldatze lanek, planoan finkatutako lerrokadurak eta sestrak errespetatu beharko dituzte.

Lerrokadurak eta sestrak errespetatzen ez dituzten egungo eraikinak, berreraikitzen dituztenean, horiei egokitu beharko zaizkie.

165. artikulua. Altuerak.

Eraikin berriek 11 metroko altuera har dezakete, espaloiko edo aldameneko espazio irekiko sestraren puntu guztietan neuriturik. Altuera handiagoak baimenduko dira industriaren funtzionamendurako ezinbestekoa denean. Altuera horretatik gora, bakar-bakarrik estalkiko isurialdeak atera daitezke, %35eko aldapaz. Hamaika metroko altueratik estalkiko gailurrerainoko tartea ezin izango da erabili.

Egun dauden pabilioiak, altuera horietara iristen ez badira, adierazitako muga horietaraino jaso ahal izango dira.

166. artikulua. Oin kopurua.

Baimendutako altueraren baitan eta eraikitako azalera osoan zehar, produkzio, konponketa edo bilketarako bi oin eraiki ahal izango dira, forjatuen artean 4,00 metroko altuera libre utziz. Oin horietan ezin izango da oinarterik eraiki.

Fatxada nagusiaren lerrotik neurturiko zortzi metroko hondoera emanaz, hiru oin eraiki ahal izango dira, bakoitzari gutxienez 2,50 m-ko altuera libre utziz. Beheren dagoen oina pabilioian garatzen den fabrika-jarduerarako erabili ahal izango da, eta oin hau aipatutako zortzi metroko hondoeraren atzealdeko zatiarekin komunikatuta egongo da.

Beste bi oinak bulegoak izango dira soilik, edo enpresaren beraren ordezkaritza eremuak (bilerak, erakusketak eta antze-koak), edota, hala egokituz gero, zaintzailearen etxebizitza.

167. artikulua. Gutxieneko zabalera eta gutxieneko lurzatia.

Pabilioi bakoitzaren zabalera ez da 6,00 metrotik beherakoa izango, fatxadetako edozeinetan edo barruko espazioetan neuriturik.

Pabilioietarako gutxieneko lurzatia 200 m²-koa izango da, industriarako pabilioiak modulutan zatitzearen ondorioz geratzen den gutxieneko finkarena bezalaxe.

168. artikulua. Sotoak.

Horrelakoak eraikitzea baimenduko da, baina biltegi edo ibilgailuen aparkaleku erabilera izango dute soil-soilik, baldin eta kanpotiko sarbide zuzena baldin badute, eta horrelakoetan galarazita dago pertsonak bertan denbora luzez egotea eskatzen duen jarduera oro.

2,50 metroko altuera libre izango dute gutxienez.

169. artikulua. Atal irtenak (hegalkinak).

Planoetan adierazitako lerrokaduretatik kanpo ez da horrelakorik eraikitzea baimenduko.

PRESCRIPCIONES SOBRE EDIFICIOS Y FINCAS DE
USO INDUSTRIAL NO COMPRENDIDOS EN AREAS
CON PLANEAMIENTO PARCIAL O ESPECIAL

Artículo 164. Alineaciones y rasantes.

Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen de los edificios industriales existentes y los pabellones que se construyan, deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en el plano.

Los edificios actuales que no respeten esas alineaciones y rasantes, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reconstruidos.

Artículo 165. Alturas.

Los nuevos edificios podrán alcanzar una altura de hasta 11 metros, medida en cada punto de las rasantes de la acera o espacio libre colindante. Se permiten alturas mayores en caso de ser necesario para el funcionamiento de la industria. Sobre esa altura sólo podrán emerger los faldones de la cubierta, con una pendiente máxima del 35%. El espacio comprendido entre los 11 metros y la cumbrera de la cubierta no será utilizable.

Los pabellones existentes que no alcanzasen las alturas indicadas, podrán ser prolongados verticalmente hasta llegar a ellas.

Artículo 166. Número de plantas.

Dentro de la altura permitida y en toda la superficie edificada, podrán construirse dos plantas destinadas a la producción, reparación o almacenamiento, con una altura libre entre forjado de 4,00 metros. En estas plantas no se podrá construir entre plantas.

