

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DONOSTIAKO UDALA

Eraikuntzako Ordenantza osagarriak. Behin betiko onarpena.

Donostiako Udaltzaren 2021eko maiatzaren 27an egindako osoko bilkuran, ondorengo erabaki du:

Udalbatza Osoak, 2020ko urriaren 29ko bilkuran, hau erabaki zuen:

1. Eraikuntzako Ordenantza Osagarriak hasi bidez onartzea.

2. Testua jendaurrean jartzea 30 eguneko epean, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzeko 7/1985 Legeko 49. artikulua erekin bat, interesdunek egoki deritzeten erreklamazioak eta iradokizunak aurkeztu ahal izateko.

Espedientea jendaurrean ikusgai jarri ondoren, honako hauek izan dira alegaziorik, horretarako ezarritako epean:

– SEO/Birdlife elkarte ornitologikoa, SEO-Donostia tokiko taldea.

– Elkartu Gipuzkoako Gutxitu Fisikoen Federazio Koordinatzailea.

– Kalapie Hiriko Txirrindularien Elkarteak.

– J.C.A.

– Gipuzkoako Ostalaritzako Enpresariak Elkarteak.

Udal Lege Aholkularitza eta Jardueren Zerbitzuaren buruak alegazioei buruzko txostena egin dute.

Txosten horiek oinarri hartuta, ordenantzaren testuan funtsezko zuzenketak ez duten aldaketak hauek sartzea proposatu dute:

1. 6.2.2 artikuluko bigarren lehen zatia aldatu eta honela idaztea:

Korridorea ere den sukalde bat aukeratuz gero, gutxienez 1,40 m zabal izango da, oztoporik gabe.

2. 7.7.1 artikulua aldatu eta honela idaztea:

7.7.1. Sotoan edo teilatupean dauden lokalak dira, erabilera pribatuarentzat erabiltzen direnak, hala nola ikasteko, jolasteko edo hobietarako, eta debekatuta dago espazio horiek logela edo/eta sukalde edo/eta edo/eta egongela bezala erabiltzea eta gaitzea.

3. 9.2 artikulua aldatu eta honela idaztea:

9.2. Jasogailua: aparkatzeko 25 leku arteko garajeetan, igogailu mekaniko bat jarri ahal izango dute, sartzeko arrapalaren orde; kasu horretan, irteeran espaloiarekiko koskarik ez bada, ez da beharrezkoa izango irteerako aldapa bururik edukitzea.

4. 12.2.2.4 artikulua aldatu eta honela idaztea:

12.2.4. Janaria manipulatu edo eraldatzeko asmoa duten jarduerak, eremu aseetan ez badaude, keak, gasak eta usainak

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Aprobación definitiva de las Ordenanzas complementarias de edificación.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2020, acordó lo siguiente:

1.º Aprobar inicialmente las Ordenanzas Complementarias de Edificación.

2.º Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de 30 días según lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 7/85, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, a fin de que los interesados puedan presentar las reclamaciones o sugerencias que estimen pertinentes.

Sometido el expediente al trámite de información pública, se han presentado, dentro del plazo establecido, las siguientes alegaciones:

– Asociación ornitológica SEO/Birdlife, grupo local SEO-Donostia.

– Federación Coordinadora de personas con discapacidad física de Gipuzkoa (Elkartu).

– Kalapie Hiriko Txirrindularien Elkarteak.

– J.C.A.

– Asociación de empresarios de hostelería de Gipuzkoa.

Las citadas alegaciones han sido informadas por la Asesoría Jurídica Municipal y por la Jefa del Servicio de Actividades.

En base a dichos informes, se propone incorporar al texto de la Ordenanza las siguientes modificaciones que no tienen carácter sustancial:

1.ª) Modificar el segundo párrafo del artículo 6.2.2 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

Cuando se opte por una cocina que a su vez es pasillo la anchura mínima del mismo deberá ser de 1,40 m libre de obstáculos.

2.ª) Modificar el artículo 7.7.1 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

7.7.1. Son los locales en sótano y/o bajocubierta que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego o hobbies, estando prohibido la habilitación y/o utilización de dichos espacios como dormitorio y/o cocina y/o salón.

3.ª) Modificar el artículo 9.2 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

9.2. Aparato elevador: en los garajes de hasta 25 plazas de aparcamiento se podrá sustituir la rampa de acceso por un elevador mecánico, en cuyo caso, cuando no exista desnivel de la salida respecto a la acera, no será necesario disponer de meseta de salida.

4.ª) Modificar el artículo 12.2.2.4 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

12.2.4. Las actividades en las que se proyecten manipulación o transformación de alimentos que no dispongan de conduc-

kanporatzeko hodirik ez badute eta soilik mikrouhin labeak edo lurrinak kondentsazio bidez biltzeko sistemak badituzte (labea, frijigailua, etab.) edo lurrina sortzen duten elementuak, hala nola temperatura baxuko egosgailuak edo sukaldeko robotak edo antzekoak, kanpaia eta gasak, keak eta usainak arazteko elementuak dituen iragazte sistema bat instalatu ahal izango dute, baldintza hauek betetzen badituzte:

12.2.4.1. Elementu eta instalazio guztiek sukaldeko gainazalaren barruan egon beharko dute, manipulazio eremua barne.

12.2.4.2. Sukaldetik datozen keak, gasak eta usainak esparri publikora berera isuriko dituzte.

12.2.4.3. Keak, gasak edo usainak igortzen dituzten instalazio guztien potentzia, guztira, 10 kW baino txikiagoa izango da.

5. 16.9 artikulua aldatu eta honela idaztea:

16.9. Ez da baimenduko erortzeko arriskua duten loreontzirik edo elementu esekirik jartzea.

6. 18. artikuluariko paragrafo hau gehitzea:

Debeku da mehelinetan baoak eta leihoak irekitzea.

7. 17.1.3 artikulua aldatu eta honela idaztea:

17.1.3. Ilogailu gelak.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 49. eta 70. artikuluetan zehaztutakoaren arabera, egokitzat jotzen dugu ordenantza onartu eta argitaratzea.

Horiek horrela, Udaltzariari proposatzen diogu honako erabaki hau onartzea

ERABAKIA

1. Aintzat hartzea eta atzera botatzea aurkeztutako alegazioak, Udaltzariari eginiko txostenek adierazten dutenaren arabera.

2. Behin betiko onestea Eraikuntzako Ordenantza Osagarriak, azalpen zatian adierazitako aldaketekin.

3. Ordenantzaren testu osoa argitaratzea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, indarrean sar dadin.

Indarrean sartuko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean, Toki Jardunbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan ezarritako epea igaro baita.

Akordio hauek bide administratiboa agortzen dute, beraz, Administrazioarekiko Auzi Eskumenari buruzko, uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 25 eta 46 artikuluei jarraiki, ados ez dagoenak bi hilabete ditu errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

Esandako epea argitalpen honen hurrengo egunetik aurrera hasiko da kontatzen.

Donostia, 2021eko ekainaren 30a.—Juan Carlos Etxezarreta Villaluenga, Udaltzariakoa idazkari nagusia. (4693)

ERAIKUNTZAKO ORDENANTZA OSAGARRIAK

1. ATALBURUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzen xedea.

Eraikuntzako Ordenantza Osagarriek, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezartzen diren gaien eta aplikaga-

to de evacuación de humos, gases y olores y que únicamente cuenten con microondas o sistemas dotados de recogida de vapores por condensación (horno, freidora etc.) o elementos generadores de vapor como cocederos de baja temperatura o robots de cocina o similares, podrán instalar un sistema de filtrado con campana y elementos depuradores de gases, humos y olores, siempre y cuando se ajusten a las siguientes condiciones:

12.2.4.1. Todos los elementos e instalaciones deberán estar dentro de la superficie de cocina, incluida la zona de manipulación.

12.2.4.2. Los humos, gases y olores procedentes de la cocina se evacuarán al propio recinto público.

12.2.4.3. La potencia total conjunta de todas las instalaciones emisoras de humos, gases u olores será inferior a 10 kW.

5.ª) Modificar el artículo 16.9 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

16.9. No se autoriza la disposición de macetas o elementos colgantes con riesgo de desprendimiento.

6.ª) Añadir el siguiente párrafo al artículo 18:

Se prohíbe la apertura de huecos y ventanas en los muros medianeros.

7.ª) Modificar el artículo 17.1.3 quedando el mismo redactado del siguiente modo:

17.1.3. Los cuartos de ascensores.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 y 70 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, procede la aprobación y consiguiente publicación de la Ordenanza.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente

ACUERDO

1.º Estimar y desestimar las alegaciones presentadas en el sentido señalado en los informes de los Servicios Municipales.

2.º Aprobar definitivamente las Ordenanzas Complementarias de Edificación con las modificaciones indicadas en la parte expositiva.

3.º Publicar el texto completo de la Ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, a los efectos de su entrada en vigor.

La entrada en vigor se producirá al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, por haber transcurrido ya el plazo previsto en el artículo 65.2. de la Ley, de 2 de abril, 7/1985 reguladora de las bases del régimen local.

Estos acuerdos ponen fin a la vía administrativa de manera que, conforme a las previsiones de los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa podrá ser impugnado directamente ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de 2 meses.

Este plazo se computará desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

San Sebastián, a 30 de junio de 2021.—El secretario general del Pleno, Juan Carlos Etxezarreta Villaluenga. (4693)

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas Complementarias de Edificación establecen las condiciones y criterios de intervención en las edificaciones,

rriaki izan daitezkeen gainerako xedapenen garapenean, eraikuntzen esku hartzearen baldintzak eta irizpideak ezartzen dituzte, bai eraikuntza berrienak eta, baita, lehendik dauden eraikuntzenak ere.

2. artikulua. Printzipio orokorrak eta arauen lehentasun hurrenkera.

2.1. Donostiako udal mugartean eraikitako eraikuntzek, arrazoia eta erabilera edozein izanda ere, une bakoitzean indarrean dauden xedapen legalen multzoan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dute, indarrean dagoen Hiri antolamenduan eta Ordenantza hauetan bildutakoa barne.

2.2. Donostiako udal mugartean eraikiko diren eraikuntzen erantzun teknikoek eta diseinuak bat etorri beharko dute une bakoitzean indarrean dagoen Babes Ofizialerako Etxebizitzetarako araudiarekin, eraikuntzaren Kode Teknikoarekin eta garapenean zehar onartutako Oinarrizko Dokumentuekin, Irisgarritasunari buruzkoekin, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekin eta Ordenantza hauekin; baita aurrekoen ordeztuz diren beste edozein arauarekin ere, gatazka baten aurrean, murriztaileagoak diren edo esijentzia maila handiagoa duten jarduerak aplikatuz.

2.3. VPS araubidearen babesean eraikitzen denean, aplikagarria den legedi zehatzak ezarritako arauak gailenduko dira; kasu honetan, baita arauak Ordenantza hauek ezarritakoak bezain zorrotzak ez direnean ere.

Azken horiek subsidiario gisa aplikatuko dira, VPS araudiak edo horren osagarri den edozein araudik arautzen ez dituen alderdietan.

2.4. Udalerriko Hirigintza Ondare Katalogatuan barne hartutako eraikinak, baita antolamendu xeheari lotutako gainerako eraikinak ere, Ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenen mende geratuko dira, baldin eta bateragarriak badira Hirigintza eta eraikitako ondarea babesteko plan berezian edo garatutako antolamendu xehatuan jasotako zehaztapenekin.

3. artikulua. Definizioak.

Ordenantza honetan aurreikusitakoarekin bat etorritik, definizio hauek hartuko dira kontuan:

3.1. Azalera erabilgarria.

Azalera erabilgarritzat etxebizitzaren, trastelekuaren, garajearen edo lokalaren lurra ulertzen da; bere itxituren barruko alderdiak, kanpoarekin edo erabilera ezberdina duten beste lokalekin ezarritako perimetroak mugatzen du.

Azalera erabilgarriaren zenbaketatik baztertuta gelditzen da etxebizitza edo lokalaren barruko itxitura honako elementuek betetzen dutenean (finkoak ala mugikorak), egitura elementu bertikalak, 1,50 m-koa baino diametro txikiagoa duten kanalizazio eta hodiak eta, garaiera librea 1,80 m baino gutxiagokoa den lur-reko azalera.

Etxebizitza edo lokal berdinak direnean, eraikin berean zutabe bertikal batean jarriak, egitura elementu bertikalek eta kanalizazio eta hodi bertikalek hartutako azalera zenbatzeko, zutabearen azpian eta gainean kokatutako etxebizitza edo lokalei dagozkien balioen batezbesteko aritmetikoa hartuko da.

3.1.1. Etxebizitzena. Etxebizitzaren azalera erabilgarriak kanpoko espazioetako luraren azalaren erdia ere erabilera pribatu bezala barne hartuko du, estalia egon ala ez, une bakoitzean indarrean dagoen Plan Orokorrarekin bat etorritik; eraikigarritasun fisikotzat hartzen dira, balkoiak, terrazak, eguterak, esekitokiak, aterpeak eta antzekoak.

tanto de nueva construcción como en las preexistentes, en desarrollo de aquellas materias previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián, así como de las restantes disposiciones que puedan resultar de aplicación.

Artículo 2. Principios generales y prelación normativa.

2.1. Las edificaciones que se construyan en el término municipal de Donostia/San Sebastián, cualquiera que sea su uso y destino, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el conjunto de las disposiciones legales vigentes en cada momento con incidencia en las mismas, incluidas las contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.

2.2. Las soluciones técnicas y diseño de las edificaciones que se construyan en el término municipal de Donostia/San Sebastián se ajustarán a las de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas de Protección Oficial, a las del Código Técnico de la Edificación y Documentos Básicos que se aprueben en su desarrollo, a las de la Accesibilidad, a las previsiones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana y en estas Ordenanzas, o a las de cualquier otra norma que se pueda aprobar en sustitución de las anteriores, aplicándose, cuando entren en conflicto, aquellas condiciones de actuación más restrictivas o niveles de exigencia superiores.

2.3. Cuando se construya al amparo del régimen de V.P.S., prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, en este caso, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas por las presentes Ordenanzas.

Estas últimas se aplicarán con carácter supletorio en aquellos aspectos no regulados por la normativa de V.P.S. o cualquier otra que la sustituya.

2.4. Las edificaciones integradas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del Municipio así como las restantes edificaciones sujetas a planeamiento pormenorizado, quedarán sujetas a las previsiones establecidas en estas Ordenanzas en tanto resulten compatibles con las determinaciones del PEPPUC o planeamiento pormenorizado desarrollado.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos previstos en esta Ordenanza, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

3.1. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, trastero, garaje o local delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales cuyo diámetro sea inferior a 1,50 m, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones y/o conductos verticales, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas o locales situadas en las plantas inferior y superior de la columna.

3.1.1. De viviendas. La superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores, cubiertos o no, de uso privativo de la misma, conforme al Plan General vigente en cada momento, se considere computable como edificabilidad física, tales como balcones, terrazas, solanas, tendedores, porches, y similares.

Ez dira zenbatuko atikoetan dauden terrazak edo antzeko elementuak, hauek beren konfigurazio propioaren emaitzak diren neurrian, fatxadaren azalera dagokion atzerameangunea duten solairu gisa.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera lortzearen, esekitokirako erabiliko den kanpoko espazioa ere ez da zenbatuko.

Logela bakarreko etxebizitzetan, 2. paragrafoan xedatutakoarekin bat etorritik, eta Ordenantza hauetako 6.1.1 artikuluan xedatutakoari dagokionez, haien barruko gutxieneko azalera handitu beharko da, Ordenantza hauetako 6.1.2 artikuluan aipatutako gutxieneko etxebizitza programaren eremuak bereizteko trenkadak gauzatzeko beharrezkoa den azalera izan arte.

3.1.2. Garaje plazena. Garaje plaza bakoitzaren azalera erabilgarria, plaza bakoitzak ezarritako perimetroaren barrukoaren batura izango da, barruko sarbideak eta errodadura erraiztakoa barne, dauden garaje plazen kopuruarekin zatituta.

3.1.3. Lokal eta trastelekuena. Lokalen eta trastelekuen azalera erabilgarria, 4 atalean bertan azaldutako irizpide orokorrak aplikatuz ateratakoa izango da.

3.2. Eraikuntzako lanak.

Ordenantza hauekin bat etorritik, eraikuntzako lanak honakoak dira: oin berriko eraikinen eraikuntza lanak eta hedapen lanak, jada badauden eraikuntzak, instalazioak edo eraikinak berriztatzea edo sendotzea, balkoi eta terraza irekiak ixtea eta txabolak eta teilapeak, berotegiak eta antzekoak eraikitzea, eta baita aurreroko guztien osagarri bezala egindako hirigintzako lanak ere, adibidez:

3.2.1. Oin berriko obrak: aurretik ez zeuden eraikuntzak osatzen dituzten esku hartzeak edo lanak dira oin berrikoak; ez da berreraikuntzaren berdina.

3.2.2. Eraikuntzen eraispen obrak: existitzen den eraikuntza bat guztiz edo partzialki desagerrarazteko esku hartzeak dira. Ordezkapen, berreraikitze edo oin berri bat eraikitze esku hartze batekin batera joan daiteke, baita huste, berriztatze edo hedapen esku hartze batekin ere.

3.2.3. Ordezkatze eta berreraikitze obrak: eraikin bat eraitsi eta berriz sortzeko esku hartzeak, non solido inguratzaile berriak aurrekoarekin bat etorri behar duen, espazioari, alineazioei, azalera eraikigarriari eta solairu kopuruari dagokionez, plangintzak bestelako konfigurazioa ahalbidetzen duenean eta balio arkitektonikoek beste era bateko esku hartze bat gomendatzen dutenean salbu.

3.2.4. Hustuketa obrak edo lanak: eraikuntza baten barruko eraitsi eta berreraikitze esku hartzeak, non eraikinaren solido inguratzailea mantendu egiten den, balio arkitektonikoak direla eta.

3.2.5. Hedapen lanak: eraikinaren edo bere zati baten azalera eraikia zabaltzea dakarren esku hartzea da, perimetroa, garaiera edo solairu kopurua aldatu izanagatik, baldin eta ezin bada ordezkapen, berreraikitze edo hustuketa lantzat hartu.

3.2.6. Sendotze obrak: eraikuntzaren egonkortasuna konserbatzeko eta hobetzeko egiten diren esku hartzeak dira, egiturako elementuak, kanpoko fatxadak, estalkiak edo eraikin baten instalazio nagusiak berriztatu eta ordezkatzearen bitartez, hauen narriadura dela eta.

3.2.7. Berriztatze lanak: eraikinaren edo bere zati baten berrikuntza edo hobekuntza proposatzen edo gauzatzen duten

No serán objeto de ese cómputo las terrazas o elementos similares de las plantas de ático en la medida en que las mismas sean el resultado de su propia configuración como plantas retranqueadas respecto de la superficie de la fachada.

Tampoco computará, a efectos de alcanzar la superficie mínima de la vivienda, el espacio exterior destinado a tendedero de la misma.

En viviendas de un único dormitorio, en coherencia con lo dispuesto en el párrafo 2.º de este artículo, en relación a lo dispuesto en el artículo 6.1.1. de estas Ordenanzas, la superficie interior mínima de las mismas se deberá incrementar con la superficie necesaria para la ejecución de los tabiques de separación de los espacios del programa mínimo de vivienda referidos en el artículo 6.1.2. de estas Ordenanzas.

3.1.2. De plazas de garaje. La superficie útil de cada plaza de garaje será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define las mismas, más la correspondiente a vías de acceso interiores y carriles de rodadura, dividida por el número de plazas de garaje existentes.

3.1.3. De locales y trasteros. La superficie útil de locales y trasteros será la que resulte de la aplicación de los criterios generales expuestos en el artículo 4.

3.2. Obras de edificación.

A efectos de estas Ordenanzas, se consideran obras de edificación las obras de construcción de edificios de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanos, invernaderos y cualquier otra similar a las expuestas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de las anteriores, y entre éstas:

3.2.1. Obras de Nueva Planta: entendiéndose por tales aquellas intervenciones u obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad, distintas, además, a las de reedificación.

3.2.2. Obras de Demolición de Construcciones: intervenciones dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente, y que puede ir vinculada o acompañada de una intervención de sustitución, reedificación o de nueva planta o a una intervención de vaciado, de reforma o de ampliación.

3.2.3. Obras de Sustitución y Reedificación: intervenciones dirigidas al derribo y nueva creación de una edificación en las que el nuevo sólido envolvente ha de coincidir espacialmente con el primitivo en cuanto a alineaciones, superficie edificable y número de plantas, salvo que el planeamiento permita otra configuración y que no posea valores arquitectónicos que aconsejen otro tipo de intervención.

3.2.4. Obras de Vaciado: intervenciones dirigidas al derribo interior de una edificación y nueva reconstrucción del mismo, en las que se mantiene el sólido envolvente de la edificación.

3.2.5. Obras de Ampliación: aquellas intervenciones que suponen una ampliación de la superficie construida de la edificación o de parte de ésta, por modificación de su perímetro, de su altura o número de plantas, siempre que no pueda ser considerada como de Sustitución, Reedificación o Vaciado.

3.2.6. Obras de Consolidación: intervenciones dirigidas a las finalidades de conservación y mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales, fachadas exteriores cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma, ni de mantenimiento, conservación o reparación.

3.2.7. Obras de Reforma: aquellas intervenciones que se proponen, proyectan o ejecutan como innovación o mejora del

esku hartzeak, barruko espazioen antolamenduan aldaketak egitea edota egiturazko elementu puntual eta osagarrien aldaketa eskatzen dutenak, eraikinaren sostengu egitura nagusiari erasan gabe, ezinbesteko instalazio teknologikoen eta higiene eta osasun instalazio inklusiotik bideratutakoen ezberdinak.

3.2.8. Mantentzeko, kontserbazioko eta apaintzeko obrak: eraikina edo jardueraren xede den eraikin zatia segurtasun, osasungarritasun, bizigarritasun, erosotasun eta apaintze baldintza egokietan mantentzeko egiten diren esku hartzeak dira, ezaugarri morfologikoak edo barne antolamendua aldatu gabe; jada existitzen diren eraikinen elementuak berriztatu edo ordezkatzeko esku hartzeak, eraikinaren egonkortasunean, zimendatzean, sostengu egituran, kanpoko fatxadan eta estalkian erasan gabe.

3.2.9. Birgaitzeko obra: eraikinen arrazoia eta erabilera aldatu gabe, eraikin hauek edo zatiak jatorrizko egoerara lehen-goratzeko helburua duten esku hartzeak dira, moldatuz, elementu batzuk beste batzuekin ordezkatzuz edo daudenak uneko teknikak ahalbidetzen duen egoerara egokituz, bizigarritasunerako baldintza minimoez hornituz: higiene zerbitzua, aireztapena, ura, argindarra, berogailua, etab.; eraikinaren egonkortasunean, zimendatzean, sostengu egituran, kanpoko fatxadan eta estalkian erasan gabe.