En un fondo de ocho metros contado desde la línea de la fachada principal, podrán construirse hasta tres plantas, con una altura libre y mínima de 2,50 mts. cada una. La planta más baja podrá dedicarse a la actividad fabril que se desarrolle en el pabellón, comunicada con la parte de éste posterior al referido fondo de ocho metros.

Las otras dos plantas deberán dedicarse exclusivamente a oficinas, espacios representativos (reunión, exposición y otros equiparables) propios de la empresa, y en su caso, a vivienda del guarda.

Artículo 167. Anchura mínima y parcela mínima.

Cada pabellón tendrá una anchura no inferior a 6,00 metros, medida en cualquiera de sus fachadas o de sus espacios interiores.

La parcela mínima para pabellones, así como la subdivisión mínima para la posible modulación de los pabellones industriales será de 200 m².

Artículo 168. Sótanos.

Se autoriza su construcción, pero no se les podrá conferir otros usos que los de almacén y aparcamientos de vehículos siempre que cuente con acceso directo desde el exterior, prohibiéndose en los mismos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

La altura libre de los mismos no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 169. Cuerpos salientes (Vuelos).

No se autoriza su construcción, fuera de las alineaciones máximas señaladas en los planos.

170. artikulua. Instalazio bereziak.

Tximiniak, antenak eta industria mota batzuen funtzionamendurako ezinbestekoak diren bestelako elementu bereziak baimenduko dira, nahiz eta horrelakoek 11 metrotik gorako altuera hartu.

Instalazio horiek arreta bereziz tratatuko dira, estetikari dagokionez.

171. artikulua. Aparkalekuak.

1. Industria bakoitzari dagokion lurzatiaren barruan aparkaleku plaza bat izango da, eraikitako azaleraren 100 m² bakoitzeko.

Kalkulua egiteko, oin desberdinetako azalera batuko dira, sotokoak izan ezik, zeren eta horiek ez baitira eragin hauetarako kontuan hartuko.

2. Aparkaleku plaza bakoitza 2,20 m x 4,50 m-koa izango da gutxienez.

Alabaina, plaza hauetatik %10 behintzat, 3,30 m x 4,50 metrokoak edo handiagoak izango dira, eta minusbaliatuak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat erreserbatuko dira.

3. Pabiloi industrial bateko sotoan edo sotoetan aparkaleku plazak prestatzen direnean, Ordenantza hauetan etxebizitza eraikinetako aparkalekuei buruz ezarritako betekizun guztiak izango dira indarrean.

4. Industriarako lurzati baten barruan baina pabilioitik kanpo dauden aparkaleku pribatuak, babes elementu irekiz estali ahal izango dira, eraikuntzako obra iraunkorrak ez badira behintzat.

BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

172. artikulua. Argiztapena eta aireztapena.

1. Lana egiten den lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, artifizialaz lagundurik hala behar izanez gero.

2. Argiztapen eta aireztapeneko baioen guztirako zabalerak dauden lokaleko azaleraren zortziren bat hartuko du gutxienez, aireztapena baliabide mekanikoz zertzen ez bada bederen (aire egokitua).

3. Argiztapen eta aireztapen sistema lagungarriak xehetasuneko proiektu bat beharko du, eta Udalak onartu beharko du nerori.

173. artikulua. Sotoetako aparkalekuak.

1. Horrelako lokalek hodi bidezko aireztapena izango dute, 6 bolumen/orduko berriztapenaz. Aireztapen behartua ipintzen denean, metro karratu bakoitzean gutxienez orduko 15 m³-ko aire berriztapena ziurtatu beharko da.

2. Aparkamenduko argiteria mailari dagokionez, aparkalekuan eta zirkulaziorako gune komunetan gutxienez hamabost (15) lux-eko argitasuna bermatuko da eta, sarreretan, berriz, berrogeita hamar (50) lux-ekoa.

SEGURTASUN BALDINTZAK

174. artikulua. Bao, leiho eta terrazarako irteeren babesa.

Pertsonak erortzeko arriskua eragin badezakete, karek edo baranda batez babestua egongo dira era babes horrek metro bateko altuera izango du.

Artículo 170. Instalaciones especiales.