3.2.10. Konponketa lanak: eraikinean edo bere zati batean, ustekabeen edo istripuzko egoera batean sortutako kaltea zuzentzeko beharrezkoak diren esku hartzeak dira.

4. artikulua. Aplikazio irizpideak.

4.1. Ordenantza hauen arabera, oin berriko, ordezkapen edo berreraikitze obratzat har daitezkeen esku hartzeetan, Ordenantza hauetan azaldutakoa aplikatuko da, bertako 2. artikuluan adierazitako salbuespenei kalterik egin gabe.

4.2. Aurretik dauden eraikinei, esku hartzea edozein izanda ere, ahal den neurrian Ordenantza hauetan azaldutakoa aplikatuko zaie.

4.3. Ordenantza hauen aplikazioa jardun edo esku hartu behar den eremura mugatuko da, beste eremuetara hedatu gabe, lursail beraren zati izan ala erabilera berdinerako eraikia izan arren.

4.4. Edonola ere, hiriko zerbitzuen aldetik jasotako aldeko txostenaren bidez, Udaletxeak aipatutako aurreikuspenak betetzetik salbuetsi ahalko du, baldin eta baldintzak aplikatzeko ezintasun ekonomikoa, urbanistikoa edo teknikoa justifikatzen bada, edo hauek aurreikusitako irismen eta helburuarekin proportzionaltasunik ez badute, ikuspegi urbanistiko, tekniko, ekonomiko edo juridiko batetik.

5. artikulua. Eraikinetako obrak eta esku hartzeak eta udal lizentziaren edo aurretiko jakinarazpenaren beharra.

5.1. Udal lizentziarik edo aurretiko jakinarazpenik behar ez duten obrak eta esku hartzeak.

5.1.1. Eraikinen barruan egingo diren esku hartzeek ez dute beharko inongo lizentziarik edo aurretiko jakinarazpenik, Ordenantza hauetako 3.2.8. ataletik 3.2.10. atalera (biak barne) zehaztutako egitura elementuetan eta kanpoko fatxadetan eraginik ez badute eta barruko espazioen antolamendua aldarazten ez badute. Esaterako: atea aldatzea (zuloa handituz edo ez), trenkadak eta sabaia zarpiatu eta margotzea, zoladurak eta sabai faltsuak aldatu edo ordezkatzeko, hormen estalkia, alikatatuak, luzituak, zolak, etab.

5.1.2. Gainera, 3.2.8 eta 3.2.10 atalen artean (biak barne) definitutako esku hartzeek ere ez dute beharko lizentziarik edo

edificio o parte del mismo que impliquen un cambio de la distribución y organización de los espacios interiores y/o modificación de elementos estructurales puntuales y accesorios, sin afectar a la estructura principal portante del edificio, distintas a las derivadas de la inclusión de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

3.2.8. Obras de Mantenimiento, Conservación y Ornato: aquellas intervenciones cuya finalidad es la de mantener el edificio o la parte de éste sobre la que se actúa en correctas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución interior, entendiéndose por tales aquellas intervenciones dirigidas a la renovación o sustitución de elementos de acabado de las construcciones existentes, sin incidencia en la estabilidad de la edificación ni en la de su cimentación, estructura portante, fachadas exteriores y cubierta.

3.2.9. Obras de Rehabilitación: aquellas intervenciones en los edificios o partes de éstos que, sin cambiar el uso y destino de los mismos, se dirigen, fundamentalmente, a habilitar o restituir el mismo a su estado primitivo, acondicionándolo, sustituyendo unos elementos por otros o adecuando los mismos al estado que la técnica actual permita, dotando a los mismos de las condiciones mínimas de habitabilidad como servicios higiénicos, ventilación, agua, electricidad, calefacción, etc. sin incidencia en la estabilidad de la edificación ni en la de su cimentación, estructura portante, fachadas exteriores y cubierta.

3.2.10. Obras de Reparación: aquellas intervenciones necesarias para enmendar un menoscabo producido en el edificio o en parte de éste por causas fortuitas o accidentales.

Artículo 4. Criterios de aplicación.

4.1. A todas aquellas intervenciones que puedan ser consideradas a efectos de estas Ordenanzas como Obra de Nueva Planta, Sustitución y Reedificación, les será de aplicación lo dispuesto en éstas, sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 2 de las mismas.

4.2. A las edificaciones preexistentes, con independencia de la intervención de que se trate, les será de aplicación lo dispuesto en estas Ordenanzas en la medida que sea posible.

4.3. La aplicación de estas Ordenanzas se limitará a la zona sobre la que se vaya a actuar o intervenir, sin que se pueda ampliar a otras zonas, aun cuando formen parte de la misma finca o espacio afecto a un mismo uso.

4.4. En cualquier caso, previo informe favorable de los servicios municipales, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o algunas de las citadas previsiones siempre que se justifique la imposibilidad jurídica, económica, urbanística o técnica para la aplicación de alguna o algunas de sus determinaciones o que las mismas no guarden proporcionalidad con el alcance y finalidad de la actuación pretendida desde un punto de vista urbanístico o técnico o económico o jurídico.

Artículo 5. Obras e intervenciones en los edificios y de la necesidad de licencia municipal o comunicación previa.

5.1. Obras e intervenciones que no precisan licencia ni comunicación previa.

5.1.1. No precisarán de licencia ni comunicación previa aquellas intervenciones en el interior de los edificios definidas en los apartados 3.2.8. a 3.2.10., ambos inclusive, de estas Ordenanzas, siempre que no afecten a elementos estructurales, fachadas exteriores, ni conlleven modificación de la distribución de los espacios interiores como, por ejemplo, las de sustitución de puertas, con o sin ampliación del hueco de las mismas, las de acabados como picado, raseo y pintado de tabiques y techos, así como el cambio o sustitución de pavimentos, con o sin recrecido de suelo, y de falsos techos, revestimiento de paredes, alicatados, enlucidos, solados, etc.

5.1.2. Tampoco precisarán de licencia ni comunicación previa aquellas intervenciones en el interior de los edificios de-

aurretiko jakinarazpenik, eraikinen barruan instalazioak eta makineria berriztatzeko edo antzekoetarako egiten badira; salbuespenak dira bizitegiak bestelako erabilera duten lokaletan aire girotua eta kea erazteko hoditeria jartzekoak, eta jaukimendu orokorreki erasaten dietenak, berokuntza komunitarioko instalazioak, adibidez, horiek beti beharko baitute udal lizentzia.

5.2. Udal lizentzia edo aurretiko jakinarazpena behar duten obrak eta esku hartzeak.

Ordenantza hauek baino maila handiagoko arau batek aurkakoa xedatu ezean, aurretiaz udal lizentzia lortu edo jakinarazpena egin beharko da 3. artikuluan deskribatutako eraikuntza lanetarako, aurreko atalean deskribatutakoez bestelakoak badira; oztopo arkitektonikoak ezabatu, igogailuak instalatu, energia berriztagarriak aprobetxatzeko instalazioak, etxebizitzaz bestelako erabilera duten lokaletan aire girotua instalatu eta berritu, eta olana, errotulu, kartel nahiz iragarkiak jartzeko lanetarako; lurraldeko eta hirigintzako antolamendu tresnek adierazitako beste edozeinetarako; eta, oro har, obrak gauzatzea edo lurtzoria, azpilurtzoria eta hegala atal hauetan aurreikusitakoan ezteko baldintzetan erabiltzea dakarten jarduketetarako.

2. ATALBURUA

BIZITEGI ERABILERA DUTEN LURSAIL ETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ORDENANTZA OSAGARRIAK («a» LURSAILAK)

1.1. ATALA. BIZITEGI ERABILERA DUTEN ERAIKINETAKO LOKALEI APLIKATU BEHARREKO BIZIGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK (ESPASIOEN NEURRIA, BALDINTZA OROKOR FUNZIONALAK ETA INSTALAZIOEN OINARRIZKO HORNIDURA. «a» LURSAILAK)

6. artikulua. Bizitegi erabilera duten lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun baldintzak («a» lursailak).

6.1. Etxebizitzaren azalera eta gutxieneko programa:

6.1.1. Gutxieneko neurria guztira: Etxebizitza bateko barruko gutxieneko azalera erabilgarria 35,00 m² (u) izango da.

6.1.2. Gutxieneko programa: Etxebizitza guztiek espazio bereziak izango dituzte, kota irisgarrian, bakoitza bere erabilerrarako egokituta. Gutxienez espazio hauek izango dituzte:

- Egongela, jangela.
- Sukaldea.
- Logela bikoitza.
- Komun oso bat, gutxienez, bainuontzi edo dutxa, komun eta konketarekin.
- Esekitokia (edo helburu bererako erabil daitekeen patio bat, etxebizitza guztietan neurri berekoa).

Salbuespen gisa, etxebizitzaren banaketetan eta goiko solairuetako erabilera aldaketetan, esekitokia jartzea ezinezkoa bada, arropa lehorgailua erabiltzea onartuko da, behar bezala justifikatzen den bitartean.

Familia bakarreko etxebizitzetan, arropa lisatu eta lehertzeko gela bat egon daiteke, kanpoko esekilekuaren ordez.

6.2. Etxebizitzaren gelen, piezen eta elementuen gutxieneko neurriak, zabalera eta garaiera: egongela, jangela, sukaldea, logelak, bainugela, esekitokia, korridoreak, barruko eskailerak eta atearak.

finidas en los apartados 3.2.8. a 3.2.10., ambos inclusive, para la renovación de instalaciones y maquinaria, a excepción de las de aire acondicionado y conductos para la extracción de humos en los locales destinados a usos distintos del de vivienda y aquellas que afecten a acometidas generales, como las instalaciones de calefacción comunitarias, que precisarán de licencia municipal en cualquier caso.

5.2. Obras e intervenciones que necesitan licencia o comunicación previa.

Salvo que una norma de rango superior a estas Ordenanzas disponga lo contrario, necesitarán de la previa obtención de licencia municipal o de presentación de comunicación previa, las obras de edificación descritas en el artículo 3, distintas a las señaladas en el apartado precedente, así como las de supresión de barreras arquitectónicas, la instalación de ascensores, las instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, la instalación y renovación del aire acondicionado en los locales destinados a usos distintos del de vivienda, las de colocación de toldos, rótulos, carteles y anuncios, así como cualquier otro acto que señalen los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este apartado.

CAPÍTULO 2

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (PARCELAS «a»)

SECCIÓN 1.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD GENERAL DE LOS LOCALES APLICABLES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL (DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNCIONALES GENERALES Y DOTACIÓN BÁSICA DE INSTALACIONES. PARCELAS «a»)

Artículo 6. Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda (Parcelas «a»).

6.1. Superficie y Programa mínimo de la vivienda:

6.1.1. Dimensión total mínima: La superficie útil interior mínima de una vivienda será de 35,00 m² (u).

6.1.2. Programa mínimo: Toda vivienda dispondrá, como mínimo, a cota accesible, de los espacios diferenciados, destinados y acondicionados para los usos específicos establecidos que a continuación se relacionan:

- Estancia, comedor.
- Cocina.
- Un dormitorio doble.
- Un cuarto de aseo completo, con al menos bañera o ducha, inodoro y lavabo.
- Tendedero (o patio susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda).

Excepcionalmente, en las divisiones de vivienda y cambios de uso en plantas altas en las que sea imposible disponer de tendedero, siempre que se justifique adecuadamente, se aceptará el secado de ropa mediante secadora.

En las viviendas unifamiliares se podrá disponer de un cuarto de planchado y secado de ropa reemplazando al tendedero exterior.

6.2. Dimensiones, anchura y altura libre mínimas de las estancias, piezas y elementos de las viviendas: sala o estancia, comedor, cocina, dormitorios, cuartos de baño, tendedero, pasillos, escaleras interiores y puertas.

6.2.1. Gutxieneko azalerak (azaldutako azalerek horma ar-mairuari dagozkienak barne hartzen dituzte): Ordenantza hauen 2.2 atalean ezarritako printzipio orokorra jarraituz, etxebizitzaren pieza ezberdinen gutxieneko azalerak une bakoitzean aplikagarria den arau sektorialean murriztaileenak direnak izango dira, era isolatuan –egongela, jangela, sukalde, logelak, bainugelak, esekitokia– nahiz bateratuan edo nahastuan, hau da, gela bakarren hainbat funtzio batuz –egongela, egongela-jangela, sukalde-jangela, egongela-sukalde-jangela, logelak, bakarrak edo bikoitzak, etab.–.

6.2.2. Korridoreen gutxieneko zabalera libre, barruko es-kailerak, logelak, sukaldeak eta etxebizitzetako sarbide guneak: Ordenantza hauen 2.2 ataleko printzipio orokorrari jarraituz, etxebizitzetako elementu bakoitzaren gutxieneko zabalera une bakoitzean aplikagarria den arau sektorialean murriztaileena dena izango da.

Korridorea ere den sukalde bat aukeratuz gero, gutxienez 1,40 m zabal izango da, oztoporik gabe.

6.2.3. Gutxieneko garaiera libre (baita txapitula erako so-lairuetan ere): Ordenantza hauen 2.2 ataleko printzipio orokorra jarraituz, etxebizitza bat osatzen duten guneen gutxieneko garaiera, une bakoitzean aplikagarria den arau sektorialean murriztaileena dena izango da.

Etxebizitza barruko gutxieneko garaiera libre, lurraren eta amaitutako sabaiaren artean, 2,50 m-koa izango da azalera erabilgarri zenbakariaren % 70ean gutxienez, egongela, jangela, sukalde eta logela gisa erabilitako espazioetan.

6.3. Antolakuntza funtzionala.

6.3.1. Oro har: Logelak eta komunak esparru bananduztat konfiguratu beharko dira.

6.3.2. Sukaldetik ezingo da zuzenean komunetara edo lo-getara sartu.

6.3.3. Etxebizitzek ezingo dute sukalde bat baino gehiago izan. Salbuespen gisa, «a.30» eta «a.40» etxebizitzek, 7.7 artikuluko baldintzei jarraituz, txokoak izan ahalko dituzte.

6.3.4. Logela guztietara zirkulazio espazioetatik edo egongelatik sartuko da, eta ezingo du, beste logela batetik, sarrera bakarra izan.

6.3.5. Komunetarako sarbidea ere zirkulazio espazioetatik egingo da. Aldiz, komun bat baino gehiago badago eta, batek baldintza hau betetzen badu, besteak logeletan jar daitezke, bertatik sarrera zuzenarekin.

Salbuespen gisa, etxebizitzak logela bakarra eta komun bakarra duenean, komun hau logelan jarri ahalko da.

6.3.6. Komunek, esparru independentearen barruan, gutxienez, komuna eta konketa izan beharko dute.

6.3.7. Etxebizitza guztiek izango dute kanpoaldean edo patio aireztatu batean ezarritako arropa esekileku baterako sarbide zuzena, 6.1.2 artikuluan xedatutako kasuetan izan ezik. Arropa fatxadan esekitzen denean, bista babesa izan beharko du, kaleko edozein angelutatik. Esekitekiko neurriak, 5 m edo gehiagoko luzera duen hariteria lerro bat jartzea ahalbidetuko du, gutxienez 1 m-koa. Dena dela, haren kokalekuak ez du oztopatuko etxebizitzaren baoetarako eskatzen den gutxieneko argiztapena.

Hala ere, esekitokia eraikinaren gune komunean egon daiteke eta, hala izanez gero, hala azaldu beharko dira eta eraikina osatzen duten etxebizitza bakoitzarekin lotu beharko dira, jabetza horizontalaren arautegian eta dagokion eskritura publikoan.

6.2.1. Superficies mínimas (las superficies reseñadas incluyen las correspondientes a armarios empotrados): siguiendo el principio general establecido en el apartado 2.2 de estas Ordenanzas, las superficies mínimas de las distintas piezas de las viviendas serán aquellas que resulten más restrictivas o más exigentes en la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada momento, tanto de forma aislada –sala o estancia, comedor, cocina, dormitorios, cuartos de baño, tendedero– como conjunta o combinada, en su caso, agrupando en una diferentes estancias –sala, sala-comedor, cocina-comedor, sala-cocina-comedor, dormitorios, individuales o dobles, etc.–.

6.2.2. Anchura libre mínima de pasillos, escaleras interiores, dormitorios, cocinas, y huecos de acceso a las viviendas: siguiendo el principio general establecido en el apartado 2.2 de estas Ordenanzas, la anchura mínima de cada una de los elementos referidos de las viviendas serán aquellas que resulten más restrictivas o más exigentes en la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada momento.

Cuando se opte por una cocina que a su vez es pasillo la anchura mínima deberá ser de 1,40 m libre de obstáculos.

6.2.3. Altura libre mínima (incluso plantas abuhardilladas): las alturas mínimas de las zonas que conforman una vivienda serán aquellas que resulten más restrictivas o más exigentes en la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada momento, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.2. de estas Ordenanzas.

La altura libre mínima en el interior de la vivienda será de 2,50 m entre suelo y techo acabados al menos en el 70 % de la superficie útil computable en aquellos espacios destinados a salas, comedores, cocinas y habitaciones.

6.3. Organización funcional.

6.3.1. Con carácter general: Los dormitorios y los cuartos de aseo deberán configurarse como recintos independientes.

6.3.2. No se podrá acceder directamente desde la cocina a los cuartos de aseo, o a los dormitorios.

6.3.3. Las viviendas no podrán disponer de más de una cocina por vivienda. Como excepción, las viviendas «a.30» y «a.40» podrán disponer de txokos autorizados con las condiciones del artículo 7.7.

6.3.4. Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

6.3.5. El acceso a los cuartos de aseo deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo que, habiendo más de uno de estos servicios, uno de ellos cumpla esta condición, lo que permitirá que los demás puedan adosarse a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

Como excepción, cuando la vivienda disponga de un único dormitorio y un único cuarto de aseo, éste sí podrá adosarse al dormitorio.

6.3.6. Los cuartos de aseo deberán disponer, como mínimo, en el interior del recinto independiente de inodoro y lavabo.

6.3.7. Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio ventilado, salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1.2. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde cualquier ángulo de la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud igual o superior a 5 m, con un tramo mínimo de 1 m de longitud, sin que su ubicación interfiera en el espacio requerido para la iluminación mínima exigida para los distintos huecos de las viviendas.

No obstante, el tendedero podrá estar ubicado en zonas comunes del edificio, afectos a dicho uso, y deberán figurar como tales y vinculados e indivisibles a cada una de las viviendas en la configuración del edificio en régimen de propiedad horizontal y en la escritura pública correspondiente.

6.3.8. Logela bakarra duten etxebizitzetan:

6.3.8.1. Bainugela izan daiteke esparru bereiz bakarra; bezaraz, ez da nahitaezkoa izango logela eta egongela bereizteko trenkada jartzea, argiztapen eta aireztapen natural independenteak badituzte.

6.3.8.2. Komunarentzako esparru independenteak, gutxienez, komuna eta konketa izango ditu; dutxa edo bainuontzia esparru independentean nahiz logelan jarri ahal da.

6.4. Argiztapenaren eta aireztapenaren oinarriko baldintzak.

6.4.1. Etxebizitza guztian, egongelak, edozein aldaeratan, baoak edo hutsuneak izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadara edo patiora; bao hauetako batean, ardatz bertikalean, fatxadako planoaren tangentean, $\emptyset \geq 8,00$ m-ko zirkulu horizontal bat sartu ahal izateko espazio bat egon beharko da.

Estalita dauden egongeletako baoak estalki horretara begira egon daitezke, justu gainean dagoen espazioak $\emptyset \geq 8,00$ m-ko zirkulu horizontal bat sartzea ahalbidetzen duenean.

6.4.2. Logelak, sukaldea edo jangela izango diren espazioek argiztapen eta aireztapen naturala ematen duten baoak izango dituzte, kanpoko fatxadara, patiora (barrukoa ala kanpoko) edo eraikinaren estalkietara irekita, baldin eta Plan Orokorreko neurriei buruzko baldintzak betetzen badituzte.

6.4.3. Sukaldea eta egongela izango diren espazioak elkartuta badaude, bien argiztapenak zuzenekoa izan beharko du, baina ez nahitaez, proiektzio ortogonalean.

6.4.4. Gela bakoitzeko baoen azaleraren baturak, gutxienez, gelako azaleraren 1/8 izan behar du, eta betiere izango da 1,00 m²-tik gorakoa; erabilgarriak izango dira, gutxienez, gelako azaleraren 1/20-ean.

Geletako argiztapen baoek pertsianak, leihatilak edo iluntasuna ahalbidetzen duten beste sistemaren bat izango dituzte.

6.4.5. Aurretik ezarritako argiztapen baldintzak ezingo dira esekitokiaren bitartez bete, hau fatxadan bada, aipatutako edozein gelaren aurrean.

6.4.6. Sukaldeen kea eta lurrina erazteko hodiak izango dituzte beti, Ordenantza hauen 12. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik.

Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatua gelditzen bada, ke eta lurrin erazteko gailuak jartzea ezinezkoa den etxebizitzetan ataletan eta erabilera bizitegira aldatzen denean, ikatz aktibatuaren iragazkia duen kanpai bat jarri ahal da.

7. artikulua. *Etxebizitzetarako espazioetan eta sarbide elementuetan eta erabilera komuneko bestelako espazioetan aplikatzeko funtzionaltasun baldintzak («a» lursailak).*

7.1. Espazioetan eta sarbide elementuetan aplikatzeko baldintza orokorrak.

7.1.1. Espazioen funtzionaltasuna.

7.1.1.1. Eraikin osoan erabiltzekoak badira, etxebizitzetara sartzeko espazio eta elementuetatik ezingo dira ireki bizitegiak bestelako erabilera duten lokaletako ateak –eraikinaren edozein solairutan– ezta honentzat erabilera lagungarria edo parekoa badute edo lokal horren erabilera nagusia bizitegira bada ere.

7.1.1.2. Estalkiak, instalazio gelak edo patioak bezalako eraikinaren elementu komuneak –materialki posible denean–, eraikinaren espazio komunean sartu ahal izango da.

7.1.1.3. Eraikinaren barruan dauden sarbiderako espazioen eta elementuen neurriek eta antolamenduak, 2,00 m x 0,70 m-ko laukizuzen bat horizontalki sartzea ahalbidetu beharko dute.

7.1.2. Gutxienezko garaiera librea. Garaiera librea, gutxienez, 2,40 m-koa izango da; igarotzeko hutsuneetan eta puntu

6.3.8. En viviendas de un único dormitorio:

6.3.8.1. El único recinto independiente podrá ser el cuarto de aseo; por lo tanto, no será obligatorio materializar el tabique divisorio entre el dormitorio y la estancia, siempre y cuando dispongan de iluminación y ventilación naturales independientes.

6.3.8.2. El recinto independiente para el cuarto de aseo dispondrá, como mínimo, de inodoro y lavabo; la ducha o bañera podrá ubicarse en el recinto independiente o en el dormitorio.

6.4. Condiciones básicas de iluminación y ventilación.

6.4.1. En toda vivienda la estancia, en cualquiera de sus modalidades, tendrá huecos a las fachadas exteriores del edificio o a un patio de manzana, dando frente a un espacio en el que se podrá inscribir un círculo horizontal de $\emptyset \geq 8,00$ m tangente al plano de fachada en el eje vertical de alguno de dichos huecos.

Las estancias situadas bajo cubierta podrán orientar sus huecos a dicha cubierta cuando el espacio inmediatamente superior permita inscribir un círculo horizontal de $\emptyset \geq 8,00$ m.

6.4.2. Los espacios destinados a dormitorios, cocina o comedor, tendrán huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente a fachadas exteriores, a patios de manzana, a patios interiores o a cubiertas del edificio, siempre que cumplan las condiciones de dimensión exigidas por el Plan General.

6.4.3. En caso de que los espacios destinados a cocina y estancia se encuentren unidos, la iluminación de ambas deberá ser directa, aunque no necesariamente en proyección ortogonal.

6.4.4. La superficie del conjunto de los huecos de cada habitación será como mínimo 1/8 de la superficie ésta y, en todo caso, mayor de 1,00 m²; los mismos serán practicables al menos en 1/20 de la superficie de la habitación.

Los huecos de iluminación de los dormitorios irán dotados de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.

6.4.5. No se admitirá el cumplimiento de las exigencias de iluminación anteriormente establecidas a través del tendadero, en los casos en los que éste se sitúe en fachada, delante de cualquiera de las habitaciones reseñadas.

6.4.6. Las cocinas dispondrán en todo caso de conductos de extracción de humos y vahos, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 12 de estas Ordenanzas.

Excepcionalmente, siempre que quede suficientemente justificado, en las divisiones de vivienda y cambios de uso a vivienda en las que sea imposible disponer de conducto de extracción de humos y vahos, se podrán habilitar una campana con filtro de carbón activado.

Artículo 7. *Condiciones de funcionalidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas y en otros espacios de uso común (Parcelas «a»).*

7.1. Condiciones aplicables con carácter general en los espacios y elementos de acceso.

7.1.1. Funcionalidad de los espacios.

7.1.1.1. Desde los espacios y elementos de acceso a las viviendas, de uso común del edificio, no podrán abrirse puertas de acceso a locales –en cualquiera de las plantas del edificio– que se destinen a usos diferentes de los de vivienda, usos auxiliares o asimilados de éste u otros usos autorizados.

7.1.1.2. Los elementos comunes del edificio como cubiertas, cuartos de instalaciones, o patios –éstos, en los casos en que resulte materialmente posible–, serán accesibles desde los espacios de acceso de uso común del mismo.

7.1.1.3. El dimensionamiento y disposición de los espacios y elementos de acceso en el interior del edificio permitirán, en todo caso, el paso horizontal de un rectángulo de 2,00 m x 0,70 m.

7.1.2. Altura libre mínima. La altura libre será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse en 0,20 m en huecos de

kritikoetan 0,20 m murriztu ahalgo da, uanean indarrean dagoen araudi sektoriala murriztaileagoa denean salbu, hala, Ordenantza hauen 2.2 artikuluan adierazitakoarekin bat etorritz aplikatuko dira.

7.1.3. Gutxieneko zabalera. Zirkulazio gunetako bide libreko gutxieneko zabalera, une bakoitzean aplikagarri diren irisgarritasunaren edota ebakuazioaren arau teknikoetan adierazitakoaren araberakoa izango da, hurrango ataletan, jada badiren eraikinetan igogailuak ipintzeari buruz adierazitakoari kalterik egin gabe.

7.2. Igogailuen hornidura.

7.2.1. Etxebizitzan eraikinetan, 24 etxebizitzako igogailu bat egongo da.

Eraikinetan igogailua jartzeko egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak ondoren adierazten diren eremu edo espazioetan egingo dira, azaltzen den lehentasun ordenara araberakoa:

1. Eskaileretako kaxa.
2. Eraikinetan inguratzailearen barruan, patioa barne.
3. Fatxadan, eraikuntzari lotutako lursailaren barruan.
4. Fatxadan, eraikuntzari lotutako lursailetik at.
5. Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.

7.2.2. Igogailu zerbitzua ez duten eraikinetan:

7.2.2.1. Orokorrean, igogailuak eskailera kaxetan edo patioetan ipiniko dira, baldin eta, instalazioa eginga dagoenean, Ordenantza hauek eskatzen dituzten neurriak eta ezaugarriak betetzen badituzte.

7.2.2.2. Ordenantza hauetako baldintzak bete ezin direnean, salbuespen gisa, igogailuaren zerbitzua jarri ahalgo da, baldin eta patioa ematen duten etxebizitzan lokal hauetako argiztapen edota aireztapen hutsuneak kaltetzen ez badira; aurretik igogailua ikusten uzten duten hutsuneen eta igogailuaren instalazioaren itxituraren artean, gutxienez, 2,00 m-ko distantzia izu behar da.

Halakoetan, burdinsareekin eta antzeko elementu iragazkoarekin babestuko da igogailuaren ibilbidea.

7.3. Atariak.

7.3.1. Baldintza materialak.

7.3.1.1. Eraikin baten sARBIDE komuneko atariak, gutxienez, 2,00 m-ko aldeez osatutako lauki bat hartuko du, atearen ondoan.

7.3.1.2. Atariko sarrera atearak, bertatik iristen den eskailera baino zabalera handiagoa izango du -edo haien batura, bat baino gehiago baleude-, gutxienez, 1,40 m-ko argia izango du eta, burdindegiko elementu mugikorren bidez, atearen orrietako bat finkatu ahalgo da. Katalogatutako eraikinak, jatorrizko diseinuarekin koherentziarik izan ezean, baldintza hauetatik salbuetsita egongo dira. Katalogatutako eraikinak, jatorrizko diseinuarekin koherentziarik izan ezean, baldintza hauetatik salbuetsita egongo dira.

7.3.2. Segurtasun baldintzak.

Erabilera publikokoak diren espazioak dituzten alboko eraikuntza berrien atariak, hurrango baldintzen arabera ezarriko dira:

7.3.2.1. Kalera, erabilera publikoa duen espazio nagusira (normalean jendea ibiltzen dena) edo bertatik nahikoa ikusgarri diren alboetara ematen duen fatxadan; ezingo dira kaleetan edo bigarren mailako erabilera publikoa duten espazioetan ezarri, ezta atzealdean edo jenderik ez dabilen zaku hondoetan ere...

7.3.2.2. Sartzen den espazio publikoaren kota berean, edo $\pm 0,50$ m baino desnibel txikiagoarekin, beste baldintzaile batzuk aurreikusten dituen plangintza bat onartu den kasuetan salbu.

paso y puntos críticos, salvo que la normativa sectorial aplicable en cada momento resulte más restrictiva o más exigente, aplicándose éstas, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2. de estas Ordenanzas.

7.1.3. Anchura mínima. La anchura de paso libre mínima en todas las zonas de circulación cumplirá lo dispuesto en las normas técnicas de accesibilidad y/o evacuación que resulten de aplicación en cada momento, sin perjuicio de lo dispuesto para la instalación de ascensores en edificios preexistentes en los siguientes apartados.

7.2. Dotación de ascensores.

7.2.1. En edificios de vivienda se dispondrá de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.

Las obras a realizar y los elementos a instalar con el fin de dotar de ascensor al edificio se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el orden de preferencia que se expone:

1. La caja de escaleras.
2. Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio.
3. En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.
4. En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación.
5. Otras opciones que pudieran justificarse.

7.2.2. En los edificios existentes que no dispongan de servicio de ascensor:

7.2.2.1. Con carácter general, se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que éstos, una vez realizada la instalación, cumplimenten los requisitos dimensionales y las características exigidos por las presentes Ordenanzas.

7.2.2.2. Donde no pueda cumplirse con los requisitos establecidos en estas Ordenanzas podrá autorizarse la instalación de este servicio, excepcionalmente, siempre que los huecos de iluminación y/o ventilación de los locales viveros que viertan al patio no se vean afectados, debiendo dejarse una distancia mínima de 2,00 m entre los huecos con visión frontal al ascensor y el cierre de la instalación de este último.

En tales casos el recorrido del ascensor se protegerá con elementos permeables tipo rejilla.

7.3. Portales.

7.3.1. Condiciones materiales.

7.3.1.1. El portal de acceso común a un edificio abarcará un cuadrado de 2,00 m de lado por lo menos, junto a la puerta de acceso.

7.3.1.2. La puerta de acceso al portal tendrá una anchura superior a la de la escalera a la cual se accede desde el mismo -o suma de ellas si hubiese varias-, con un mínimo de 1,40 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles. Los edificios catalogados quedarán eximidos de estas condiciones cuando resulten incoherentes con su diseño original.

7.3.2. Condiciones de seguridad.

Los portales de las nuevas edificaciones colindantes con espacios de uso público se implantarán en las condiciones siguientes:

7.3.2.1. En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado, o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados...

7.3.2.2. En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a $\pm 0,50$ m, salvo en los casos en los que se encuentre ya aprobado un planeamiento que prevea otros condicionantes.

7.3.2.3. Fatxadaren horma atalean, gehienez, 0,50 m-ko atzeraemangunearekin, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzak betetzearekin lotutako arrazoia direla eta, behar bezala justifikatutako salbuespen kasuak izan ezik.

7.3.2.4. Erabilera publikorako portxe bat dagoen kasuetan, fatxada bezala, ez da kanpoko zutabe lerroa hartuko, barruko horma atala baizik.

7.3.2.5. Terrazen edo lorategien itxituren artean dauden atarietara sartzeko espazioak, gutxienez, 3 m-ko luzera izan beharko du. Espazio horren zabalera hondo baina handiagoa izan beharko da.

7.3.2.6. Garajeak eta etxebizitzaren komunikazio elementuak -ataria eta eskailerak- lotzen dituzten irteerak itxigailua izan beharko dute.

7.3.2.7. Atariaren ikusgaitasuna oztopatzen duten kanpoko nahiz barruko elementuak -hormak, zokoak, zutabeak, etab- ezartzea saihestuko da.

7.3.2.8. Atariaren fatxadak gardena izan behar du, gutxienez, bere azaleraren % 75ean, kanpotik barrualdea argi eta garbi ikustea ahalbidetuz, eta alderantziz.

7.3.2.9. Erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko, argiztapen aproposa izango dute barruan zein kanpoan, presentzia detektatzaileen edo etengabeko argiztapenaren bitartez, pizte automatikoaren sistema bat izanez.

7.3.2.10. Eraikin katalogatuen kasuan, edo halako eraikinak dauden eremuetan, irtenbide ezberdinak baimendu daitezke, baldin eta babes zehaztapenen markoan justifikatzen badira.

7.3.2.11. Lehendik zeuden bizitegi eraikinak ordezkatzeko edo zaharberritzen badira, artikulua honetako baldintzen arabera ezarriko dira ezkaratzak, eraikuntzaren ezaugarri eta baldintza-tzaileekin eta bere hirigintza araubidearekin bat ez datozenean salbu, eta betiere aurrez justifikatuta.

Baldintzatzaile gaindiezin hauen ondorioz, atariak bete beharreko zehaztapenen bat betetzen ez badu eta, eraikuntzaren itxurak ahalbidetzen badu, bigarren sarbide bat eskatu ahalgo da.

7.4. Eskailerak.

Suteen aurkako babeseko araudikoez gain, aireztapenari, zabalerari, eskailera buruen gutxieneko hondoari, barandari eta horien kareleri, Ordenantza hauetako 3.2 atalean ezarritako printzipio orokorrari jarraituz, une bakoitzean aplikagarri den araudi sektorialean murriztaileenak diren zehaztapenak aplikatuko zaizkie.

7.5. Barruko patioak. Konfigurazio baldintza orokorrak:

7.5.1. Gutxieneko neurriak. Izango duten funtzioaren arabera eta, aireztapena eta argiztapena patioaren bitartez konpontzen duten pieza edo lokalen erabilera eta, lokal horien lurra eta patio gainaren artean dagoen garaiera (H).

7.5.1.1. Logela eta sukaldea: $\emptyset \geq 1/6 H \geq 3,00$ m.

Gutxieneko neurri horiek libreak izango dira, eta ezin izango dira murriztu esekileku edo instalazioen bidez. Lehendik dauden eraikinetan, esekilekuak jartzeko eta aireztatzeke, ebakutzeke eta/edo ateratzeko hodiak instalatzeko baimena emango dute, beheko solairuko lokaletan, ordenantza hauetako 12. artikuluan xedatutako moduan.

7.5.1.2. Komunak eta esekitokia: 2,00 m x 2,00 m.

Gutxieneko neurri horiek esekileku eta instalazioek bete ditzakete.

7.3.2.3. En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m, salvo casos excepcionales debidamente justificados por razones asociadas al cumplimiento de condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

7.3.2.4. En los supuestos de existencia de porche sujeto a servidumbre de uso público no se considerará fachada la línea de pilares exterior, si no el paño interior.

7.3.2.5. El espacio de entrada a los portales ubicados entre cierres de terrazas o jardines deberá disponer de un ancho mínimo de 3 m en toda su longitud. El ancho en dicho espacio de entrada deberá ser superior al fondo.

7.3.2.6. Las salidas que comuniquen los garajes con los elementos de comunicación de las viviendas -portal y escaleras- deberán disponer de cerradura.

7.3.2.7. Se evitará la implantación de elementos -muros, revocados, pilares, etc.- tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.

7.3.2.8. La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75 % de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.

7.3.2.9. Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as a contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

7.3.2.10. En el caso de edificios catalogados o entornos en los que se sitúen edificios de este tipo, se podrán autorizar soluciones distintas, siempre que se justifiquen en el marco de las determinaciones de protección.

7.3.2.11. En los supuestos de sustitución o reforma de edificaciones residenciales preexistentes, la implantación de los portales se adecuará a las condiciones de este artículo, salvo en los extremos que, previa justificación, sean incompatibles con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico.

Si la configuración de la edificación lo permite, se podrá requerir la disposición de otro acceso secundario, si, por motivo de estos condicionantes insalvables, el portal no cumpliera alguna de las determinaciones exigidas.

7.4. Escaleras de vecindad.

Además de las propias de la normativa de protección de incendios, a la ventilación, anchura, fondo mínimo de las mesetas, barandillas y antepechos de las mismas se les aplicarán aquellas determinaciones que, siguiendo el principio general establecido en el apartado 3.2 de estas Ordenanzas, resulten más restrictivas o más exigentes en la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada momento.

7.5. Patios interiores. Condiciones generales de configuración:

7.5.1. Dimensiones mínimas. Según la función a que se destinan y el uso de las piezas o locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio.

7.5.1.1. Dormitorio y cocina: $\emptyset \geq 1/6 H \geq 3,00$ m.

Estas dimensiones mínimas serán libres, sin que puedan disminuirse por tendedores ni instalaciones. En edificios preexistentes se autorizará la colocación de tendedores y la instalación de conductos de ventilación, evacuación y/o extracción en locales de planta baja, en los términos previstos en el artículo 12 de estas ordenanzas.

7.5.1.2. Aseos y tendedero: 2,00 m x 2,00 m.

Estas dimensiones mínimas podrán ser ocupadas por tendedores e instalaciones.

7.5.2. Barruko lurra.

7.5.2.1. Eraikinaren barrutik irisgarriak izango dira, zuzenean eta eroso.

7.5.2.2. Patioko lurra ezingo da, inondik inora, argiztatu edo aireztatu behar den gelako lurraren maila baino 0,50 m baino gehiagora egon.

7.5.2.3. Bertan ezingo da inongo eraikuntzarik egin, eta ezingo da kokatu edo jarri instalaziorik: adibidez, galdarak, aire girotuko aparatuak, etxetresna elektrikoak, eta beste.

7.5.2.4. Sifoi hustubidea izango dute.

7.5.3. Estaldura. Etengabeko argiztapena eta aireztapena ziurtatu eta suteen aurka babesteko indarreko araudia betetzen badituzte, patioak estali ahal izango dira.

7.5.3.1. Argiztapena. Egiturarik gabea den eta, patioak argiztatzeko erabiltzen diren argi zuloetako elementu gardenen proiektzio horizontalaren azalera, gutxienez, patio horretarako eskatzen den gutxienezko azaleraren % 100 eta bere azaleraren 2/3 baino handiagoa izango da.

7.5.3.2. Aireztapena. Patioak estaltzeko erabiltzen diren argi zuloak, sabai leihoak edo antzeko elementuek espazio perimetral bat utziko dute, libre edo estalita, xafladun itxura batekin, erabilitako elementua eta aipatutako gainaren artean, patioaren oinaren azaleraren % 70 edo gehiagoko azalerarekin.

Ahal denean, patioaren oinarririk aire emari bat egoten saiatuko da.

7.6. Trastelekuak.

7.6.1. Erabilera. Bizitegietarako eraikinetan dauden trasteleku lokalak ez dira tresneria eta antzekoak gordetzeko baina erabiliko; ezingo dira egonaldi iraunkorrerako erabili, hau da, bizitzeko, atseden hartzeko, aisialdirako, bulego gisa, edo beste helburu baterako eta, ondorioz, ezta animaliak edo produktu arriskutsuak gordetzeko edo jarduera batekin lotutako biltegi gisa ere.

7.6.2. Gutxienezko neurriak eta garaiera.

7.6.2.1. Trastelekurako oin berriko lokal baten gutxienezko azalera 3,50 m² (u)-koa izango da; barruan, 1,50 m-ko diámetrodu zirkulu bat sartu ahal da eta, gutxienez, 2,20 m-ko garaiera izan beharko du.

7.6.2.2. Trastelekurako oin berriko lokal baten gehieneko azalera 13,50 m² (u)-koa izango da; barruan, 1,50 m-ko diámetrodu zirkulu bat sartu ahal da.

7.6.3. Ekipamendua, instalazioak eta aireztapena.

7.6.3.1. Trastelekurako lokalek edo esparruek ezingo dituzte sukalde, komun, saneamendu, ura, sifoi hustubidea etab.en funtzioak ahalbidetzen dituzten ekipamenduak eta instalazioak izan, ezta 8.6.1. atalean debekatutako bestelako erabilerarik ere.

7.6.3.2. Trastelekurako lokalek argindarra eta aireztapen naturala edo behartua izango dute, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren HS 3 Atalean xedatutakoaren arabera (osasungarritasuna: barneko airearen kalitatea).

7.6.3.3. Trastelekuetarako lokalek ezingo dute barruan ur punturik izan.

Hala ere, horietara sartzeko espazio komunetan ur puntuak izan ahalgo dituzte.

7.6.4. Erregistrarako sarbidea eta lotura.

7.6.4.1. Trasteleku gisa gaitzen diren lokal estaliak, adierazitako baldintzez eta aplikagarri gerta litezkeen beste batzuez gain, eraikinaren etxebizitzetako bati eranskin zatiezin bezala lotuak izango dira erregistroaren bidez.

7.6.4.2. Trasteleku baterako sarrera aparkaleku baten bitartez egitekoa denean, bi elementuak erregistroaren bidez lotuta egongo dira.

7.5.2. Suelo interior.

7.5.2.1. Serán accesibles, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

7.5.2.2. El suelo del patio en ningún caso podrá estar situado a más de 0,50 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

7.5.2.3. En ellos no podrá realizarse construcción alguna ni colocarse o ubicarse instalación alguna como calderas, aparatos de aire acondicionado, electrodomésticos, etc.

7.5.2.4. Estarán dotados de sumidero sifónico.

7.5.3. Cubrición. Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua, y se cumpla la normativa de protección contra incendios vigente.

7.5.3.1. Iluminación. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

7.5.3.2. Ventilación. Los lucernarios, claraboyas o elementos similares que se utilicen para cubrir los patios dejarán un espacio perimetral, libre o cubierto, con un cierre de lamas, entre el elemento empleado y dicha coronación, con una superficie mayor o igual al 70 % de la superficie en planta del patio.

Se procurará, cuando resulte posible, una aportación de aire desde la base del patio.

7.6. Trasteros.

7.6.1. Uso. Los locales de trastero incluidos en edificios residenciales estarán destinados, exclusivamente, a la guarda de enseres y similares, sin que se puedan utilizar como zonas de estancia permanente de personas para usos residenciales, de descanso, recreativos, oficina ni cualquier otro distinto al que están destinados ni, por lo tanto, para la guarda de animales ni el almacenamiento de productos peligrosos ni como almacén vinculado a una actividad.

7.6.2. Dimensiones y Altura Mínima.

7.6.2.1. La superficie mínima de un local de nueva planta destinada a trastero será de 3,50 m² (u), podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 m de diámetro y tendrá una altura mínima de 2,20 m.

7.6.2.2. La superficie máxima de un local de nueva planta destinada a trastero será de 13,50 m² (u), podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 m de diámetro.

7.6.3. Equipamiento, instalaciones y ventilación.

7.6.3.1. Los locales o recintos destinados a trasteros no podrán disponer en su interior de equipamiento e instalaciones que permitan en los mismos usos de vivienda como cocinas, aseos, saneamiento, agua, sumideros sifónicos, etc. ni cualquier otro uso prohibido en el apartado 8.6.1.

7.6.3.2. Los locales de trastero dispondrán de electricidad y ventilación natural o forzada de acuerdo con lo dispuesto en la Sección HS 3 (Salubridad: calidad del aire interior) del Código Técnico de la Edificación.

7.6.3.3. Los locales de trastero no podrán disponer de punto de agua en su interior.

No obstante, podrán disponer de puntos de agua en las zonas comunes de acceso a los mismos.

7.6.4. Acceso y vinculación registral.

7.6.4.1. Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros, además de los requisitos expuestos y aquellos otros que les pueda resultar de aplicación, se vincularán registralmente, como anejo indivisible, a alguna de las viviendas del edificio.

7.6.4.2. Siempre que el acceso al trastero se realice a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

7.7. Etxebizitzaren osagarri diren erabilerarako lokalak.

7.7.1. Sotoan edo teilatupean dauden lokalak dira, erabilera pribatuetarako erabiltzen direnak, hala nola ikasteko, jolasteko edo hobyetarako, eta debekatuta dago espazio horiek logela edo/eta sukalde edo/eta egongela bezala erabiltzea eta gaitzea.