Las chimeneas, antenas y otros elementos peculiares y necesarios para el funcionamiento de determinadas clases de industria, serán autorizados aunque la altura de los mismos exceda de 11,00 metros.

Tales instalaciones serán objeto de un especial cuidado en cuanto a su tratamiento estético.

Artículo 171. Aparcamientos.

1. Dentro de la parcela de cada industria se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Para efectuar el cálculo, se sumarán las superficies de las distintas plantas, salvo las de sótano, que no se computan a estos efectos.

2. La superficie de cada plaza de aparcamiento será de 2,20 mts. x 4,50 mts. como mínimo.

Sin embargo, no menos de un 10% de esas plazas tendrá una dimensión no inferior a 3,30 mts. x 4,50 mts. y será reservado para vehículos que transportes usuarios minusválidos.

3. Cuando se habiliten plazas de aparcamiento en el sótano o sótanos de un pabellón industrial deberán cumplirse las mismas prescripciones establecidas en estas Ordenanzas respecto a los aparcamientos en edificios residenciales.

4. Los aparcamientos privados, sitios dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con elementos de protección abiertos y que no constituyan una obra permanente de edificación.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 172. Iluminación y ventilación.

1. Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, apoyada por la artificial si fuese necesario.

2. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga el local correspondiente, a no ser que la ventilación se realice por medios mecánicos (aire acondicionado).

3. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 173. Aparcamientos en sótanos.

1. Los respectivos locales dispondrán de ventilación por conducto, con una renovación de aire de 6 volúmenes/hora. Cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

2. El nivel de iluminación a alcanzar en el aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación y de cincuenta (50) en las entradas.

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 174. Protección de huecos, ventanas y salidas a la cubierta.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de un metro de altura.

175. artikulua. *Sute, tximista eta beste istripu batzuetatik babesteko neurriak.*

Arlo honi buruzko lege eta erregelamendu orokorrek araututako neurriak hartuko dira.

Edonola ere, pabilioiko oin guztietan, bulegoetan eta eraikin ordezkagarrietan, eta aparkalekuko lokal bakoitzean, suteak itzaltzeko aparatuak jarriko dira.

HIGIENE BALDINTZAK

176. artikulua. *Komunak.*

Pabilioietan higiene zerbitzuak izango dira bertako langileentzat, «Laneko Segurtasun eta Higieneari» buruzko Arau Orokorrek finkatzen dituztenak hain zuzen.

Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresen kasuan, konketa eta komun bat izango dira gutxienez.

Multzo bat osatzen duten lokaletako higiene zerbitzuak elkartu daitezke.

Komunetako aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzetako komun eta bainugeletarako aurreikusitako sistemetako bat izango da.

177. artikulua. *Komunetako ur zikinak ateratzea.*

Aparatu bakoitzean itxitura hidraulikoa duen hustubide batez ziurtatuko da.

178. artikulua. *Zaborrak.*

Udal zerbitzuak, industriak sortutako hondakinen ezaugarriak direla eta, ezin baditu jaso, zabortegi egoki batera eramango dira, jardueraren titularraren kontura.

INGURUMENAREN BABESA

179. artikulua. *Hondakin uren isurketak.*

1. Isurkin hauen arazketa ziurtatu beharko da, beren baitan daramatzaten elementu kaltegarriak desagertaraziz edota dituzten arriskuak deuseztuz, beherago kokatutako industriak edo isurketa egiten den ingurutik hurbilekoak, edota arrain, abere, nekazaritza edo baso aberastasuna kaltetu dezaketelako.

2. Industria baten hondakin urak kolektore orokor batean isurtzeko baimena emateko, honako baldintza hauek betetzea ziurtatu beharko da:

a) Kolektorea garbitzeko eta mantentzeko ardura duten langileen babesa, kaltegarriak izan daitezkeen gas, ke, lurin eta bestelako guztien aurrean.

b) Obra zibilarren babesa, leherketa edo herdoilketa arriskuen, jalkinen eta bestelakoen aurrean.

c) Araztegiaren ohiko funtzionamendua eragotz dezaketen gaiak kentzea (produktu toxikoak).

d) Amaierako araztegiaren funtzionamendu eraginkorren maila ez gainditzeko moduko karga eta kutsadura (emaria eta kalitatea).

3. Estolderia sare orokorra eta araztegiak erabili nahi dituen industria orok, isurkiak honako baldintza hauek betetzen dituela ziurtatu beharko du, beharrezko aurretratamenduez ziurtatu ere:

a) Estolda sarearen babesari eta kontserbazioari dagokionez:

a.1. Solido, likido zein gas suharberarik edo lehegarririk ez izatea.

a.2. Ez da onartuko estolda sarea eragotz dezakeen gairik.

Artículo 175. *Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.*

Se adoptarán las medidas reguladas por las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

En cualquier caso, en cada planta del pabellón, en las oficinas y edificios representativos, y en cada local de aparcamiento, se colocarán aparatos extintores de incendios.

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 176. *Aseos.*

Los pabellones dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fijan las normas generales sobre «Seguridad e Higiene en el Trabajo».

Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 177. *Evacuación de aguas de aseos.*

Quedará garantizada por desagüe, con cierre hidráulico en cada aparato.

Artículo 178. *Basuras.*

Si los residuos que produzca la industria, por sus características, no pudieran ser recogidos por el correspondiente servicio municipal, serán trasladados a un vertedero idóneo por cuenta del titular de la actividad.

DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 179. *Vertidos de aguas residuales.*

1. Deberá garantizarse la depuración de esos vertidos, eliminando o neutralizando el peligro de sus elementos nocivos que pueden dañar a las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar donde se efectúe el vertido o a la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

2. Para autorizar el vertido de las aguas residuales de una industria a un colector general, deberá ser garantizado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Defensa del personal encargado de la limpieza y del mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.

b) Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.

c) Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).

d) Carga y contaminación (caudal y calidad) que no sobrepase las posibilidades de funcionamiento eficaz de la estación depuradora final.

3. Toda industria que pretende utilizar la red general de saneamiento y estaciones de depuración, deberá garantizar, por medio de los pretratamientos adecuados, que el efluente cumpla los siguientes requisitos:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

a.1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

a.2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

a.3. Hondakin uren pH 6 eta 9 unitate bitartekoa izango da.

a.4. Isurkinen temperatura 40.º C-z azpikoa izango da.

a.5. Sulfatoak 1.500 ppm baino gutxiago izango dira.

a.6. Estolda sarean erreakzioa dezakeen gairik ez da onartuko, aurreko ataletan aipatuetako bat sortzeko arriskua baldin bada.

a.7. Galarazita daude leherketa-motore orotatik datozen gasak.

b) Araztegi komunaren babesari dagokionez:

b.1. Ez da onartuko hodietan eta ponpaketa ekipoetan butxadurarik sor dezakeen gauzarik.

b.2. Ez da onartuko instalazio elektromekanikoetan korrosio edota marruskadura fenomenorik sor dezakeen substanziazirik.

b.3. Ez da onartuko maila-zunden lana oztopa dezakeen edota instalazio elektrikoetan zein arazketa-prozesuetan eragina izan dezakeen bitsa sortzen duen gairik.

b.4. Isurkinaren alderaketa kimiko eta biologikoari dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak ezarritako Arauak bete beharko dira derrigorrez.

4. Isurkina kolektore orokor batera zuzenean ez doanean, erreka edo uberka publiko batera baizik, urak, uberka edo ertzak kalte ditzakeen gai oro aurretiaz kendu zaiola ziurtatu beharko da.

180. artikulua. Atmosferaren kutsadura.

Printzipioz kutsatzailea izan daitekeen industri instalazio orotan, gas, hauts, lurrin eta beste zenbait gai atmosferara isurtzeak sor dezakeen kaltea arlo honetan indarrean dauden lege eta erregelamenduek finkatutako mugetaraino desagertaraztea ziurtatuko duten sistemak eta baliabideak jarri behar dira.

181 artikulua. Usaina.

1. Galarazita dago bertan edo inguruan bizi edo lan egiten duten pertsonentzako nabarmenki txarra den usaina sortzen duen industriatiko isurketa oro.

2. Udalak egoki irizitako neurri guztiak hartu ahal izango ditu, debeku hori zorrotz betetzen dela bermatzearen.

BESTELAKO XEDAPENAK

182. artikulua. Funtzionaltasuna eta ingurumearen babesa bermatzea.