7.7.2. Sarrera bakarra izango dute, alboko etxebizitzatik edo elementu komunekin.

7.7.3. Erabilera osagarri horiek etxebizitza batenak bakarrik direnean, etxebizitzatik edo bertako elementu pribatibotik sartu ahal izango da. Erabilera komunitatearena bada, elementu komunitatik sartu beharko da bertara.

7.7.4. Esparru honen aireztapenerako, fatxadara itsatsitako obra kaxak gaitu ahal dira. Urbanizazioaren mailara berdinduko dira, burdinsareen bitartez. Kaxa hauei irekitzen zaizkien hutsuneek, barlasai bat izango dute sabaiaren forjatuen azpialdetik 90 cm edo goragoko garaiera batean kokatua.

7.7.5. Erregistroan etxebizitza batekin lotu beharko dira, berezi ezineko moduan.

7.7.6. Txoko pribatu baten erabilera osagarria, jarduera lizentziarik gabea, etxebizitza bakarraren erabilera gehigarri gisa, sestra azpiko solairuan kokatuko da.

8. artikulua. Bizitegiak bestelako erabilerak dituzten lokalatan aplikatu beharreko bizigarritasun eta funtzionaltasun baldintzak (Hirugarren sektoreko erabilera. «a» lursailak).

8.1. Sartzeko baldintzak.

8.1.1. Bizitegi erabilera ez den beste erabilera baterako lokal guztiek, kokatua dagoen solairuak axola izan gabe, sarrera zuzena eta independentea izango dute, eraikinaren kanpoaldetik edo eraikineko etxebizitzetarako sarbide elementu komunitatik, baldin eta, azken horretan, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ezarpen hori baimentzen badu, eta, gainera, dagokien sektoreko araudiak baimentzen duenean.

8.1.2. Lokalaren maila kanpoko sarreraren mailaren ezberdina denean eta sestra arteko ezberdintasun hori eskaileren bitartez konpontzen denean, eskailera horiek lokalaren barruan kokatu beharko dira eta, irisgarritasun araudiak edo, murriztailegoa izanik, aplikagarri gerta litekeen beste batek ezarritako neurri eta ezaugarriak dituen eskailera burua izan beharko du.

8.1.3. Segurtasun arrazoiak direla eta, fatxada, erakusleihoa, persiana eta abar dituzten beheko solairuko lokalek, bide publikora sarbidea izan nahiz ez, itxitura bat eduki beharko dute fatxadako zuloaren edo zuloen barruko plano osoan, itxeko ordutegian lokala eta bide publikoa itxita/mugatuta gera daitezen. Itxitura hori fatxadarekiko koherentea izan beharko da.

8.2. Gutxieneko zabalera librea. Kasu bakoitzean murriztaileenak diren araudi sektorialaren zehaztapen eta baldintza aplikagarriak aplikatuko dira.

8.3. Gutxieneko garaiera librea. Azaldutakoak baino zorrotzagoak edo murriztailegoak izan daitezkeen (Plan Orokorrean adierazitakoak barne) araudi aldaketa aplikagarriak gorabehera, honako hauek ezartzen dira:

8.3.1. Lokalak orokorrean. Espazioen gutxieneko garaiera librea -hau da, lurzorua eta amaizutako sabaiaren artean dagoena- lokalaren azalera erabilgarria eta bertako gune bakoitzean aurreikusitako erabileraren arabera izango da.

8.3.1.1. Espazio nagusiak. Espazio nagusiak, jarduera nagusia gauzatzen diren espazioak, guneak edo gelak dira; ez dute osagarri edo lagungarriak izateko kontsideraziorik, erabilera nagusia edo mugatua izanda ere.

- Azalera $\leq 40,00$ m² (u): 2,50 m.
- Azalera $\geq 40,00$ m² (u) eta $\leq 80,00$ m² (u): 2,80 m.
- Azalera $\geq 80,00$ m² (u): 3,00 m.

7.7. Locales de uso complementario de vivienda.

7.7.1. Son los locales en sótano y/o bajocubierta que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego o hobbies, estando prohibido la habilitación y/o utilización de dichos espacios como dormitorio y/o cocina y/o salón.

7.7.2. Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde elemento común.

7.7.3. Cuando dichos usos complementarios sean privados de una vivienda el acceso podrá realizarse desde la vivienda o elemento privativo de la misma. Si los usos son comunitarios el acceso a los mismos deberá realizarse desde elementos comunes.

7.7.4. Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más abajo de 90 cm bajo la parte inferior del forjado de techo.

7.7.5. Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

7.7.6. El uso complementario de txoko privado, sin licencia de actividad, como uso auxiliar de una única vivienda, estará ubicado en planta bajo rasante.

Artículo 8. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad aplicables a los locales destinados a usos diversos no residenciales (Usos Terciarios. Parcelas «a»).

8.1. Condiciones de acceso.

8.1.1. Todos los locales destinados de forma predominante a usos no residenciales, con independencia de la planta donde se ubiquen, tendrán acceso directo e independiente, bien desde el exterior del edificio, o bien desde los elementos comunes de acceso a las viviendas del mismo, cuando, en éste último supuesto, la implantación del uso esté permitida por el Plan General de Ordenación Urbana y además la normativa sectorial correspondiente así lo autorice.

8.1.2. En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y, dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de dimensiones y características establecidas por la normativa de accesibilidad o aquella otra que, siendo más exigente, pueda resultar de aplicación.

8.1.3. Por razones de seguridad, en los locales de planta baja, con fachada, escaparate, persiana, etc., tengan o no acceso a la vía pública, deberá existir un cerramiento en el plano interior de todo el hueco o huecos de la fachada, coherente con la misma, que delimite/cierre el local con la vía pública durante los horarios de cierre.

8.2. Anchura libre mínima. Serán de aplicación las determinaciones y requisitos de la normativa sectorial de aplicación que en cada caso resulten más restrictivos.

8.3. Altura libre mínima. Sin perjuicio de aquellas modificaciones normativas que puedan resultar de aplicación y que sean más exigentes o restrictivas que las expuestas, incluidas las previstas en el Plan General, se establecen las siguientes:

8.3.1. Locales en general. La altura libre mínima de los espacios, entendiéndose por tal la existente entre suelo y techo terminado, dependerá de la superficie útil del local y de los usos previstos en cada zona del local.

8.3.1.1. Espacios principales. Entendiéndose por tales aquellos espacios, zonas o estancias en los que se desarrolle la actividad principal y no tenga la consideración de accesorios o auxiliares de la misma, tengan un uso general o restringido.

- Superficie $\leq 40,00$ m² (u): 2,50 m.
- Superficie $\geq 40,00$ m² (u) y $\leq 80,00$ m² (u): 2,80 m.
- Superficie $\geq 80,00$ m² (u): 3,00 m.

8.3.1.2. Lagungarriak diren gelak eta espazioak.

a) Komunak, arropategiak, biltegiak, artxiboak eta antzekoak eta hauetara sartzeko elementuak, baldin eta sarbide publikoa badute: 2,20 m.

b) Beste lokal nagusi batzuk eta hauen gela lagungarriak, sarbide publikoa ez dutenak, pertsonak egoteko direnak:

– Pertsonak egoteko leku iraunkorra: 2,50 m.

– Goialdeen gainean edo azpian kokatutako espazioak:

(i) Eraikuntza berriko eraikinetan, izango duten erabilera araberaz ezarriko da hauen garaiera.

(ii) Lehendik zeuden eraikinetan, baldin eta solairuartea finkatuta badago, eraiki zirenean indarrean zegoen araudia aplikatu beharko da.

– Komunak, biltegia, artxiboak eta antzera erabilerak, erabiler mugatua dutenak: 2,10 m.

8.4. Lokaletako gutxieneko azalera erabilgarria.

8.4.1. Lokalak ezingo dira 25,00 m² (u) baino txikiagoak izan.

8.4.2. Espazio publikoak ezingo dira hau baino txikiagoak izan:

8.4.2.1. Ostalaritza eta antzekoak: 18,00 m² (u).

8.4.2.2. Dendak eta bulegoak: 6,00 m² (u).

8.5. Argiztapena eta aireztapena.

8.5.1. Bizitegiak beste erabilera duten lokalek, orokorrean, argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, bertan pertsonen egonaldia iraunkorra izango dela aurreikusten bada. Aireztapen naturalik ez badago, aireztapen behartua egon beharko da, EITAn (Eraikuntzetako Instalazio Termikoen Araudia) edo hori ordezkatzeko duen 12 artikuluan araudian ezartzen diren baldintzak aplikatuta.

8.5.2. Ordenantza hauetako artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, lokalean sukaldea dagoenean, ke eta lurrunen erauzketa behartua izango dute beti, maila altuagoko arau batek zehaztutako murriztaileagoak ezartzen dituztenean izan ezik.

8.6. Komunen hornidura.

8.6.1. Erabilera publikorako eta 10/2015 Legeak, abenduaren 23koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Jendaurreko Ikusizunen eta Jolas Jarduerenak, araututako jolas jardueretarako lokalak.

8.6.1.1. Ostalaritzako establezimenduetan: ostalaritzako establezimenduetako komunen hornidurak parametro hauek bete beharko ditu, publikorako erabilitako azaleraren, edukieraren eta tokiaren arabera:

8.6.1.1.1. Gutxieneko kopurua eta hornidura.

a) Azalera $\leq 35,00$ m² (u) bada: komun aurrea eta komuna.

Gutxienek konketa bat eta komun bat daudela bermatuko da.

b) Azalera $\geq 35,00$ m² (u) eta $\leq 100,00$ m² (u) artean badago: sexuaren arabera bereizitako bi bainugela –gizonezkoak/emakumezkoak– eta komun aurre bera edo banaketa eremu bera bietarako.

Haietako bakoitzean gutxienek konketa bat eta komun bat daudela bermatuko da.

c) Azalera $\geq 100,00$ m² (u) eta $\leq 200,00$ m² (u) artean badago: sexuaren arabera bereizitako bi bainugela –gizonezkoak/emakumezkoak–, eta konpartimentutan banatutako bi komun, bi konketa eta pixalekua gizonezkoen komunean, eta konpartimentutan banatutako beste bi komun eta bi konketa emakumezkoen komunean, eta komun aurre bera edo banaketa eremu bera bietarako.

Konketa batzuk komun aurrean edo banaketa eremuan jarri ahal izango dira.

8.3.1.2. Dependencias y espacios auxiliares.

a) Cuartos de aseo, roperos, almacén, archivos y similares, incluidos los elementos de acceso a los mismos, siempre que cuenten con acceso al público: 2,20 m.

b) Otros locales principales y sus dependencias auxiliares, no accesibles al público, destinados a la estancia de personas:

– Estancia permanente de personas: 2,50 m.

– Espacios situados sobre o debajo de altillos:

(i) En las edificaciones de nueva construcción, se exigirá la altura en función del uso al que se destinen.

(ii) En las edificaciones preexistentes, siempre que la entreplanta esté consolidada, resultará de aplicación la normativa vigente en el momento de su construcción.

– Cuartos de aseo, almacén, archivos, y otros usos similares, de uso restringido: 2,10 m.

8.4. Superficie útil mínima de los locales.

8.4.1. Los locales no podrán ser inferiores a 25,00 m² (u).

8.4.2. Los espacios destinados al público no podrán ser inferiores a:

8.4.2.1. Hostelería y similares: 18,00 m² (u).

8.4.2.2. Comercios y oficinas: 6,00 m² (u).

8.5. Iluminación y ventilación.

8.5.1. Los locales destinados a usos no residenciales, en los que se prevea la estancia continuada de personas, dispondrán con carácter general de iluminación y ventilación naturales. En caso de que la ventilación natural no exista, se deberá disponer ventilación forzada, con los requisitos que se establecen en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) de aplicación o normativa que lo sustituya.

8.5.2. Las cocinas, en los locales que dispongan de ellas, contarán en todo caso con extracción de forzada de humos y vahos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas, salvo que una norma de rango superior disponga otras determinaciones más restrictivas.

8.6. Dotación de cuartos de aseo.

8.6.1. Locales destinados a Usos Públicos y Actividades Recreativas reguladas en la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

8.6.1.1. En establecimientos de hostelería: La dotación de cuartos de aseo en los establecimientos de hostelería, en función de su superficie destinada al público, capacidad y aforo, deberá cumplir los siguientes parámetros:

8.6.1.1.1. Número y dotación mínima.

a) Superficie $\leq 35,00$ m² (u): Un anteaño y cuarto de aseo.

La dotación mínima se garantizará al menos con un inodoro y un lavabo.

b) Superficie $\geq 35,00$ m² (u) y $\leq 100,00$ m² (u): Dos cuartos de aseo diferenciados por sexos –hombres/mujeres– con un anteaño o zona de distribución común a ambos.

La dotación mínima en cada uno se garantizará al menos con inodoro y lavabo.

c) Superficie $\geq 100,00$ m² (u) y $\leq 200,00$ m² (u): cuartos de aseos diferenciados por sexos – hombres/mujeres – dotados de dos inodoros, compartimentados, dos lavabos y urinario el de hombres, y, de dos inodoros, también compartimentados, y dos lavabos, el de mujeres, Superficie $\geq 100,00$ m² (u) y $\leq 200,00$ m² (u): Cuartos de aseo difercon un anteaño o zona de distribución común a ambos.

Algunos lavabos podrán ubicarse en el anteaño o zona de distribución.

d) Azalera $\geq 200,00 \text{ m}^2$ (u) bada: gehitutako 100 pertsonako edo $100,00 \text{ m}^2$ -ko (u), aurreko c) atalean ezarritako hornidurak handituko dira, sexuaren arabera banandutako bainugela bakoitzean komun eta konketa bana jarri; dena dela, gizona-koentzako bainugeletan pixalekua jarri ahal izango da komunaren ordean.

Bainugela bakoitzean (gizon nahiz emakumeena izan) komun aurre bat egongo da.

Zenbait konketa komun aurre horietan jarri ahal izango dira.

8.6.1.1.2. Komun guztiei aplikatzen zaizkien beste zehaztapen batzuk.

a) Establezimenduaren edukiera 100 pertsonatik gorakoa bada, kontuan hartuko da zer xedatzen duen ikuskizun eta jolas jardueren legea garatzen duen araudiak 19. artikuluan edo hura ordeztzen duen indarreko araudian, bi zehaztapenak bateratuz egokitzen onena lortzeko, bai edukieraren bai erabilera publikoko azaleraren arabera.

b) Konketa jartzen badira komun aurreetan edo bi bainugelen sarrerako banaketa eremuan, ezingo dira, inola ere, igarobideen zabalerak murriztu, eta konketa kopurua ez da izango bereiz eska litekeen gutziko batura baino txikiagoa.

c) Ordezkatzeko pixalekuak jartzen badira, ezingo dira izan komun kopuruaren bikoitza baino gehiago, eta konketa kopurua, gutxienez, komun eta pixaleku kopuruaren erdia izango da.

d) Bainugelek erabili eta botatzeko eskuoihalen instalazioa edo aire beroko esku lehorgailua eta xaboi dosifikagailua izango dute.

e) Komunak eta pixalekuak ezingo dira jarri bi bainugelek partekatutako banaketa eremuan.

f) Elikagaiak sortzen, manipulatu eta gordetzen diren lekuetatik (sukaldeak, dendak, jangelak, etab.) ezingo da zuzenean bainugetara sartu.

8.6.1.2. Jendaurreko ikuskizun eta Jolas Jardueren Legea bete behar duten gainerako establezimendu publikoetan:

8.6.1.2.1. Bainugelen hornidura arau horietan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta kontuan hartu beharko da irisgarritasunaren arloan dagokion araudia.

8.6.1.2.2. Salbuespen gisa, erabilera horietako lokaletan, edukiera ≤ 100 pertsonakoa edo handiagoa bada eta azalera $\leq 50,00 \text{ m}^2$ (u) bada, komun aurre bat eta komun bat eduki beharko dira ezinbestean. Gutxienez konketa bat eta komun bat dardela bermatuko da.

8.6.1.2.3. Hirugarren sektoreko erabilera duten lokalek, 250 m^2 -ko azalera erabilgarria edo handiagoa badute publikoarentzat, gutxienez, bainugela oso bat izango dute bertako bezeroek erabiltzeko, non eta arau zehatz batek ez duen ezartzen hornidura hori handiagoa izan behar dela.

8.7. Goialdeak beheko solairuetan.

8.7.1. Beheko solairuetan baimendutako goialdeek, indarrean dagoen Plan Orokorreko arauetan ezarritako bezala, hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

8.7.2. Halakoak hartzen dituzten lokalek emango zaien erabilerearen araberrako gutxienezko garaiera libre izango dute.

8.7.2.1. Eraikitzen diren lokalean integratu beharko dira eta, berekin, erregistro unitate banaezina osatuko dute.

8.7.2.2. Goialdeen gehieneko azalera erabilgarria: lokal nagusiaren azaleraren $\leq 1/3$, plangintza orokorrean edo garapen-plangintzan bestelako erregulaziorik izan ezean.

8.7.2.3. Goialdetik kanpoko fatxadetarako gutxienezko distantzia: $4,00 \text{ m}$, ezarritako plangintzak beste distantzia bat zehazten badu izan ezik.

d) Superficie $\geq 200,00 \text{ m}^2$ (u): Las dotaciones establecidas en el anterior apartado c) se incrementarán por cada fracción de 100 personas o $100,00 \text{ m}^2$ (u) adicionales, en un inodoro y un lavabo en cada cuarto de aseo diferenciado por sexos, si bien el inodoro, en el caso de servicios destinados a caballeros, podrá sustituirse por un urinario.

Los cuartos de aseo de hombres y mujeres estarán dotados cada uno de un anteaseo.

Algunos lavabos podrán ubicarse en cada uno de los antea-seos.

8.6.1.1.2. Otras determinaciones aplicables a todos los aseos.

a) En caso de que el aforo del establecimiento sea superior a 100 personas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 19 del reglamento de desarrollo de la Ley de Espectáculos y actividades recreativas o normativa que lo sustituya, a fin de conseguir el ajuste idóneo compaginando las dos determinaciones, tanto por aforo como por superficie pública.

b) Cuando los lavabos se instalen en los antea-seos o zona de distribución común de acceso a los cuartos de aseo, no podrán, en ningún caso, disminuir los anchos de paso ni el número de lavabos podrá ser inferior a la suma exigible por separado.

c) El número de urinarios a sustituir no podrá ser superior al doble del de inodoros, y el número de lavabos será, al menos, la mitad que el número de inodoros y urinarios.

d) Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente, y, de dosificador de jabón.

e) Los inodoros y urinarios no podrán ubicarse en los antea-seos comunes.

f) El acceso a los cuartos de aseo no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen, o almacenen, alimentos como cocinas, oficios u otros espacios similares.

8.6.1.2. En el resto de establecimientos públicos sujetos a la Ley y Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:

8.6.1.2.1. La dotación de cuartos de aseo en se ajustarán a los criterios establecidos en dichas normas, debiendo tener en cuenta la correspondiente normativa de accesibilidad.

8.6.1.2.2. Excepcionalmente, en locales destinados a dichos usos, en los que el aforo sea inferior o igual a ≤ 100 personas y superficie $\leq 50,00 \text{ m}^2$ (u), se dispondrá un antea-seo y cuarto de aseo. La dotación mínima se garantizará al menos con inodoro y lavabo.

8.6.1.2.3. Los locales destinados a usos terciarios, salvo que una norma específica disponga una mayor dotación, con una superficie útil destinada al público, igual o superior a 250 m^2 (u), dispondrán de al menos un cuarto de aseo completo al servicio de los clientes del mismo.

8.7. Altillos en plantas bajas.

8.7.1. Los altillos autorizados en las plantas bajas, tal y como están definidos en las normas del Plan General vigente, deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

8.7.2. Los locales en los que se dispongan deberán tener una altura libre mínima según los usos a los que se destinen.

8.7.2.1. Deberán integrarse funcionalmente en el local en el que se construyan, y, constituirán con él una unidad registral inseparable.

8.7.2.2. Superficie útil máxima de los altillos: $\leq 1/3$ superficie del local principal, salvo regulación distinta en el planeamiento general o en el planeamiento de desarrollo.

8.7.2.3. Distancia mínima desde el altillo a fachadas exteriores: $4,00 \text{ m}$, excepto que el planeamiento pormenorizado establezca otra distancia.

Hala ere, urbanizazioa lokaleko solairuaren gainean koka-
tzeagatik goialdearen solairua kanpoko urbanizazioko lurraren
gainetik 1,20 m baino gutxiagora dagoen tartetan, goialdea fa-
txadara arte iristea baimenduko da.

9. artikulua. *Garaje erabilera izango duten lokaletan apli-
katu beharreko funtzionaltasun baldintzak («a» lursailak).*

Ordenantza hauetako 2.2 atalean adierazitakoarekin bat
etorritik, aparkaleku plazen egitura ezaugarriak, neurriak, garaie-
ra, zabalera, errodadura erraia, bertara iristeko arrapala eta ba-
rrualdea, aplikagarri den araudi sektorialaren, Plan Orokorren
zehaztapenen edo Ordenantza hauetako zehaztapenen arabera
finkatuko dira, une bakoitzean zorrotzenak edo murriztaileenak
direnak ezarritik.

9.1. Gutxienezko garaiera libre. Lokal osoan 2,20 m izango
da betiere; aparkaleku plazetako hondoetan bakarrik murriztu
ahal da, 1,50 m-ra arte soilik, eta 0,60 m-ko sakonerarekin.

Ibilgailuen sarrera ateez ez dute 2,20 m-ko bide libre mu-
rriztuko.

Garaiera libre horietan kontuan hartu da garajeen sabaian
ezarri ohi diren instalazioen ondoriozko benetako murrizketa, eta
ez dute salbuesten plangintzan ezarritako arauak betetzetik.

9.2. Jasogailua: aparkatzeko 25 leku arteko garajeetan,
igogailu mekaniko bat jarri ahal izango dute, sartzeko arrapala-
ren orde; kasu horretan, irteeran espaloiarekiko koskarik ez
badago, ez da beharrezkoa izango irteerako aldapa bururik
edukitzea.

9.3. Berrogei aparkaleku plazarainoko garaje robotizatuek,
barruan, transferentzia kabina bat izango dute: harrera eremuan,
gutxienez bi ibilgailuentzako gaitasuna duen gune bat eta, entre-
ga gunean, ibilgailu batentzako gaitasuna duena. Berrogei plaza
gehiago bakoitzeko, harrera eta entrega gunean, bietan, ibilgailu
bat gehiagoko gaitasunean handituko da itxaron gunea.

9.4. Ibilgailu elektrikoak bateriak kargatzeko gutxienezko
zuzkidura: Eraikuntza berriko aparkaleku kolektibo guztiek, pu-
bliko zein pribatu, ibilgailu elektrikoetarako bateriak kargatzeko
gailuak izango dituzte, plaza kopuru osoaren % 10 baino gutxia-
go ez bada.

Plaza pribatiboak izan eta jendearentzat irekiak ez diren
aparkalekuen kasuan, aurreko paragrafoan adierazitako zuzki-
duraren orde, plaza bakoitzean aurreinstalazioa eta plazaren
titularren banakako kontagailuarekin lotzen duten hodiak au-
reikus litezke.

1.2. ATALA. BIZITEGI ERABILERA DUTEN ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA FUNTZIONALTASUNAREN BALDINTZAK («a» LURSAILAK)

10. artikulua. *Lokaletako gutxienezko instalazioen akabera
(«a» lursailak).*

10.1. Etxebizitza lokalak.

10.1.1. Etxebizitzetako lurrek, sabaiek eta hormek estal-
dura osatua izango dute.

10.1.2. Sukaldeetan eta bainugeletan, lurretako eta horme-
tako estaldura hori iragazgaitza eta garbigarria izango da –maiz
eta xeheki garbitzeko modukoa–.

10.1.3. Etxebizitzek gutxienezko instalazio hauek izango di-
tuzte:

10.1.3.1. Ur hotzaren hornidura eta ur bero sanitarioaren ins-
talazioa.

10.1.3.2. Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

10.1.3.3. Argiztapenerako eta etxe erabilerarako argindar
hornidura.

No obstante, se autorizará, sin embargo, que el altillo llegue
hasta la fachada, en los tramos de ésta en que, por situarse la ur-
banización por encima del piso del local, el piso del altillo se sitúe
a menos de 1,20 m sobre la rasante de la urbanización exterior.

Artículo 9. *Condiciones de funcionalidad aplicables a los
locales destinados al uso de garaje (Parcelas «a»).*

Conforme a lo expuesto en el apartado 2.2. de estas Orde-
nanzas, las características estructurales de las plazas de apar-
camiento, sus dimensiones, altura, anchura, carril de rodadura,
rampas de acceso e interiores, se registrarán por la normativa sec-
torial de aplicación, por las determinaciones del Plan General o
por las de estas Ordenanzas, imponiéndose aquellas que resul-
ten más exigente o restrictivas en cada momento.

9.1. Altura libre mínima: En el conjunto del local será de
2,20 m en todos los casos, que únicamente podrá reducirse en
los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de
1,50 m en una profundidad de 0,60 m.

Las puertas de acceso de vehículos no reducirán el paso
libre de 2,20 m.

Estas alturas libres han considerado la disminución efectiva
por la disposición habitual de instalaciones en techo de garajes
y no eximen de las regulaciones establecidas en planeamiento.

9.2. Aparato elevador: en los garajes de hasta 25 plazas
de aparcamiento se podrá sustituir la rampa de acceso por un
elevador mecánico, en cuyo caso, cuando no exista desnivel de
la salida respecto a la acera, no será necesario disponer de me-
sa de salida.

9.3. Los garajes robotizados de hasta cuarenta plazas de
estacionamiento dispondrán en su interior de una cabina de
transferencia, de una zona de espera con capacidad mínima de
dos vehículos en la zona de recepción y de un vehículo en la
zona de entrega. La zona de espera incrementará un vehículo
en la zona de recepción y un vehículo en la zona de entrega por
cada cuarenta plazas adicionales o fracción.

9.4. Dotación mínima para la recarga de baterías de vehí-
culos eléctricos: Todo aparcamiento colectivo de nueva cons-
trucción, público o privado, dispondrá de dispositivos para re-
carga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de
plazas no inferior al 10 % de su capacidad total.

En el caso de aparcamientos no abiertos al público con pla-
zas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior
podrá sustituirse en cada plaza por una preinstalación y una
previsión de conductos que conecten con el contador individual
del titular de la plaza.

SECCIÓN 1.2. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL (PARCELAS «a»)

Artículo 10. *Acabado e instalaciones mínimas de los loca-
les (Parcelas «a»).*

10.1. Locales de vivienda.

10.1.1. Los suelos, techos y paredes de las viviendas con-
tarán en todo caso con un revestimiento acabado.

10.1.2. En las cocinas y cuartos de aseo dicho revesti-
miento será impermeable y lavable –de forma intensa y habi-
tual– en suelos y paredes.

10.1.3. Las viviendas estarán dotadas de las siguientes
instalaciones mínimas:

10.1.3.1. Suministro de agua fría e instalación de agua ca-
liente sanitaria.

10.1.3.2. Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

10.1.3.3. Suministro de electricidad para alumbrado y
usos domésticos.

10.1.3.4. Berogailua, elementu berotzaileak barne. Aldizka, instalazio elektriko dimentsionatua ezartzea onartuko da, energia iturri honetan oinarritutako berogailu sistema bat jasateko.

10.1.3.5. Telekomunikazioen instalazioak –telefonía, kanalizazioak, irrati antena kolektiboa eta telebista–.

10.2. Bizitegiak bestelako erabilerak dituzten lokalak.

10.2.1. Sukaldeetan eta bainugeletan, arrandegietan, automobil garbategietan eta antzekoetan, lurretako eta hormetako estaldura hori iragazgaitza eta garbigarria izango da.

10.2.2. Bizitegiak bestelako askotariko erabilerak izango dituzten lokalek, jarraian ageri diren gutxieneko zerbitzu eta instalazioetarako jaukimenduak izango dituzte:

10.2.2.1. Publikoarentzat barra zerbitzua duten ostalaritza establezimenduetako ur hornidurak, uraren hargune bat edo gehiago eta dagozkion hustubideak izango ditu barran.

10.2.2.2. Euri uren eta ur beltzen saneamendua.

10.2.2.3. Argindarraren hornidura.

10.2.2.4. Telekomunikazioen instalazioa –telefonía, kanalizazioak, irrati antena kolektiboa eta telebista–, baita eraikuntza berrien kasuan edota eraikina gutziz berriztatzen den kasuetan ere.

11. artikulua. Saneamendu instalazioak («a» lursailak).

11.1. Komunek, harraskek eta latsarriek ixte hidraulikoko urarentzako hustubideak edukiko dituzte, irisgarriak eta erregistratu daitezkeen sifoiakin.

11.2. Debekatuta dago zaborrak txikitzeko instalazioak jartzea harrasketan, eta hondakinak edo gorozkiak txikitzeko motorrak edo mekanismoak dituzten komunak jartzea saneamendu sarearekin lotuta.

11.3. Garajeek hondakin uren bilketarako instalazioa izango dute beti, eta 200,00 m²-ko (u) azalerako edo zati bakoitzeko hustubide bat izango dute. Lokal guztietan jarriko da koipea bereizteko gailua, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren HS 5 (osasungarritasuna: uren hustuketa) atalean xedatutakoaren arabera.

11.4. Sareetako bakoitza –euriko urak eta hondakin urak– dagokion sifoi moduko arketan bukatuko da –bakarra nahitaez–, eta lursailaren barruan jarriko da beti, aurrerago sare orokorrari konektatzeko edo haren ordezkari jarriko den arazketa instalazio banakotura isurtzeko –putzu iragazkorra edo antzerako instalazioa–.

12. artikulua. Saltoki komertzialetan aireztatzeko, errektuntza produktuak husteko eta/edo erauzteko instalazioak («a» lursailak).

12.1. Instalazioen baldintza orokorrak.

12.1.1. Aireztatzeko instalazioak: Hodiak termikoki babesuta egongo dira kanpotik, tximiniaren aire korronte egokia zaildu dezaketen tenperatura galerak saihesteko.

12.1.2. Errektuntza produktuak husteko instalazioak:

12.1.2.1. Katalogatuta ez dauden baina aurretik existitzen ziren eraikinetan, tximinia teknikoki edo ekonomikoki estalkira eraman ezin denean, hustubideak patiora eramateko baimena eman ahal izango da. Bi aukera horietako bat ere posible ez bada, salbuespen gisa, gas galдарaren hustubidea fatxadara eramateko baimena eman ahal izango da. Hala bada, fatxadarako hustubideak mimetizatu beharko dira.

12.1.2.2. Tximiniak, banakoak zein taldekoak, estalkiraino joango dira, eta eraikinen barruan jarriko dira.

10.1.3.4. Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Alternativamente, se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.

10.1.3.5. Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones y antena colectiva de radio y televisión–.

10.2. Locales destinados a usos no residenciales.

10.2.1. En las cocinas y cuartos de aseo, pescaderías, lavaderos de coches y similares el revestimiento será impermeable y lavable en suelos y paredes.

10.2.2. Los locales destinados a usos diversos no residenciales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimos:

10.2.2.1. Suministro de agua que, en el caso de los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrá en ésta de una o varias tomas de agua, y, de los correspondientes desagües.

10.2.2.2. Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

10.2.2.3. Suministro de electricidad.

10.2.2.4. Instalaciones de telecomunicación – telefonía, y, canalizaciones y antena colectiva de radio y televisión–, también en los casos de nueva construcción y/o reforma integral del edificio.

Artículo 11. Instalaciones de saneamiento (Parcelas «a»).

11.1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sifones fácilmente accesibles y registrables.

11.2. Se prohíbe la instalación de trituradores de basuras en fregaderos, así como los sanitarios con motores o mecanismos trituradores de residuos o fecales conectados a la red de saneamiento en vivienda.

11.3. Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200,00 m² (u) de superficie o fracción. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasa de acuerdo con lo dispuesto en la Sección HS 5 (salubridad: evacuación aguas) del Código Técnico de la Edificación.

11.4. Cada una de las redes –de pluviales y de residuales– terminará en la correspondiente arqueta sifónica –única obligatoriamente– que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o, vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar–.

Artículo 12. Instalaciones de ventilación, evacuación de productos de combustión y/o extracción de locales comerciales (Parcelas «a»).

12.1. Condiciones generales de las instalaciones.

12.1.1. Instalaciones de ventilación: Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

12.1.2. Instalaciones de evacuación de productos de combustión:

12.1.2.1. En edificios existentes no catalogados, cuando no resulte factible técnica y/o económicamente la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse su evacuación a patio. En defecto de las dos opciones anteriores podrá autorizarse excepcionalmente la evacuación a fachada de la caldera de gas. En su caso, se deberán mimetizar los conductos de evacuación a fachada.

12.1.2.2. Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta, debiendo instalarse en el interior de los edificios.

12.1.2.3. Tximiniak eta fatxadara edo gas galdaren patioa husten duten hodie haiei dagokien industria eta sektoreko araudia bete behar dute.

12.2. Instalazioen baldintza partikularrak.

12.2.1. Bizitegi erabilera duten lokalak EKTk arautuko ditu.

12.2.2. Bizitegiak bestelako erabilerak dituzten lokalak.

12.2.2.1. Aireztatzen mekanikoa jartzeko, instalazioaren proiektu xehatua aurkeztu behar da, arlo horretan aditua den norbaitek sinatua.

Beharko litzatekeen makineria eta, beharrezkoa denean, klimatizazioarena, eta edozein motatako kondentsazio unitateak, lokalaren barruan jarri beharko litzateke.

Halako beharrak aurreikusita, eraiki berri diren eraikinek beheko solairuan edo solairuarlean bizitoki izateko xedea ez duten lokalentzako aireztatze hodiak eduki beharko lituzkete, bizitegietatik bereizita, gutxienez 1.000 cm² lokalaren 200 m²(t) bakoitzeko, eta 1.000 cm²-ko beste hodi bat gehiago errekuntza keak kanporatzeko.

12.2.2.2. Bainugelak eta langileen aldagelak etxebizitzeko bainugelentzako ezarritako sistemetako batzuen bitartez aireztatuko dira.

12.2.2.3. Elikagaiak beroan prestatzen dituzten jardueretan, beren beharren arabera hodi esklusibo bat izan beharko dute, gutxienez, eta kanpai bat, gasak eta lurrinak biltzeko, iragazkiak eta koipeak biltzeko sistemez hornitua.

Erabili beharreko hodi esklusiboen sekzioa keak eta gasak bildu eta kanporatzeko sistemaren beharretara egokitu beharko dute.

Egur labea duten jarduerak ebakuazio tximinia bat izango dute, sukaldekoaz gain. Gainera, iragazkiak eta/edo zikloiak izan behar dituzte.

Elikadurarekin lotutako jardueretan, Udalak lurrina kondentsatzeko labe elektrikoak edo antzerako gailuak erabiltzen utziko du, adierazitako teknologia ez den beste bat erabiltzen denean ere, nahiz eta beste hodi bereizi eta keak eta gasak eraikinarren estalkira husteko ez eduki, hurrengoak betetzen badira:

12.2.2.3.1. Elikagaien bukaerarako edota berotzeko soilik baliagarria izatea.

12.2.2.3.2. Labeen guztizko potentzia elektrikoa 5 kW baino txikiagoa izatea.

12.2.2.3.3. Haietan garatuko den jarduera instalazio horren mende bakarrik ez egotea.

12.2.2.3.4. Lurrinak kondentsazio bidez edo horiek biltzea edo ezabatzea bermatzen duen beste teknika baten bidez biltzea.

12.2.2.3.5. Bermatzea haiek erabiltzeak ez diela bizilagunei eragozpenik sortzen, sektoreko araudi aplikagarriaren arabera.

12.2.2.4. Janaria manipulatua edo eraldatzeko asmoa duten jarduerak, eremu aseetan ez badaude, keak, gasak eta usainak kanporatzeko hodirik ez badute eta soilik mikrouhin labeak edo lurrinak kondentsazio bidez biltzeko sistemak badituzte (labea, frijigailua, etab.) edo lurrina sortzen duten elementuak, hala nola tenperatura baxuko egosgailuak edo sukaldeko robotak edo antzekoak, kanpaia eta gasak, keak eta usainak arazteko elementuak dituen iragazte sistema bat instalatua ahal izango dute, baldintza hauek betetzen badituzte:

12.2.2.4.1. Elementu eta instalazio guztiek sukaldeko gainazalaren barruan egon beharko dute, manipulazio eremua barne.

12.1.2.3. Las chimeneas y los conductos de evacuación a fachada o patio de las calderas de gas estarán sujetos a las disposiciones de la normativa industrial y sectorial correspondiente.

12.2. Condiciones particulares de las instalaciones.

12.2.1. Los locales destinados a usos residenciales estarán regulados por el CTE.

12.2.2. Locales destinados a usos no residenciales.

12.2.2.1. Para la disposición de ventilación mecánica se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

La maquinaria necesaria, y, en su caso la de climatización y las unidades de condensación de cualquier tipo, se deberá situar en el interior del local.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independiente de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm² por cada 200 m²(t) de local, y un conducto adicional de 1.000 cm² para evacuación de humos de combustión.

12.2.2.2. Los cuartos de aseo, y, los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los cuartos de aseo de las viviendas.

12.2.2.3. En actividades que realicen preparación de alimentos en caliente, deberán disponer al menos de un conducto exclusivo acorde a sus necesidades, con su correspondiente campana captadora de gases y vapores, provista de los correspondientes filtros y sistemas de recogida de grasas.

La sección de los conductos exclusivos a utilizar deberá ajustarse a las necesidades del sistema de captación y expulsión de los humos y gases.

Aquellas actividades que dispongan en su actividad de horno de leña, dispondrán de conducto de chimenea de evacuación, siendo éste independiente del de la cocina. Además deberán estar dotados de filtros y/o ciclones.

En actividades de alimentación el Ayuntamiento permitirá la utilización de hornos eléctricos de condensación de vapor o cualquier aparato similar, aun cuando emplee una tecnología diferente a las anteriores, aunque no se disponga de un conducto independiente y exclusivo de evacuación de humos y gases a la cubierta del edificio, siempre que:

12.2.2.3.1. Sirva solo para la terminación y/o calentamiento de alimentos.

12.2.2.3.2. La potencia eléctrica total conjunta de los hornos sea inferior a 5 kW.

12.2.2.3.3. La actividad que se desarrolle en los mismos no dependa exclusivamente de dicha instalación.

12.2.2.3.4. Estén dotados de recogida de vapores mediante condensación u otra técnica que garantice la recogida o eliminación de los mismos.

12.2.2.3.5. Se garantice, conforme a la normativa sectorial de aplicación, que su empleo o utilización no producen molestias al vecindario.

12.2.2.4. Las actividades en las que se proyecten manipulación o transformación de alimentos que no dispongan de conducto de evacuación de humos, gases y olores y que únicamente cuenten con microondas o sistemas dotados de recogida de vapores por condensación (horno, freidora etc) o elementos generadores de vapor como cocederos de baja temperatura o robots de cocina o similares, podrán instalar un sistema de filtrado con campana y elementos depuradores de gases, humos y olores, siempre y cuando se ajusten a las siguientes condiciones:

12.2.2.4.1. Todos los elementos e instalaciones deberán estar dentro de la superficie de cocina, incluida la zona de manipulación.

12.2.2.4.2. Sukaldetik datozen keak, gasak eta usainak esparru publikora berera isuriko dituzte.

12.2.2.4.3. Keak, gasak edo usainak igortzen dituzten instalazio guztien potentzia, guztira, 10 kW baino txikiagoa izango da.

12.2.2.5. Ostalaritzako edo aisialdiko jardueren kasuan, eta gauez aritzen direnetan, aireztatzeko sistema mekanikoa jarzea eskatuko da, oro har, aitzitik:

12.2.2.5.1. Leihoak erabili ahal izango dira –«establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapeneko ordenantza erregulatuarekin» 3 eta 4 multzoetan izan ezik– eta jardueraren eguneko jardunetan erabili ahal izango da, eta, helburu horrekin, jarduera orduetatik kanpo, kanpora zaratatik edo usainik transmititu edo isurtzen ez direla bermatzen bada, aplikatu beharreko araudi sektorialaren arabera.

12.2.2.5.2. Lokaletan sukaldea, frijigailua, erretokia, plancha, labea eta antzerako beste instalazioen bat dutenean, nahitaez izan beharko duite hodi independente eta eskusiboa bat edo gehiago, keak eta gasak eraikinaren sabaitik kanporatzeko.

Halere, keak eta gasak eraikinaren sabaitik kanporatzeko hodi independente eta eskusiborik ez dagoenean, Udalak mikrouhin labeak, kondentsazioko labe elektrikoak edo lurruneoak, edo antzerako beste gailuren bat erabiltzen utziko du, aurrekoak ez diren beste teknologiarik erabiltzen badu ere, ordenantza hauen 12.2.2.3. atalean zehaztutako baldintzak betetzen badira.

12.2.2.5.3. Keak husteko erabiltzen diren hodiak teilatuko hegaletik 2,00 m gorago edota teilatuen, hormen, hutsuneen edo 10,00 m baino gutxiagora dagoen edozein objekturen gainetik 1,00 m gorago jarriko dira.

12.2.2.5.4. Keak eta gasak bildu eta kanporatzeko hodi eskusiboen sistemaren sekzioa beharren arabera izan behar dira.

12.2.2.5.5. Ostalaritzarako erabiliko diren sukaldeak, biltegiak eta zerbitzuak.

a) Sukaldea: «Elikagaiak prestatzeko erabiliko den barrutia isolatuta egongo da helburu horrez bestelakoa duten barrutieta-tik, bai horma bidez, bai sabai eta ate bidez (betiko sukaldea), edo jarduerarentzat erabiliko diren ekipo edo altzarien bidez.»

Sukaldeen gutxieneko azalera 4 m² (u) izango da, arrazoi arkitektoniko, egiturazko edo antzerakoengatik hori ezinezkoa dela edo neurri horiek ematea komeni ez dela arrazoitu ezean, non higienaren eta osasunaren arloan Udak Zerbitzu eskudunak xedatu beharko duen, ongi arrazoituta, irtenbide egokiena zein den.

b) Sukaldetzat hartzen ez diren zonak, elikagaiak manipulatzeke: «Arrisku sanitario txikiko elikagaiak manipulatzeke bakarrik erabiliko diren zonak».

Manipulatzeke gainazalak behar bezala isolatuko dira eta hurrengoak eduki beharko dituzte:

– Ontzi garbigailua.

– Esku garbigailua (eskurik gabe martxan jartzen dena, ur hotzarekin eta beroarekin, xaboi dosifikagailuarekin eta erabilera bakarreko lehortzeko paperarekin).

– Hozkailua.

c) Biltegiak: horien gutxieneko neurriak azalera publikoaren % 5 izan behar da, eta gutxienez 2,10 metroko altuera neurgarria izan behar duite, lokalaren konfigurazio fisikoaren, neurrien edo sustatzaileak eskatutako jardueraren ezaugarrien ondorioz, behar bezala arrazoituta, eskakizunak jaitsi daitezke eta higienaren eta osasunaren aroetan eskuduna den Udak Zerbitzuak baimendu badu, non egokiena deritzon irtenbidea ebatziko duen.

12.2.2.4.2. Los humos, gases y olores procedentes de la cocina se evacuarán al propio recinto público.

12.2.2.4.3. La potencia total conjunta de todas las instalaciones emisoras de humos, gases u olores será inferior a 10 kW.

12.2.2.5. En los casos de actividades de hostelería o recreativas, así como en todas aquellas de funcionamiento nocturno, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación mecánica, no obstante lo cual:

12.2.2.5.1. Las ventanas podrán ser practicables –excepto para los grupos 3 y 4 de la «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y actividades recreativas» o aquella otra que la sustituya– y utilizarse como soporte de ventilación natural en horario diurno de la actividad, y con ese fin, fuera de las horas de actividad, si se garantiza, conforme a la normativa sectorial de aplicación, que no se transmiten o emiten al exterior ruidos u olores.

12.2.2.5.2. Cuando los locales incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer, obligatoriamente, de uno o más conductos independientes y exclusivos de evacuación de humos y gases a la cubierta del edificio.

Sin embargo, aun cuando no se disponga de un conducto independiente y exclusivo de evacuación de humos y gases a la cubierta del edificio, el Ayuntamiento permitirá la utilización de microondas, hornos eléctricos de condensación o de vapor o cualquier aparato similar, aun cuando emplee una tecnología diferente a las anteriores, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 12.2.2.3. de estas Ordenanzas.

12.2.2.5.3. Los conductos utilizados para evacuación de humos, se rematarán como mínimo a 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbreras de tejados, muros, huecos o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

12.2.2.5.4. La sección de los conductos exclusivos a utilizar deberá ajustarse a las necesidades del sistema de captación y expulsión de los humos y gases.

12.2.2.5.5. Cocinas, almacenes y servicios referidos a hostelería.

a) Cocina: «Recinto destinado a la elaboración de alimentos que se encuentra suficientemente aislado de cualquier otro ajeno a este fin, bien sea por paredes, techos y puertas (cocina clásica) o bien sea por equipos y mobiliarios propios de la actividad.»