Hiri Antolaketako Arauen mendeko antolamendurik behar ez duten eremuetan, edota Alorreko Plan baten lurraldean sartu gabekoetan, industri eraikin bat eraikitzea edo erabiltzen ez den pabilioi bat industri edo merkataritza erabilera baterako egokitztea proiektatzen den guztietan, obratarako lizentzia eskaerarekin batera, edota, berau galdatzerik egon ezean, lehen erabile- rako eskaerarekin batera, jardueraren funtzionamendu egokia ziurtatuko duten hiritartzeko obra eta instalazioei buruzko azterketa bat eta berauek gauzatzeko proposamen bat aurkeztu beharko dira (ibilgailuentzako sarbideak, irteerak eta aparkalekuak, Ordenantza hauetan aurreikusitako bizigarritasun, segurtasun, higiene eta ingurumenaren babeserako neurriekin bat dato- zela); hiri egiturako elementu publikoak ere babestuko direla adierazi behar da, hala nola parkeak, ibaiak, errepideak eta Arauetako planoetan badiren edo aurreikusitako beste sistemak.

a.3. El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

a.4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40.º C.

a.5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

a.6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

a.7. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora común:

b.1. No se admitirán cuerpos que produzcan o puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

b.2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electro- mecánicas.

b.3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

b.4. En relación con la comparación química y biológica del efluente, será obligatorio el cumplimiento de las Normas establecidas por la Dirección General del Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

4. Cuando el efluente no vierta directamente a un colector general, sino a un arroyo o cauce público, deberá garantizarse la previa eliminación de toda sustancia que pueda perjudicar a las aguas, al álveo o a las riberas.

Artículo 180. Contaminación atmosférica.

Toda instalación industrial potencialmente contaminante deberá ser dotada de aquellos medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites fijados por las leyes y reglamentos sobre la materia, de las nocividad que pueda representar para la atmósfera la emisión de gases, polvo, vapor y otras sustancias.

Artículo 181. Olores.

1. Queda prohibida toda emisión procedente de la industria cuyo olor resulte manifiestamente molesto para las personas que habiten o trabajen en el lugar o en sus inmediaciones.

2. El Ayuntamiento podrá adoptar cuantas medidas tienda a garantizar el acatamiento de la expresada prohibición.

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 182. Garantía de funcionalidad y respeto del entorno.

Siempre que se proyecte, en las áreas no necesitadas de planeamiento subordinado a las Normas Subsidiarias o no incluidas en el territorio de un Plan Parcial, la construcción de un nuevo edificio industrial o la acomodación para una actividad industrial o mercantil de un pabellón en desuso, junto con la solicitud de licencia de obras, o, si ésta no fuese exigible, con la de primera utilización, deberán acompañarse un estudio y una propuesta de ejecutar las obras de urbanización e instalaciones que garanticen el adecuado funcionamiento de la actividad (entradas, salidas y aparcamiento de vehículos inherentes de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y de defensa del medio ambiente, previstas para estas Ordenanzas) y el respeto a los elementos públicos de la estructura urbana, tales como parques, ríos, carreteras y otros sistemas existentes o previstos en los planos de las Normas.

Beharrezko lizentzia eman eta gero, Udaltzak egoki irizitako baldintzak ezarri ahal izango ditu, aipatutako kontu horiek guztiak ongi bideratzearen kasuan kasuko zertzeladak kontuan hartuz.

183. artikulua. Erabiltzen ez diren pabiloien banaketa.

Erabiltzen ez diren industri pabilioiak, eta enpresa bat instalatzeko asmoz, bi edo gehiagotan banatzeko baimena, bakar-bakarrik ibilgailuentzako sarbide, irteera eta aparkaleku arazoak behar bezala bideratzen direnean emango da; eta gogai-karriak, osasunkaitzak, arriskutsuak edo kaltegarriak izan daitezkeen soinu-eragin toleraezinak desagertarazteko beharrezko neurriak hartuta betiere.

184. artikulua. Aparkaleku berriak prestatzea.

Industria bat handitzeko lan orok behar besteko aparkaleku handitzea ere ekarriko du berekin; baita aurrez dagoen jarduerak arlo honetan izan dezakeen defizita estaltzeko behar den hornidura ere.

185. artikulua. Etxebizitza tolerantzia.