Las cocinas tendrán una superficie mínima de 4 m² (u), salvo que por razones arquitectónicas, estructurales o similares se solicite y justifique la imposibilidad o inconveniencia de dotar a las mismas de dichas dimensiones, correspondiendo al Servicio Municipal competente en materia higiénico-sanitaria, en dichos supuestos, disponer justificadamente la solución más adecuada.

b) Zonas de manipulación de alimentos no consideradas cocina: «Zonas destinadas exclusivamente a labores de manipulación de alimentos de bajo riesgo sanitario.»

Las superficies de manipulación se encontrarán suficientemente aisladas y dispondrán de:

– Lavavajillas.

– Lavamanos (de accionamiento no manual con agua fría y caliente, dosificador de jabón y papel de secado de un sólo uso).

– Cámara frigorífica.

c) Almacenes: las dimensiones mínimas de éstos serán el equivalente al 5 % de la superficie pública y una altura mínima, computable, de 2,10 m, salvo que por razones vinculadas a la configuración física del local, sus dimensiones o a la naturaleza de la actividad se solicite por el promotor, de forma razonada, una menor exigencia y el Servicio Municipal competente en materia higiénico-sanitaria lo autorice, en cuyo caso dispondrá justificadamente la solución que considere más adecuada.

d) Jarduerari «lotutako» biltegiak, establezimendutik kanpo: biltegi horiek dagokion jardueraren lizentzia eskatu edo sailkatutako jardueraren aurretiko komunikazioa erregistratu beharko dute, eta honako baldintza higienikoak eta sanitarioak bete beharko dituzte:

- Ezingo dute komunikatu eduki, ezta aldagaririk ere.
- Erraz garbitzen diren hormak eta sabaiak, hautsa eta zinkeria metatzea saihesteko.
- Garbi daitezkeen materialekin garbi daitezkeen zolak.
- Erraz garbi daitezkeen apalak, lurretik distantzia egokian erratza eta lanbasa sartu ahal izateko.
- Edateko ur hotzeko eta beroko hargunea apalak eta biltegiratzeko ganberen instalazioak garbitu ahal izateko.
- Xaboi dosifikagailua eta erabilera bakarreko lehortzeko papera.
- Beheko aldean hutsunerik uzten ez duen sarbide atea, plagen sarrera saihesteko.
- Erraz garbi daitezkeen leihoak.
- Argiztatze egokia.
- Aireztatze egokia.
- Behar adina armairu jartzea ahalbidetu behar du.

– Elikagaiak biltegiratzeko bakarrik erabili ahal izango da, beti ontziratuta, jatorriari erreparatu gabe, baita edariak biltegiratzeko ere; beraz, debekatuta egongo da elikagaiak han manipulatzeko.

12.2.2.5.6. Elikagaien txikizkako merkataritzako dendetako biltegiak (fruta dendak, supermerkatuak, etab.): halako establezimenduek saltzen dutenaren arabera neurriko biltegi bat edukiko dute.

12.3. Hoditeriaren baldintzak lehendik zeuden eraikinetako barrualdeko patioetan.

12.3.1. Etxebizitzetako gelak (logelak, sukaldea eta abar) aireztatu eta argiztatzeko balio duten barne patioek Ordenantza hauen 7.5 Barruko patioak. Konfigurazio baldintza orokorrak epigrafean adierazitako baldintzak beteko dituzte.

12.3.2. Barruko patio horietan aireztatze hodi berriak jarri ahal izango dira, honako baldintza hauek guztiak betetzen badira:

12.3.2.1. Hodiak 3 m-ko diametroan ez sartzeko moduan proiektatuko dira.

12.3.2.2. Hoditik aireztatzeko edozein baora edo leihora arte dagoen distantziak, gutxienez, ezarriko den eroalearen sekzioa hartuko du.

12.3.2.3. Hodiak EI-30 baino erresistentzia txikiagoa badu suaren aurka, hoditik edozein aireztatze baora edo leihora arte dagoen distantzia 1,50 m izango da gutxienez.

12.3.3. Patioan ezin bada inskribatu 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat, aireztatzeko hodiak proiektatu ahal izango dira, baldintza hauek guztiak betetzen badira soilik:

12.3.3.1. Patioan 7,00 m²-ko azalera libre geratu behar da gutxienez (3,00 m-ko diametroko zirkuluak hartzen duen azalera da), eta bertan ezingo da inolako hodi edo instalaziorik sartu.

12.3.3.2. Hoditik aireztatzeko edozein baora edo leihora arte dagoen distantziak, gutxienez, ezarriko den eroalearen sekzioa hartuko du.

d) Almacenes «vinculados» a nivel sanitario a la actividad, situados fuera del establecimiento: dichos almacenes, deberán, según proceda, solicitar la oportuna licencia de actividad o registrar la comunicación previa de actividad clasificada y dispondrán de las siguientes condiciones higiénico-sanitarias:

- No podrán disponer de cuartos de aseo ni vestuario.
- Paredes y techos de fácil limpieza, que eviten la acumulación de polvo y suciedad.
- Suelos que se puedan fregar, empleando materiales lavables.
- Estanterías de fácil limpieza y que se encuentren a una distancia del suelo que sea lo suficiente alta para que entre una escoba y una fregona.
- Punto de agua potable fría y caliente para poder llevar a cabo las labores de limpieza de la instalación las estanterías y las cámaras de almacenamiento.
- Dotado de jabón dosificador y papel de secado de un sólo uso.
- Puerta de acceso sin hueco en la parte inferior para evitar la entrada de plagas.
- Ventanas de fácil limpieza.
- Iluminación suficiente.
- Ventilación adecuada.
- Se permitirá la colocación de las taquillas en número suficiente.

– Su uso queda limitado al almacenamiento a alimentos, siempre envasados, sean del origen que sean, y a bebidas, prohibiéndose, por lo tanto, la manipulación de alimentos.

12.2.2.5.6. Almacenes en comercios minoristas de alimentación (fruterías, supermercados, etc.): este tipo de establecimiento dispondrá de un local de almacén cuyas dimensiones serán acordes al volumen de comercialización.

12.3. Condiciones de los conductos en patios interiores en edificios preexistentes.

12.3.1. Los patios interiores que sirvan de ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas, como dormitorios, cocina, etc cumplirán con las condiciones señaladas en el epígrafe 7.5 Patios interiores. Condiciones generales de configuración, de estas ordenanzas.

12.3.2. En esos patios interiores se podrá disponer de nuevos conductos de ventilación, siempre que se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

12.3.2.1. Los conductos se proyectarán de forma que no se invada el círculo de 3 m de diámetro.

12.3.2.2. La distancia lateral del conducto a cualquier hueco de ventilación o ventana será de al menos la sección del conducto a instalar.

12.3.2.3. En caso que la resistencia al fuego del conducto fuese inferior a EI-30, la distancia lateral del conducto a cualquier hueco de ventilación o ventana será al menos de 1,50 m.

12.3.3. En aquellos patios en los que no puede ser inscrito un círculo de diámetro de 3 m, se podrá proyectar conductos de ventilación siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

12.3.3.1. Deberá quedar una superficie libre mínima en el patio de 7,00 m² (la superficie que ocupa un círculo de 3,00 m de diámetro) la cual no podrá ser invadida por conductos o instalaciones.

12.3.3.2. La distancia lateral del conducto a cualquier hueco de ventilación o ventana será de al menos la sección del conducto a instalar.

12.3.3.3. Hodiak EI-30 baino erresistentzia txikiagoa badu suaren aurka, hoditik edozein aireztatze baora edo leihora arte dagoen distantzia 1,50 m izango da gutxienez.

12.3.3.4. Hoditeriek gutxienez 2,00 m-ko aurrealdea utzi beharko diete libre patiora ateratzen diren bizileku lokaletako argiztatze eta aireztatze baeoi.

12.3.4. Alde Zaharreko Plan Berezia aplikatu beharreko eremuan, aireztatze hodiak jarri ahal izango dira barruko patioetan, baldintza hauek betetzen badituzte soilik:

12.3.4.1. Patioan 7,00 m²-ko azalera librea geratu beharko da gutxienez (3,00 m-ko diametroko zirkuluak hartzen duen azalera da), eta bertan ezingo da inolako hodi edo instalaziorik sartu.

12.3.4.2. Hodien eta bao hurbilenen ertzen arteko distantzia 0,50 m izango da gutxienez. Hodiak EI-30 baino erresistentzia txikiagoa badu suaren aurka, hoditik edozein aireztatze baora edo leihora arte dagoen distantzia 1,50 m izango da gutxienez.

12.3.5. Nolanahi ere, lehendik zeuden hodiak lizentzia baten baldintzapean instalatu badira, nahiz eta ez bete aurrez aipatu diren xedapenak, baimendu zitzaizkien baldintza berdinetan ordezkatu ahal izango dira, baldin eta ez badute handitzen baimendutako hodiaren barruko sekzioa.

13. artikulua. *Bibrazioen eta zaraten kontrola («a» lursailak).*

Zaraten eta bibrazioen arloan, zarata eta bibrazioen kutsadura akustikoari aurre egiteko udal jarduketara arautzen duen ordenantza edo hura ordezkatzeko emandakoa aplikatu beharko da.

1.3. ATALA. BIZITEGI ERABILERAKO ERAIKINEI APLIKATUKO ZAIKZIEN SEGURTASUN BALDINTZAK («a» LURSAILAK)

14. artikulua. *Arauen lehentasun ordena.*

Bizitegi erabilerrako «a.20» lursailetan segurtasun baldintzen inguruan indarrean dagoen legeri orokorraren xedapenak aplikatuko dira, besteak beste, eta modu zehatzagoan, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta hura garatzen duten Oinarrizko Dokumentuak, edo etorkizunean garatu daitezkeenak, edo haren ordezkak, Ordenantza hauen 2 artikulua dioenari jarraituz.

15. artikulua. *Irteerak sabaietara eta estalkietara («a» lursailak).*

15.1. Bizitegi erabilerrako eraikin orok irteera zuzen eta irisgarria izango du, eskaileraren kaxatik sabaira, 0,80 m x 0,80 m ingurukoa edo handiagoa.

15.2. Irteera hori erraz ireki ahal izango da, giltzarik edo sarrailarik gabe, eta kanporantz.

15.3. Irteerak estalki maldatsu batera eramaten duenean, barruan edo kanpoan arnesei edo erabiltzaileentzako segurtasuneko sokei eusteko uztaiak edo barra finkoak izango ditu.

16. artikulua. *Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldearen tratamenduan.*

16.1. Eraikinen kanpoaldeko tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneoa eskatuko da, zeina behegainen, beheko solairuen eta sotoen fatxadetako elementuak eratu eta bukatzea ere hartuko dituen barne, eraikinaren bizitza erabilgarri osoan zehar alda daitezkeen bizitegiak bestelako erabilerrako ez direnean ere.

16.2. Eraikin bateko fatxaden tratamenduan egindako eraldaketa oro -goiko solairuetan estaldura aldaketa, arrotze-

12.3.3.3. En caso que la resistencia al fuego del conducto fuese inferior a EI-30, la distancia lateral del conducto a cualquier hueco de ventilación o ventana será al menos de 1,50 m.

12.3.3.4. Los conductos deberán dejar un frente libre mínimo de 2,00 m a los huecos de iluminación-ventilación de los locales viveros que viertan al patio.

12.3.4. En el ámbito que es de aplicación el Plan Especial de la Parte Vieja se podrá disponer de conductos de ventilación en los patios interiores siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

12.3.4.1. Deberá quedar una superficie libre mínima en el patio de 7,00 m² (la superficie que ocupa un círculo de 3,00 m de diámetro) la cual no podrá ser invadida por conductos o instalaciones.

12.3.4.2. Las conducciones distarán un mínimo de 0,50 m del borde de los huecos más cercanos. En caso que la resistencia al fuego del conducto fuese inferior a EI-30, la distancia lateral del conducto a cualquier hueco de ventilación o ventana será al menos de 1,50 m.

12.3.5. En cualquier caso, los conductos existentes, instalados bajo las condiciones de una licencia, que no cumplan con las disposiciones anteriores, podrán ser sustituidos bajo las mismas condiciones concedidas, siempre que no se incremente la sección interior del conducto autorizado.

Artículo 13. *Control de vibraciones y ruidos (Parcelas «a»).*

En materia de ruidos y vibraciones será de aplicación lo dispuesto en la ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones o aquella otra que la sustituya.

SECCIÓN 1.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD APLICABLES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL (PARCELAS «a»)

Artículo 14. *Prelación normativa.*

En las Parcelas «a.20» de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, el Código Técnico de la Edificación y los Documentos Básicos que la desarrollan o aquella otra que pueda dictarse en un futuro y que la sustituya o complemente, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de estas Ordenanzas.

Artículo 15. *Salidas a tejados y cubiertas (Parcelas «a»).*

15.1. Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 m x 0,80 m.

15.2. La referida salida se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras, y su apertura se realizará hacia el exterior.

15.3. Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se puedan sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

Artículo 16. *Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones (Parcelas «a»).*

16.1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas de las plantas bajas y sótanos, aun cuando los mismos se destinen a usos no residenciales de carácter variable a lo largo de la vida útil del edificio.

16.2. Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio -se considerarán como tales, en las plantas altas,

riaren, karelen eta balkoien materialak edo diseinua aldatzea, terrazak, toldo edo eguzkitakoak edo parekoak ixtea izango da; beheko solairuetan, aldiz, elementu iraunkorren eta haien estalduren aldaketa- irizpide bakarrarekin planteatuko da, eta lortuko den fatxadaren planoa aurkeztu beharko da nahitaez.

16.3. Goiko solairuetako kanpoko arotzeriaren eta begiratorien aldaketa pixkanaka egin ahal izango da, baldin eta horretarako egindako batzarrean Jabeen Erkidegoak onartutako diseinu bateragarri bat dagoela egiaztatzen bada.

16.4. Eraikin edo eraikinen multzo baten elementuen zein fatxaden margoa eta akabera modu homogeenan egingo da, inguruko kolore eta tonu nagusiei jarraituta. Bestela, fatxadarantz atreikusitako tratamenduaren azterketa espezifikoa egitea eskatuko da.

16.5. Udalak haietako zati batera mugatutako pintura edo akabera debekatu ahal izango du -adibidez, etxebizitza bereko elementuena- fatxadaren gainerakoetatik oso desberdina izango dela aurreikusten bada.

16.6. Ezingo dira fatxadan jarri telekomunikazioko antenarik, galdararik, berogailurik, armairurik, aire girotuaren unitaterik, ezta instalazioak banatzeko sarerik ere, legeak behartu ezean.

16.7. Beste aukera egingarriarik ez dagoenean, halako elementuentzako baimena eman ahal izango da, fatxada osoan egingo badira, hegaliak ez dutenean eta elementu finkoen bitartez ezkutatzen direnean, sareta bidez, esaterako.

16.8. Fatxadara badoaz, fatxadaren kolore berekoak izan beharko dira galderen hustubideak eta beste edozein instalazio.

16.9. Ez da baimenduko erortzeko arriskua duten loreontzirik edo elementu esekirik jartzea.

16.10. Gailurretatik ura erortzekoak eraikinaren barrurantz jarriko dira, ura kalera isuri ez dezaten.

16.11. Modulu fotovoltaikoak paratu ahalko dira fatxadetan, proiektuan eraikinaren estetikan eta ingurunean integrazio arkitektonikoa bermatuko duen eraikuntza irtenbide bat aurreikusten denean. Bizitegi kolektiboetarako eraikinean, edozein jarduketara batera eta aldi berean egin beharko dute, eraikin osorako.

Kasu horretan, gainera, eraikin multzo batean sarturik bada, aldi berean eta batera egingen da.

Espresuki debekaturik dago edozein hoditeria edo bestelako kanalizazioaren fatxadetatik ikusteko moduko trazadura, salbu eta proiektuan zehatz-mehatz azaltzen bada eraikinaren estetikan behar bezala integrazeko moduko eraikitze irtenbide bat. Eguzki energiaren bidez aprobetxatzeko sistema osatzen duten instalazio eta elementu guztiek behar bezala babestuta eta lotuta egon beharko dute, ez erortzeko; inguruko eraikinetan bizi diren pertsonen kalterik ez egiteko gutxieneko neurriak bete beharko ditu. Alderdi horiek hartutako irtenbidea justifikatuko dute, eta udaleko zerbitzu teknikoek beharrezko neurri zuzentzaileak ezartzeko aukera izango dute, bai proiektua gainbegiratzean, bai instalazioaren bizitza baliagarrian. Transformadoreak eta metagailuak, egonez gero, edo beste instalazio osagarriak, nahitaez eraikinaren barruan kokatu beharko dituzte».

17. artikulua. Estalkien tratamendua («a» lursailak).

17.1. Eraikinen estalkiaren gainetik elementu hauek bakarrik ikusi ahal izango dira:

la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas, toldos y/o parasoles o similares; y, en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes y sus revestimientos- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

16.3. La modificación de las carpinterías exteriores y miradores de las plantas altas podrá realizarse de manera progresiva, siempre que se acredite la existencia de un diseño unitario aprobado por la Comunidad de Propietarios en Junta celebrada a tal efecto.

16.4. El pintado y acabado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos predominantes en el entorno. En otro caso se exigirá un estudio específico del tratamiento de fachada previsto.

16.5. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura o acabado restringida a una parte de los mismos -por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda- en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

16.6. No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire ni siquiera redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

16.7. En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos, tipo celosía y similares.

16.8. Los conductos de calderas, así como cualquier otra instalación, que acometan a fachada deberán mimetizarse con el color de la fachada.

16.9. No se autoriza la disposición de macetas o elementos colgantes con riesgo de desprendimiento.

16.10. La caída de agua de las albardillas se dispondrá hacia el interior del edificio de manera que no viertan a la vía pública.

16.11. Podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno. En edificación residencial colectiva cualquier actuación deberá de ser conjunta y simultánea para todo el edificio.

Para este supuesto, además, será también conjunta y simultánea en caso de que el edificio se encuentre integrado en un conjunto edificatorio.

Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería u otras canalizaciones, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio. Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos; deberá cumplir con las medidas mínimas que eviten daños o molestias a las personas que habiten las edificaciones cercanas, aspectos que justificará la solución adoptada, dejando a criterio de los servicios técnicos municipales la posibilidad de imponer las medidas correctoras necesarias, tanto durante la supervisión del proyecto como durante la vida útil de la instalación. Los transformadores y acumuladores, en su caso, u otras instalaciones complementarias deberán ubicarse necesariamente dentro de la edificación.

Artículo 17. Tratamiento de cubiertas (Parcelas «a»).

17.1. Por encima de la cubierta de las edificaciones podrán sobresalir únicamente los siguientes elementos:

17.1.1. Kearentzako edo aireztatzeko hodiak, telekomunikazio antenak, eguzki edo haize aprobetxamendurako instalazioak, tximistorratzak, estalkiaren planoarekiko paraleloak diren argi zuloak –gehienez 0,40 m plano horren gainetik, non eta ez den beharrezkoa garaiera hori gainditzea, Ordenantza hauetako 7.5.3.2 artikuluan eskatzen den aireztatzea lortzeko–, eta antzerako beste elementu eta instalazio osagarriak.

17.1.2. Ganbarak eta dorreak, indarrean dagoen plangintza xehatuan espresuki baimenduta daudenean bakarrik.

17.1.3. Igogailu gelak.

17.1.4. Errotuluak eta iragarkiak, atal honen 2.2 artikuluan zehazten diren baldintzekin eta adierazitako kasuetan.

17.1.5. Teilatu lauetako landareak.

Hiriaren erresiliencia sustatzeko aldera, eraikinen teilatu lautan eta estalkietan landaredia ezartzea baimenduko da. Proiektu bat izan beharko dute jarduketara mota horiek, erabili beharrekoe espezieak eta behar duten mantentze lana zehazteko. Landare-espezieak ezin izango dira exotiko inbaditzaileak izan, eta baldintza zehaztutara (eguzki argiztatze handia, haizea...) egokitutako espezie autoktonoak, eskakizun urrikoak, erabiltzea bultzatu beharra dago. Era berean, erabilitako espezieen aniztasuna eta loredun landareak egotea bultzatuko da, intsektu polinizatzaileentzat elikagai izan daitezkeen, gure hirietan urriak baitira eta ingurumenen beharrezkoak baitira.

17.2. Telekomunikazioetako antenak eta aprobetxamendu eolikoko instalazioak estalkian jarriko dira nahitaez, eta gutxienez 2,00 m-ko atzeraemangunea emango zaio hegalarekiko.

17.2.1. Telekomunikazioetako antenen eta aprobetxamendu eolikoko instalazioen altuera, oro har, eraikinen eraikuntzarako altueraren 1/3 baino txikiagoa izango da, atikoen azken altuera barne, daudenean.

17.2.2. Antenaren edo aprobetxamendu eolikoko instalazioen altuera eraikinen altuera neurtzeko erreferentzia gisa erabiliko den mailatik hasita neurtuko da –berdin dio hura non oinarritzen den–.

17.2.3. Salbuespen gisa, «a.40» lursailetan, beste kokapen batzuk baimenduko dira, antenaren edo aprobetxamendu eolikoko instalazioen erabilera eraikinari erabilera eskusiboa ematen badiu.

17.2.4. Aldiz, lursailari bizitegi erabilera emango ez zaionean, eta alderdi honetan eskakizun bereziak dituztenez nahitaez antena edo aprobetxamendu eolikoko instalazio handiagoak jarri behar dituztenak, Udalak baimena eman ahal izango die, eta, beharrezkoa iruditzen bazaio, haren konfigurazioari eta kokapenari lotutako baldintzak ezarri ahal izango ditu.

18. artikulua. *Bitarteko hormen tratamendua («a» lursailak).*

Bitarteko hormak haien eraikineko gainerako fatxaden oinarritzko material berarekin bukatuko dira –baita aldi baterako direnean ere–.

Debeku da mehelinetan baoak eta leihoak irekitzea.

19. artikulua. *Esekitokien tratamendua («a» lursailak).*

19.1. Esekitokiak barruko patioetan egongo dira, daudenean, edo estalkiaren azpiko gunean, han jar badaitezke.

19.2. Aipaturiko irtenbideak ez balira bideragarriak, fatxadan jarrirako lirarete eta, daudenean, etxadietako patioetan jarri beharko dira nahitaez, daudenean. Kasu horietan, esekitako arropa

17.1.1. Conductos de humos o de ventilación, antenas de telecomunicaciones, instalaciones de aprovechamiento solar o eólico, pararrayos, lucernarios paralelos al plano de cubierta –con un límite de 0,40 m sobre dicho plano, salvo que sea necesario superar el mismo para lograr la ventilación exigida en el art. 7.5.3.2. de estas Ordenanzas–, y, otros elementos e instalaciones auxiliares similares.

17.1.2. Las buhardillas y torreones, exclusivamente, cuando se autoricen de forma expresa por el planeamiento pormenorizado vigente.

17.1.3. Los cuartos de ascensores.

17.1.4. Rótulos y anuncios, en los casos y condiciones, que se especifican en el artículo 22 de la presente sección.

17.1.5. Vegetación en caso de azoteas verdes.

De cara a promover la resiliencia de la ciudad, se permitirá la implantación de vegetación en las azoteas y cubiertas de los edificios. Este tipo de actuaciones deberán contar con un proyecto que defina las especies a utilizar y su mantenimiento. Las especies vegetales no podrán ser exóticas invasoras, debiendo favorecerse el uso de especies autóctonas y adaptadas a las condiciones concretas (alta insolación, vientos...) con requerimientos poco exigentes. Se favorecerán, asimismo, la diversidad en las especies utilizadas y la presencia de plantas con flor, que puedan servir de alimento a los insectos polinizadores, tan escasos en nuestras ciudades como necesarios en el medio ambiente.

17.2. Las antenas de telecomunicaciones e instalaciones de aprovechamiento eólico se instalarán obligatoriamente en cubierta, guardando un retranqueo mínimo de 2,00 m respecto del alero.

17.2.1. La altura de las antenas de telecomunicaciones e instalaciones de aprovechamiento eólico, con carácter general, será inferior a un 1/3 de la altura de edificación de los edificios sobre los que se sitúen, incluyendo en la estimación de esta última altura los áticos, si existiesen.

17.2.2. La altura de la antena o instalación de aprovechamiento eólico se medirá –con independencia de la posición del punto de apoyo de la misma– a partir del nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación.

17.2.3. Como excepción, en las Parcelas «a.40» se permitirán otras ubicaciones siempre que la antena o instalación de aprovechamiento eólico dé uso exclusivo al edificio.

17.2.4. Sin embargo, en el caso de parcelas ocupadas por usos no residenciales que presenten demandas singulares en este aspecto, las cuales obliguen, necesariamente, a la disposición de antenas o instalaciones de aprovechamiento eólico de mayor tamaño, el Ayuntamiento podrá autorizarlas, imponiendo, si se considerase oportuno, condiciones respecto a su configuración y emplazamiento.

Artículo 18. Tratamiento de los muros medianeros (Parcelas «a»).

Los muros medianeros –incluso en los casos de eventual provisionalidad– deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

Se prohíbe la apertura de huecos y ventanas en los muros medianeros.

Artículo 19. Tratamiento de los tendedores (Parcelas «a»).

19.1. Los tendedores deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en el espacio bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.

19.2. Si las citadas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente la correspondiente a patios de manzana cuando éstos existan. En estos casos, de-

angelu guztietatik ezkutuan utziko duten elementuekin estaliko dira, zeinaren diseinua eraikinaren fatxadarekin bat etorri behar duen.

20. artikulua. *Beheko solairuetako fatxaden tratamendua («a» lursailak).*

20.1. Beheko solairuetako fatxadak.

20.1.1. Eraikin berriko proiektuek euren definizioen artean eraikinaren beheko solairuetako fatxadaren elementu sendoen tratamendua hartu beharko dute, zeinak haren hondarrekina bukatu beharko diren.

20.1.2. Elementu horiek fatxadako elementu iraunkor gisa hartuko dira, eta, bere diseinua eta materialen tratamendua –hondatzeko zailak izango dira material horiek– eraikinaren gainerako atalen diseinuari jarraituz ebatzi beharko dira.

20.1.3. Hura aldatzeko –aldaketak ezingo du eragin bereizita izan elementu iraunkor horietako ezeinetan– ondoriozko fatxadaren diseinuaren azterketa aurkeztuko da, koherentzia gordez duela eta tratamendu unitarioa ematen zaiola bermatzeko.

20.2. Arkupeak.

20.2.1. Erabilera komuneko eta erkidegoaren erabilera arkupean sabaiei tratamendu estetiko egokia emango zaie, eta kalitate eta iraunkortasun egokiko akaberak emango zaizkie, eta hartan ikusten diren egitura elementuen eta argien konfigurazio ordenatu eta erregularra bermatzeko da.

20.2.2. Espresuki debekatzen da hustubideak agerian jarzea eta igeltsuzko sabai aizunak jarzea.

20.2.3. Gainera, arkupeetako zutabeak material iraunkorrekina estaliko dira, eta fatxadaren gainerako zatiekin koordinatuta.

20.3. Markesinak.

20.3.1. Lursail bereko beheko solairuko lokaletako markesinak altuera berean jarriko dira, eta Udalak haren diseinuaren eta tratamenduaren inguruko xedapen egokiak hartu ahal izango ditu, eraikin osoaren konposizioaren homogeneotasuna bermatze aldera.

20.3.2. Oro har, ez daude baimenduta beheko solairu osoa hartzen ez duten markesina isolatuak.

21. artikulua. *Barruko patioen eta etxadietako patioen tratamendua («a» lursailak).*

21.1. Barruko patioen parametro bertikalei kolore argiko materialezko akabera emango zaie, argiaren islapen egokia eta garbiketa zein mantentze erraza bermatzeko.

21.2. Patioetako zolaren gainazalen akabera beti izango da igarotzeko eta mantentzeko erraza. Landare akaberak baimenduko dira.

21.3. Ezingo da instalatu galdararik, makineriarik, aire girutoko aparatuek, etxetresna elektrikorik eta antzekorik bertan.

22. artikulua. *Errotuluak, iragarkiak eta jarduera identifikatzeko idazkunak («a» lursailak).*

«a» lursailetan, baldintza hauen arabera jarriko dira errotuluak, iragarkiak eta jarduera identifikatzeko idazkunak:

22.1. «a.10» lursailak.

«a.20» eta «a.30» lursailetan katalogatutako eraikinentzat hurrengo atalean zehaztutako baldintzekin bakarrik baimenduko dira, kaltetutako Eremuan indarrean dagoen planteamendu xehatuaren aurka egin gabe.

berán cubrirse con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde cualquier ángulo exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 20. *Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas (Parcelas «a»).*

20.1. Fachadas de las plantas bajas.

20.1.1. Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo.

20.1.2. Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, y, su diseño y tratamiento de materiales –los cuales serán de difícil deterioro– se deberán resolver de manera coherente con el conjunto del edificio.

20.1.3. Para su modificación –que no podrá afectar separadamente a alguno de dichos elementos permanentes– se exigirá la presentación de un estudio del diseño completo de la fachada resultante, que garantice la coherencia y unidad de tratamiento de la misma.

20.2. Porches.

20.2.1. Los techos de los porches de uso público o comunitario serán objeto de un adecuado tratamiento estético, y se resolverán con terminaciones de calidad y durabilidad adecuadas, y con una configuración ordenada y regular de los elementos estructurales vistos y del alumbrado.

20.2.2. Se prohíbe expresamente la disposición de desahües vistos, y, los falsos techos de escayola.

20.2.3. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales suficientemente durables, y, de manera coordinada con el resto de la fachada.

20.3. Marquesinas.

20.3.1. Las marquesinas de los locales de planta baja de una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

20.3.2. En general, no se autorizan marquesinas aisladas que no abarquen la totalidad de la planta baja.

Artículo 21. *Tratamiento de los patios interiores y patios de manzana (Parcelas «a»).*

21.1. Los paramentos verticales de los patios interiores se terminarán con materiales de color claro, de forma que se garantice una adecuada reflexión de la luz y una conservación y limpieza fáciles.

21.2. Las superficies del suelo de los patios serán de acabado transitable y de fácil mantenimiento. Se permitirán los acabados vegetales.

21.3. Se prohíbe la instalación de calderas, maquinaria, aparatos de aire acondicionado, electrodomésticos y similares en los mismos.

Artículo 22. *Rótulos, anuncios y placas identificativas de actividad (Parcelas «a»).*

La disposición de rótulos, anuncios y placas identificativas de actividad en las Parcelas «a», se ajustará a los siguientes requisitos:

22.1. Parcelas «a.10».

Se autorizarán, exclusivamente, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado para los edificios catalogados en las Parcelas «a.20» y «a.30», sin perjuicio de la aplicación prevalente de lo que determine al respecto el planeamiento pormenorizado vigente en el Área afectada.

22.2. «a.20» eta «a.30» lursailak.

22.2.1. Errotuluak eta iragarkiak –argidunak izan daitezke, baina ez keinukariak, eta ezingo dituzte izan mugimenduan dauden irudiak ere ez– fatxadetan eta estalkietan jarri ahal izango dira, baldintza hauetan:

22.2.1.1. Fatxadetik paraleloan jarriko diren errotulu eta iragarkiak gehienez 0,25 m aterako dira. Fatxadan beheko solairuan dagoen bao bakoitzaren proiektzioaren gainean jarriko dira, hasi lurzorutik eta lehenengo solairura arte, eta dagokien lokalaren fatxadaren aurrealdetik kanpora atera gabe.

22.2.1.2. Fatxadetik perpendikularrean jarriko diren errotulu eta iragarkiak gehienez 0,50 m x 0,50 m-ko neurria izango dute eta gehienez 0,25 m aterako dira, eta gutxienez 3,00 metroko altuera batean jarriko dira eta, goiko muturrean ezingo dute lehenengo solairuaren zolaren maila gainditu.

Fatxadaren osaerarekin bat etorri beharko dira, ez dute haren konfigurazio orokorra aldatuko edo deformatuko, eta ezingo dituzte hartu beheko solairuan haren elementu iraunkor bertikalak.

22.2.1.3. Eraikin osoan ez badago bizitegi erabilerririk, errotuluak eta iragarkiak fatxadaren eremu itsuetan jarri ahal izango dira, gehienez ere 0,25 m aterata.

22.2.1.4. Eraikinak bizitegi erabilera badu, eta bertan hiruugarren sektoreko erabilerrak baimenduta badaude lehen solairuetan, errotuluak eta iragarkiak fatxadaren eremu itsuetan jarri ahal izango dira, gehienez ere 0,25 m aterata, baina ezingo dira atera aipatutako erabilerrak dituzten solairuetako bao iraunkorretatik kanpora.

Aukera hori ez da baimenduko katalogatutako eraikinetan.

22.2.1.5. Debekatuta dago eraikinetako estalkian errotuluak eta iragarkiak jartzea.

22.3. «a.40» lursailak.

22.3.1. «a.20» eta «a.30» lursailentzat azaldutako baldintza berdinetan baimenduko dira errotuluak eta iragarkiak.

22.3.2. Gainera, lursailean eraiki gabeko guneak ere erabili ahal izango dira. Kasu horretan, lursailari aplikatu beharko zaizkion ondoko lursailen mugen atzerapen baldintzak bete beharko dira, eta 3,20 m x 3,20 m baino gutxiago neurtu beharko ditu. 4,50 m baino gutxiagoko altuerara jarriko dira urbanizazioaren sestraren gainetik.

22.4. Jarduerak identifikatzeko idazkunak.

AU.02 Portua eta AU.03 Parte Zaharra eremuak izan ezik, horiek indarrean den araudia bete beharko baitute, baldintza hauen arabera ezarri behar dira jarduerak identifikatzeko idazkunak:

22.4.1. Erabilera turistikorako etxebizitzak eta logelak.

22.4.1.1. Hiri osoan, txirrinak dituzten ezkaratzetako motxetaren alboan jarri beharko da erabilera turistikorako etxebizitzaren edo logelaren bereizgarria edo idazkuna, eta 18,00 cm x 20,00 cm neurtuko ditu.

22.4.1.2. Ezin bada gune horretan kokatu, beste nonbait jartzeko aukera aztertuko da.

22.4.2. Jarduera identifikatzeko beste idazkun batzuk eta hotel establezimenduak.

22.4.2.1. Eraikinaren beheko solairuko fatxadan, jarduera edo hotel establezimenduak identifikatzeko idazkunak jarri ahal izango dira. Ezkaratz bakoitzeko 0,50 m²-ko azalera har dezakete gehienez; hau da, idazkun guztien azalera partzialak batuta, guztizko azalera 0,50 m² izango da gehienez ere.

22.2. Parcelas «a.20» y «a.30».

22.2.1. Los rótulos y anuncios –que podrán ser luminosos pero no intermitentes ni con imágenes en movimiento– podrán disponerse en las fachadas y en las cubiertas, en las siguientes condiciones:

22.2.1.1. En las fachadas, los rótulos y anuncios que se sitúen paralelamente a las mismas tendrán un saliente máximo de 0,25 m, estarán situados sobre la proyección de cada hueco de fachada de planta baja, desde el suelo hasta la primera planta, sin sobresalir del frente de fachada del local al que correspondan.

22.2.1.2. En las fachadas los rótulos y anuncios que se sitúen perpendicularmente a las mismas, tendrán unas dimensiones máximas de 0,50 x 0,50 m, un saliente máximo de 0,60 m, estarán situados a una altura mínima de 3,00 m y en su extremo superior no podrán sobrepasar la rasante del suelo de la primera planta.

Se establecerán en concordancia con la composición de la fachada, y, sin alterar ni deformar su configuración general, y, no podrán invadir los elementos permanentes verticales de la misma en la planta baja.

22.2.1.3. En los casos de edificios ocupados por usos no residenciales en su totalidad, los rótulos y anuncios podrán disponerse con un saliente máximo de 0,25 m, en las partes ciegas de la fachada.

22.2.1.4. En los casos de edificios con usos residenciales en los que se autoricen usos terciarios en las plantas primeras de los mismos, los rótulos y anuncios podrán disponerse con un saliente máximo de 0,25 m en las partes ciegas de la fachada, sin sobresalir de los huecos permanentes de las mismas en las plantas ocupadas por los usos citados.

Esta posibilidad no se autorizará en los edificios catalogados.

22.2.1.5. Se prohíbe la instalación de rótulos y anuncios en la cubierta de los edificios.

22.3. Parcelas «a.40».

22.3.1. Los rótulos y anuncios se autorizarán en las mismas condiciones que las establecidas para las parcelas «a.20» y «a.30».

22.3.2. Asimismo, podrán disponerse en los espacios no edificados de la parcela. En tal caso deberán respetar las condiciones de retiro respecto al lindero de parcelas colindantes aplicables a la parcela, sus dimensiones serán inferiores a 3,20 m x 3,20 m, y, su extremo superior, se situará a una altura inferior a 4,50 m sobre la rasante de la urbanización.

22.4. Placas identificativas de actividades.

Con excepción de los ámbitos AU.02 Puerto y AU.03 Parte Vieja, que se regirán por el planeamiento en vigor, las placas identificativas de actividades deberán ajustarse a lo siguiente:

22.4.1. Placas para viviendas y habitaciones de uso turístico.

22.4.1.1. Para toda la ciudad, el distintivo o placa para las viviendas o habitaciones de uso turístico, tipificada con dimensiones de 18,00 cm x 20,00 cm, deberá ir situada en el lado de la mocheta del portal donde están ubicados los timbres.

22.4.1.2. En caso de no poder ubicarse en ese espacio se estudiará la posibilidad de situarla en otro lugar.

22.4.2. Otras placas de actividad y establecimientos hoteleros.

22.4.2.1. Se autoriza la colocación de placas identificativas, bien de actividad o bien de establecimientos hoteleros, en la fachada de la planta baja del edificio, con una superficie máxima a ocupar por portal de 0,50 m en total, lo que implica que la suma de las superficies parciales de todas las placas, ocupará como máximo 0,50 m².

22.4.2.2. Idazkunak oinarri bakar baten gainean jarriko dira, eta oinarri hori ezingo da fatxadatik atera 5,00 cm baino gehiago. Horretarako, material egokia eta sendoa erabiliko da, eta, zer fatxadatan jarriko den, fatxada horretako estetikarekiko koherentzia gordeko da.

22.5. Establezimenduen barruko iragarkiak.

Bide publikora proiektzioa duten establezimenduen barruan jarritako publizitate iragarkiek baldintza hauek bete beharko dituzte:

22.5.1. Lokalean legez instalatutako jarduerak edo jarduerak zuzenean eskainitako ondasun eta zerbitzuei bakarrik egingo die erreferentzia publizitateak.

22.5.2. Iragarki horiek ezingo diete inola ere eragotzi hirugarren batzuei.

22.5.3. Argidunak eta/edo keinukariak badira edo mugimenduan dauden irudiak badituzte, 08:00etatik 22:00etara bertan funtzionatuko dute.

22.6. Errotulu eta iragarkietako hizkuntza ofizialak.

Unean-unean euskarari dagokionez aplikatzekoa den araudi erregulatuarekin beteko dute errotulu eta iragarkiek.

23. artikulua. Finken bereizketak eta itxiturak («a» lursailak).

23.1. Beharrezkoa denean kalera ematen duten finken elementu bereizgarriak edo itxiturak jartzea, fabrikako hormarekin edo horma gaineko hesiarekin eraikiko dira –gutxienez 0,50 m-ko altuera– eta gehienez 2,00 m-ko altuera eduki ahal izango dute. Hormek, aldiz, ezingo dute 1,20 m-tik gora neurtu kalera begira daudenean.

23.2. Aipaturiko altuera horiek –antolamendu xehatuak beste batzuk zehaztu ezean– honela neurtuko dira:

23.2.1. Finkak bereizten dituztenetan, altuera handiena duen finkaren zolaren mailatik –Ordenantza hauek behin betiko onartu diren unean–

23.2.2. Gune publikoen mugak ixten direnean, haien mailatik. Itxiko den lursailean zolaren maila gune publikoenetik gora dagoenean izan ezik, non erreferentzia gisa lursailaren maila erabiliko den.

23.3. Hormak harri naturalez, ageriko hormigoiz edo «karabista» adreiluz bukatu behar dira, Udalak onartutako Hirigintzako Elementuen eta Hiriko Altzarien Katalogoan zehaztutako irtenbideen arabera. Hesi berdeak (landareak) ere onartuko dira, eta finkaren jabeak mantendu beharko ditu, inola ere bide publikora sartu gabe.

Debekatuta dago margotutako zarpiatzeko muturrak eta ageriko hormigoizko blokeak.

23.4. Nolanahi ere, Udalak baimena eman ahal izango du, eskumena duten udal zerbitzuek aurrez aldetik onartutako irtenbidea funtsatzen duen txostena egin badute, artikulua honekin araututako bereizketa eta itxituretan ordezkotzat erabiltzeko.

24. artikulua. Sestra gainean eraikin ez diren erabilera pribatuko guneen mantentzea eta apaingarriak («a» lursailak).

24.1. Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo gune libreak Egoera onean mantendu beharko dira, eta ongi apainduta, eta, urbanizaziorako beharrezkoak diren baldintzak emango zaizkie –euri-uren bilketa, argiteria eta bestelakoak–.

24.2. Berezko erabileraerantz erabiliko diren eraikinak plangintzan berariaz baimendutako kasu eta baldintzetan bakarrik onartuko dira. Kasu horietan, Udalak modu zehatzak, iteko material zehatzak eta bukaerako koloreak zehaztu ahal izango ditu, elementua ingurura hobeto egokitzeko.

24.3. Ezingo da barbakoarik eraiki finkaren atzerapen distantzian.

22.4.2.2. Las placas deberán ser colocadas sobre una única base que no podrá sobresalir más de 5,00 cm de la fachada, empleándose un material adecuado, resistente y coherente con la estética de la fachada donde se implanten.

22.5. Anuncios en el interior de los establecimientos.

Los anuncios publicitarios colocados en el interior de los establecimientos con proyección a la vía pública se ajustarán a los siguientes requisitos:

22.5.1. La publicidad que contenga se referirá exclusivamente a los bienes y servicios ofrecidos directamente por la actividad o actividades legalmente instaladas en el local.

22.5.2. En ningún caso dichos anuncios producirán molestias a terceros.

22.5.3. Si son luminosos y/o intermitentes o contienen imágenes en movimiento su horario de funcionamiento será de 08:00 a 22:00 horas.

22.6. Lenguas oficiales de rótulos y anuncios.

Los rótulos y anuncios cumplirán con la normativa reguladora del euskera que resulte de aplicación en cada momento.

Artículo 23. Separaciones y cierres de fincas (Parcelas «a»).

23.1. Cuando resulte necesaria la realización de cierres de separación de fincas o cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m– y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro no superior a 1,20 m en los que limiten con la vía pública.

23.2. Las alturas referidas –salvo que el planeamiento por menorizado establezca otras determinaciones– se contarán:

23.2.1. En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en la finca en la que este resulte más elevado –en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas–.

23.2.2. En los cierres lindantes con espacios públicos, desde el nivel de éstos. Se exceptúan los casos en los que el nivel del terreno en la parcela objeto del cierre se sitúe por encima del de los espacios públicos, en los cuales se tomará como referencia el nivel de la parcela.

23.3. Los muros deberán terminarse con piedra natural, hormigón visto o ladrillo cara vista, de acuerdo con las soluciones establecidas en el Catálogo de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano aprobado por el Ayuntamiento. También se admitirán muros verdes (vegetales) que deberán ser mantenidos por la propiedad de la finca y no deberán en ningún caso adentrarse en la vía pública.

Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados, y las de bloques de hormigón vistos.

23.4. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en el que se justifique la solución adoptada, otros tratamientos alternativos y/o materiales en las separaciones y cierres regulados en este artículo.

Artículo 24. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante (Parcelas «a»).

24.1. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, y, se dotarán de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas pluviales, alumbrado y otras–.

24.2. Sólo se admitirán construcciones destinadas a usos auxiliares del uso característico en los casos y condiciones que expresamente se autoricen por el planeamiento, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de formas concretas, determinados materiales de cerramiento o colores de terminación, que se adapten mejor al entorno.

24.3. No podrán construirse barbacoas en la distancia de retiro de la finca.

1.4. ATALA. BIZITEGI ERABILERAKO ERAIKINEI APLIKATUKO ZAIZKIEN JABARI BALDINTZA OROKORRAK («a» LURSAILAK)

25. artikulua. *Jabariko araubide orokorra («a» lursailak).*

25.1. Bizitegi erabilerako lursailak jabari pribatukoak izango dira atal honetan zehazten diren baldintzekin eta mugekin.

25.2. Aurreko epigrafean azaldutakoari aurka egin gabe, aipaturiko lursailen barruan, herri jabariko ondasunak edo Administrazioaren ondare direnak egon daitezke.

26. artikulua. *Herri erabilerako bide zorrei aplikatuko zaizkien baldintzak («a» lursailak).*

26.1. Kasu bakoitzean, Udalari lagako zaizkio herri erabilerako bide zorren benetako eskubideak eta baita plangintzan zehaztutako zerbitzuen azpiegituren hodien pasaguneak ere.