Industriarako lurzatietan ez da aurreikusi etxebizitza onartzerik.

186. artikulua. Espazio libreak.

Lurzati bakoitzeko eremu eraikiezinak, bakar-bakarrik ibilgailuak aparkatzeko zein maniobrak egiteko, barruko bideak eraikitzeko, aire libreko biltegiarako edo lorategiez edo zeharrez hornitutako guneak ezartzeko erabili ahal izango dira.

Udalak hainbat neurri ezartzea eska dezake, aire libreko biltze horrek ingurumenen eta paisajean eragin dezakeen inpaktu desatsegina arintzearen.

4.5 KAPITULUA. GIZARTE EKIPAMENDURAKO EDO GIZARTE ZERBITZUETARAKO LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

187. artikulua. Ekipamendu komunitarioa.

Ekipamendurako eremuetan, funtzionaltasun beharrak kontuan izateaz gain, paisajeari eta ingurumeneko baldintzei egokitu zaien eraikuntza, kokatzen den tokian integratzearen.

Eraikinen altuerak ez du 12 metrotik gora egingo, aldame-neko lursailaren sestrako puntu guztietan neurtzen dela ere. Salbuespen gisa, altuera hori 18 metrora hel daiteke, ekipamenduaren funtzionaltasun beharrek, 12 metrokoa derrigorrez gainditu beharra agintzen badute.

Beheko oinean azaleraren %60 okupatu ahal izango da gehienez.

Eraikuntzaren trinkotasunak ez du 1 m²/m² baino gehiago egingo, lurzatiaren azaleran.

4.6 KAPITULUA. JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREEN ERABILERA BALDINTZAK

188. artikulua.

Jabari publikoko lurzoruan berariaz galarazita dago erregai deposituak jartzea. Elektroko gain beste energia sistemaren bat erabiltzea posible eta arrazoizko den guztietan, galarazita dago likidotuko gas-erregairako deposituak jartzea hiriguneko jabari pribatuko lurzoruan.

Al ser otorgada la correspondiente licencia, la Corporación podrá imponer las condiciones que tiendan a resolver en toda la medida de lo posible, atendidas las circunstancias concurrentes, las cuestiones enunciadas.

Artículo 183. División de pabellones en desuso.

El proyecto de dividir pabellones industriales en desuso, en dos o más, a fin de posibilitar la instalación de una empresa, sólo será autorizado cuando sean debidamente resueltos los problemas de entradas, salidas y aparcamiento de vehículos y se adopten todas las medidas suficientes para eliminar efectos aditivos no tolerables en cuanto a molestias, insalubridad, peligrosidad o nocividad.

Artículo 184. Habilitación de nuevos aparcamientos.

Toda ampliación de las instalaciones de una industria, deberá ir acompañada de la previsión de espacio para aparcamiento de vehículos que requiera aquella ampliación y también del preciso para suplir el déficit que pudiera tener la actividad preexistente.

Artículo 185. Tolerancia de viviendas.

No se contempla la tolerancia de viviendas en las parcelas de uso industrial.

Artículo 186. Espacios Libres.

Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán dedicarse al estacionamiento y maniobra de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre o lugares ajardinados o arbolados.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

CAPITULO 4.5. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS DE EQUIPAMIENTO O SERVICIOS SOCIALES

Artículo 187. Equipamiento Comunitario.

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas dotaciones al paisaje, a las condiciones ambientales, y al a integración en el lugar en que se sitúan.

La altura de los edificios no excederá de 12,00 mts., contados en cada punto desde la rasante del terreno colindante. Excepcionalmente la altura podrá llegar hasta 18 mts., cuando las necesidades funcionales del equipamiento requieran ineludiblemente sobrepasar los 12,00 metros.

La ocupación máxima en planta baja será del 60%.

La intensidad de edificación no excederá de 1 m²/m² de superficie de la parcela.

CAPITULO 4.6. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PROPIEDAD Y USO PUBLICOS

Artículo 188.

En suelo de dominio público se prohíbe expresamente la instalación de depósitos de combustible. Siempre que sea razonablemente posible la utilización de otro sistema de energía, además de la eléctrica, se prohíbe la instalación de depósitos de combustible de gases licuados en suelo de dominio privado en el casco urbano.