26.2. Bizitegi erabilerako lursailen inguruan planteatutako oinezkoek igarotzeko eta egoteko erabilera publikoko zorrak mugarik gabe erabiliko dira eta, kaltetutako eremuetan, ezingo da eraiki edo jarri murrizketa horiek eragin ditzakeen elementurik, Udalak berariaz administrazio emakida bidez baimendu ezean.

26.3. Xedapen horiek, gainera, dagoeneko garatuta dauden bizitegi erabilerako lursailak ere aplikatuko zaizkie, non aurretik zeuden herri erabilerako bide zorrak sendotzen diren, dagokien hirigintzako plangintzan espresuki adierazten ez badira ere.

26.4. Herri erabilerako bide zor gisa erabilitako eremuetan, Udalari dagozkio:

26.4.1. Herriko argien zerbitzuaren eta mantentze-lanen kostuak –hemen ez dira sartuko lursailaren jabeek jarritako argi osagarriak edo beharrezkoak ez direnak– eta baita gainazalen akaberak mantentzekoak ere –zoladurak, estaldurak, lokaletako fatxadak eta sabaietakoak izan ezik–.

26.4.2. Halaber, Udalak egin beharko ditu –edo, hala bada– gokiak, kasuan kasuko hornikuntza enpresak– lursailari dagozkion azpiegitura orokorreko sareetako elementuak mantentzeko lanak.

26.4.3. Eremu horietan, jabeak arduratuko dira aterpeen sabaiak eta barruko fatxadak, egiturako elementuak, isolamendua eta iragazgaizteak mantentzeaz eta baita, daudenean, herri zerbitzuetako sareen lursailleko harguneak mantentzeaz.

27. artikulua. *Fatxadetan zerbitzu elementuak eta seinaleztapena jartzea («a» lursailak).*

27.1. Udalak, bizitegi erabilerako lursailetan jarri, kendu edo aldatu ahal izango ditu, eta jabeek nahitaez onartu beharko dituzte, euskarriak, seinaleak eta bestelako interes orokorreko zerbitzuko elementuak, beharrezkoa edo komenigarria denean eta haiek gune publikoetan jartzeko aukerarik ez dagoenean.

27.2. Finketan edo eraikinetan lanak edo eraisketak egin behar direlako herri zorra osatzen duten elementu horiek kaltetuko balira, finkaren jabeak lanek irauten duten bitartean eta elementu horiek birjarri arte, behin-behineko zerbitzuari eutsi beharko dio, Udalak adierazitako baldintzetan.

28. artikulua. *Lursailen arteko bide zorrak («a» lursailak).*

28.1. Baldintza orokorrak.

Bizitegi erabilerako lursailak eta haiek betetzen dituzten eraikinek beste jabeek plangintzaren ondorioz dituzten eskubideak askatasun osoz egikaritzeko beharrezkoak diren bide zorrak edukiko dituzte.

SECCIÓN 1.4. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (PARCELAS «a»)

Artículo 25. *Régimen general de dominio (Parcelas «a»).*

25.1. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

25.2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 26. *Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público (Parcelas «a»).*

26.1. En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

26.2. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción, y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

26.3. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

26.4. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderá al Ayuntamiento:

26.4.1. Los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público –se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela– así como los del mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos, revestimientos con excepción de los de las fachadas de locales y techos–.

26.4.2. Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento –o a las compañías suministradoras correspondientes, en su caso– el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

26.4.3. En esas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores y los techos de los porches, de los elementos estructurales, de los aislamientos, y de las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 27. *Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas (Parcelas «a»).*

27.1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y, no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

27.2. Siempre que, por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados, en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 28. *Servidumbres entre parcelas (Parcelas «a»).*

28.1. Condiciones generales.

Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanar del planeamiento.

28.2. Zimendatze zapatak ondoko eraikinetan.

28.2.1. Bata bestearen ondoan dauden bi eraikin dauden lekuan zimendatze zapata arruntak erabili ahal izango dira, eta kaltetutako lursail bakoitzari dagokion azalera osoa hartuko dute.

28.2.2. Horretarako, lursailen artean bata bestearekiko bi-ze zor aktiboa eta pasiboa dagoela esango da.

28.3. Garajeetara sartzeko bide zorrak.

28.3.1. Indarrean dagoen plangintzan zehazten diren kasuetan, bizitegi erabilerarako lursailen sarbidea eta garajeak –edo lursaila bera, horiek eraiki ez badira– zehaztutako inguruko lursailen garajeetarako sarbideen mende egongo dira.

28.3.2. Hura antolatze beharrezkoa bada, azterketa xehatu bat egingo da, lursailen banaketa berriaren bitartez bide zorra erregistroan eratzuz, edo dagokionean, desjabetuz, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak 73. artikuluan ezarritakoa betez.

29. artikulua. *Jabegoaren nahitaezko loturak («a» lursailak).*

29.1. Eraikinean erabiliko ez diren zenbatu gabeko gune estaliak ezingo dira jabego elementu independente gisa erregistratu.

29.2. Gune hauek banatzen ez direnean, etxebizitzaren eranskin diren jabego partekatuko elementu gisa konfiguraturako dira eta, edo, eraikinaren gainerako erabileren arabera; eta, bereizitako elementuetan azpibanaketarik badago, eraikina banatutako den etxebizitzaren eta gainerako lokalen eranskin banaezin gisa.

3. ATALBURUA

BIZITEGI ERABILERA DUTEN LURSAIL ETAN APLIKATU
BEHARREKO ERAIKUNTZA ORDENANTZA OSAGARRIAK
(«b», «d», «e», «g» ETA «h» LURSAILAK)

30. artikulua. *Bizitegi erabilera ez duten lursail etan bizitegi erabilerako lursail etan zehaztutako ordenantzen aplikazio subsidiarioa («b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).*

Bizitegi erabilera ez duten lursail etan, bizitegi erabilerako «a» lursail etan aurreko atalburuan zehaztutako Ordenantzak aplikaturiko dira aplikatzea dagokien kasu guztietan, lursailen ezaugarrien arabera eta han jarritako edo jarriko diren eraikinen arabera.

31. artikulua. *Bizitegi erabilera duten eraikinetako lokalei aplikatu beharreko bizigarritasun baldintza orokorrak (Espazioen neurria, baldintza orokor funtzionalak eta instalazioen oinarrizko hornidura. «b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).*

31.1. Oro har, eta ahal den neurrian, bizitegi erabilerarako «a» lursail etan 1.1 atalean zehaztutako bizigarritasun baldintzak aplikaturiko dira.

31.2. Bizitegi erabilera ez duten lursail etan, goialdeak jarri ahal izango dira, bizitegi erabilerarako «a» lursail etan 9. artikuluan adierazitako baldintzekin, bizitegi erabilerako «A» zonetan bakarrik.

31.3. Gainera, industria intentsiboko «b.10» lursail etan eta industria erabilerako «B» zonetan dauden «b.10» lursail etan pareko industria berezikoetan ere jarri ahal izango dira goialdeak, baldintza hauetan:

31.3.1. Goialdeak izango dituzten lokalek, gutxienez, aplikatu beharreko araudi sektorialean adierazitako altuera librean izan beharko dute, emango zaien erabileraren arabera.

31.3.2. Eraikitzen diren lokalean integratu beharko dira eta, berekin, erregistro unitate banaezina osatuko dute.

28.2. Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes.

28.2.1. En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las Parcelas afectadas.

28.2.2. A estos efectos se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

28.3. Servidumbres de acceso a garajes.

28.3.1. En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial –o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido– quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

28.3.2. Si fuese necesario para su ordenación, se tramitará un estudio de detalle, constituyéndose registralmente la servidumbre por vía reparcelatoria, o en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 29. *Vinculaciones de propiedad obligatorias (Parcelas «a»).*

29.1. Los espacios bajo cubierta no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

29.2. Dichos espacios, deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y, o, los demás usos que ocupen el edificio; y, en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

CAPÍTULO 3

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN
APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL
(PARCELAS «b», «d», «e», «g» Y «h»)

Artículo 30. *Aplicación subsidiaria en las parcelas de uso no residencial (Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h») de las ordenanzas establecidas para las parcelas de uso residencial.*

En las parcelas de uso no residencial se aplicarán con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas en el capítulo anterior para las Parcelas «a» de uso residencial, en todos aquellos casos y aspectos en que dicha aplicación resulte procedente, y, congruente, en función de las características de las parcelas y de las construcciones que las ocupen o vayan a ocupar.

Artículo 31. *Condiciones de habitabilidad general aplicables en los edificios de uso no residencial (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales generales y dotación básica de instalaciones. Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h»).*

31.1. Se aplicarán, con carácter general y en la medida que resulte posible, las condiciones de habitabilidad establecidas en la sección 1.1 para las Parcelas «a» de uso residencial.

31.2. En las parcelas de uso no residencial se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas en el artículo 9 para las Parcelas «a» de uso residencial, exclusivamente, cuando se sitúen en Zonas «A» de Uso Residencial.

31.3. Asimismo, podrán disponerse altillos en las Parcelas «b.10» de Industria Intensiva y «b.20» de Industria Especial asimilables a las parcelas «b.10», que se sitúen en Zonas «B» de Uso Industrial, con las siguientes condiciones:

31.3.1. Los locales en los que se dispongan altillos deberán tener una altura libre mínima que se señale en la normativa sectorial de aplicación, según los usos a que se destinen.

31.3.2. Deberán integrarse funcionalmente en el local en el que se construyan, y, constituirán con él una unidad registral inseparable.

31.3.3. Goialdeen gehieneko azalera erabilgarria: lokal nagusiaren azaleraren $\leq 1/4$.

31.3.4. Goialdeen gaineko eta azpiko guneek Ordenantza hauetako 8. artikulua 8.3. atalean zehaztutako gutxieneko garaiera librea izan beharko dute, emango zaien erabileraren arabera.

32. artikulua. Bizitegi erabilera ez duten eraikinei aplikatuko zaizkien instalazioen eraikuntza kalitatearen eta funtzionaltasun baldintzak («b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).

32.1. Oro har, eta ahal den neurrian, bizitegi erabilerarako «a» lursailentzako 1.2 atalean zehaztutako eraikuntza kalitate eta funtzionalitate baldintzak aplikatuko dira.

32.2. Ordenantza honetako 6. artikuluan eta hurrengoetan bildutako xedapen orokorrez gain, horiek oso-osorik aplikatuko baitira kasu guztietan, bizitegi erabilera ez duten eraikinei aplikatuko zaizkie bizitegi erabilerako eraikinentzat oro har ezarritako akaberen, instalazioen gutxieneko horniduraren, instalazioen, saneamendu eta aireztatze instalazioen eta zarata eta bibrasioak kontrolatzeko baldintzak.

32.3. Bizitegi erabilera ez izan arren taldeko bizitegirako, bizitegi gisa ez diren beste erabilerekin eta garaje gisa erabiliko diren eraikinen lokaletan, gainera, bizitegi eraikinetan erabilera hori izango duten lokaletarako berariazko Ordenantzak ere aplikatuko dira.

33. artikulua. Bizitegi erabilera ez duten lursailetan aplikatu beharreko segurtasun baldintzak («b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).

Oro har, bizitegi erabilerarako «a» lursailentzako 1.3 atalean zehaztutako segurtasun baldintzak aplikatuko dira.

34. artikulua. Bizitegi erabilera ez duten eraikinei aplikatuko zaizkien tratamendu estetikoko baldintzak («b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).

34.1. Bizitegiak ez diren lursailak.

Erabilera orokorreko zonetako bizitegikoak ez diren beste erabilerako lursailetan, hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, bizitegi erabilerako «a» lursailentzako 1.3 ataleko artikuluetan zehaztutako tratamendu estetikoko baldintzak aplikatuko dira.

34.1.1. 16. artikulua. Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldearen tratamenduan.

34.1.2. 17. artikulua. Estalkien tratamendua.

Oro har, estalitako guneetan igogailuen gelak, eguzkia edo haizea aprobetxatzeko instalazioak eta aire girotze instalazioak jarri ahal izango dira, eta telekomunikazioko antenak, haizea aprobetxatzeko instalazioak, iragarkiak eta errotuluak jartzeko xedaturiko mugak ez dira aplikatuko.

34.1.3. 18. artikulua. Bitarteko hormen tratamendua.

34.1.4. 20. artikulua. Beheko solairuetako fatxaden tratamendua («a» lursailak).

34.1.5. 21. artikulua. Barruko patioen eta etxadietako patioen tratamendua.

34.1.6. 23. artikulua. Finken arteko bereizketak eta itxiturak.

34.1.7. 24. artikulua. Sestra gainean eraikin ez diren guneen mantentzea eta apaingarriak.

35. artikulua. Jabari baldintzak («b», «d», «e», «g» eta «h» lursailak).

Oro har, aplikatu behar direnean, bizitegi erabilerarako «a» lursailentzako 1.4 atalean zehaztutako jabari baldintzak aplikatuko dira.

31.3.3. Superficie útil máxima de los altillos: $\leq 1/4$ superficie del local principal.

31.3.4. Los espacios resultantes sobre y debajo del altillo deberán cumplimentar, de acuerdo con el uso al que se destinen, las condiciones de altura libre mínima establecidas en el apartado 8.3. del artículo 8 de estas Ordenanzas.

Artículo 32. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones aplicables en los edificios de uso no residencial (Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h»).

32.1. Se aplicarán, con carácter general y en la medida que resulte posible, las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones establecidas en la sección 1.2 para las Parcelas «a» de uso residencial.

32.2. Además de las disposiciones generales contenidas en los artículos 6 y siguientes de estas Ordenanzas, que se aplicarán íntegramente en la totalidad de los casos, se aplicarán a los edificios no residenciales, las condiciones referentes a acabados, dotación mínima de instalaciones, características de las instalaciones de saneamiento y ventilación, y control de ruidos y vibraciones, establecidas con carácter general para las edificaciones residenciales.

32.3. En los locales de los edificios no residenciales que se destinen a usos de residencia colectiva, usos diversos no residenciales, y, garaje, se aplicarán, asimismo, las Ordenanzas dirigidas de forma específica a los locales destinados a esos mismos usos en las edificaciones residenciales.

Artículo 33. Condiciones de seguridad aplicables en los edificios de uso no residencial (Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h»).

Se aplicarán con carácter general las condiciones de seguridad establecidas en la sección 1.3 para las Parcelas «a». de uso residencial.

Artículo 34. Condiciones de tratamiento estético aplicables en los edificios de uso no residencial (Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h»).

34.1. Parcelas no residenciales.

En las parcelas de usos no residenciales situadas en otras zonas de uso global, en los Suelos Urbano y Urbanizable, se aplicarán las condiciones de tratamiento estético establecidas en los artículos de la sección 1.3 para las Parcelas «a» de uso residencial que se relacionan a continuación:

34.1.1. Artículo 16. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

34.1.2. Artículo 17. Tratamiento de cubiertas.

Se autorizará con carácter general la implantación en cubiertas de cuartos de ascensores, instalaciones de aprovechamiento solar o eólico e instalaciones de climatización, y no se aplicarán las restricciones establecidas a la implantación de antenas de telecomunicación, instalaciones de aprovechamiento eólico, anuncios y rótulos.

34.1.3. Artículo 18. Tratamiento de los muros medianeros.

34.1.4. Artículo 20. Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas (Parcelas «a»).

34.1.5. Artículo 21. Tratamiento de los patios interiores y patios de manzana.

34.1.6. Artículo 23. Separaciones y cierres de fincas.

34.1.7. Artículo 24. Conservación y ornato de los espacios no edificados sobre rasante.

Artículo 35. Condiciones de dominio (Parcelas «b», «d», «e», «g» y «h»).

Se aplicarán con carácter general cuando sean de aplicación, las condiciones de dominio establecidas en la sección 1.4 para las Parcelas «a» de uso residencial.

4. ATALBURUA

LURZORU URBANIZAEZINEI APLIKATUKO ZAIZKIEN ERAIKUNTZA ORDENANTZA OSAGARRIAK

36. artikulua. *Eraikinen oinarritzko konfigurazioa.*

36.1. Oinarritzko konfigurazioa.

36.1.1. Bizitegi eraikinak, konfigurazio orokorrari, bolumetriari eta konposizioari dagokienez, Udalerrian dauden nekazaritza eraikin tradizional motei egokituko zaizkie.

36.1.2. Boluometria simple, sendo eta lurrari egokitu bati jarraituko diote, estalkia barne, zeinak, gehienez ere, % 40ko malda baimendua izango duen.

36.1.3. Berariaz debekatuta daude mantsardak.

36.1.4. Estalkietan, aldiz, zehaztutako eraikinaren garaieratik gora txapitulak eraiki daitezke, baldintza hauei jarraikiz:

36.1.4.1. Gutxieneko atzeraemangunea: 2,00 m.

36.1.4.2. Fatxadaren aurrealdea, guztira: fatxadaren luzeraren % 35. Gehieneko aurrealdea elementu bakoitzeko: 2,50 m.

36.1.4.3. Elementuen arteko gutxieneko tartea elementuaren aurrealdearen \geq % 80 izango da.

36.1.4.4. Fatxadaren gehieneko garaiera. Eraikinaren hegala garaieratik 3,20 m gora.

36.1.4.5. Txapitularen hegala gehieneko garaiera. Eraikinaren hegala garaieratik 2,30 m gora.

36.1.5. Kasu bereziren batean, udalaren txosten teknikoaren ondoren, paisaiaren egokitzapen hobea lortzeko helburuarekin, eraikinek landare estalkiak izan ditzakete inguruko malde jarraipena emateko.

36.2. Eraikinen tratamendua.

36.2.1. Estalki gisa, kolore naturaleko zeramikazko teila erabiliko da ahal izanez gero, nahi den modalitatekoa, teila erromatarra edo mediterranea barne, eta, prentsaturako lokatze-koak, eta debekatuta dago arbela eta lauza asfaltikoak erabiltzea.

36.2.2. Fatxadetako material gisa, berariaz debekatzen dira adreilu huts, bistako hormigoizko bloke edo kalitate gutxiko beste material batzuek eginiko akaberak, inguruko landa arkitectura tradizionalarekin bat ez datozenak.

36.2.3. Udalak, haren inguruko txosten tekniko jaso ondoren, nekazaritza eraikin tradizionaletan erabilitako akaberen kolore, ehundura eta formetatik oso desberdinak dituzten materialak erabiltzea debekatu ahal izango du.

37. artikulua. *Eraikinen ingurua egokitzeari buruzko baldintzak.*

37.1. Finken itxiera.

37.1.1. Landarezkoak. Heskai biziak erabiltzea baimendu da. Heskaiak jabetzak mantendu beharko ditu eta ezin izango dira eremu mugakidera sartu. Horretarako, behar den erretiroarekin landatuko dituzte, erabili beharreko landare espeziearen arabera.

37.1.2. Alanbre hesia. Gehienez 1,60 m-ko egurrezko hesolak eta alanbrea erabili ahal izango dira, 10 cm-ko diametroko zirkulu batek zeharkatu ahal izango dituen irekidurekin.

37.1.3. Zurezkoak. Zurezko hagak erabili ahal izango dira, gehienez 60 cm-ko garaierakoak, guztira gehienez 1,60 m-ko garaierara arte, eta 10 cm-ko diametroko zirkulu batek zeharkatu ahal izango dituen irekidurekin.

37.1.4. Ateak. Finketan sartzeko ateez ezingo dute itxiturentzat zehaztutako gehieneko garaiera gaintitu; hau da, 1,60 m.

CAPÍTULO 4

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 36. *Configuración básica de las edificaciones.*

36.1. Configuración básica.

36.1.1. Las edificaciones residenciales se ajustarán, en cuanto a su configuración general, volumetría y composición, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

36.1.2. Deberán responder a una volumetría simple, asentada y ajustada al terreno, incluida la cubierta, con una pendiente máxima autorizada del 40 %.

36.1.3. Se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.

36.1.4. En las cubiertas se autoriza, sin embargo, la disposición de buhardillas por encima de la altura de edificación establecida, las cuales deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

36.1.4.1. Retranqueo mínimo: 2,00 m.

36.1.4.2. Frente total de fachada: 35 % de la longitud de la fachada. Frente máximo por elemento: 2,50 m.

36.1.4.3. Separación mínima entre elementos \geq 80 % frente del elemento.

36.1.4.4. Altura en fachada máxima. 3,20 m, sobre la altura del alero de la edificación.

36.1.4.5. Altura de aleros máxima de la buhardilla. 2,30 m, sobre la altura del alero de la edificación.

36.1.5. Excepcionalmente, previo informe técnico municipal al respecto, con el objeto de una mejor adecuación paisajística, las edificaciones podrán tener cubiertas vegetales en continuidad con las pendientes del entorno.

36.2. Tratamiento de las edificaciones.

36.2.1. Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus modalidades, incluyendo la teja romana o mediterránea, y, las de arcilla prensada, prohibiéndose expresamente la utilización de pizarra y la de losetas asfálticas.

36.2.2. Como material de fachadas se prohíben expresamente las terminaciones de ladrillo hueco, bloques de hormigón visto u otros materiales de baja calidad, que no se integren con la arquitectura rural tradicional de la zona.

36.2.3. El Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, podrá prohibir la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

Artículo 37. *Condiciones respecto al acondicionamiento del entorno de las edificaciones.*

37.1. Cierres de fincas.

37.1.1. Vegetales. Se permitirá el uso de setos vivos, que deberán ser mantenidos por la propiedad y no podrán invadir el espacio colindante. Para ello, se deberán plantar con el retiro necesario en función de la especie vegetal utilizada.

37.1.2. Alambradas. Se podrán utilizar estacas de madera y alambre de una altura máxima de 1,60 m, con aberturas que puedan ser atravesadas por un círculo de 10 cm de diámetro.

37.1.3. Madera. Se podrán utilizar travesaños de madera, con una altura máxima de 60 cm de altura, sin que el cierre en su conjunto pueda superar la altura máxima de 1,60 m, y con aberturas que puedan ser atravesadas por un círculo de 10 cm de diámetro.

37.1.4. Puertas. Las puertas de acceso a las fincas no podrán superar la altura máxima fijada para los cierres, 1,60 m.

37.2. Zuhaitzak landatzea. Eraikin berriek paisaian izan dezaketen inpaktua gutxitzeko, inguruan bertako zuhaitzak landatzea eskatuko da.

37.2.1. Gutxienez hornidura. Gutxienez eraikitako 15 m² (t) bakoitzeko edo artifizializatutako 15 m² (s) bakoitzeko zuhaitz bat landatu behar da.

Halaber, zehaztuko diren ezaugarrietako zuhaitzia landatuko da aparkalekuen gunean, gehi ibilgailu baino gehiagorentzako tokiarekin, bi aparkalekuko zuhaitz bat jarriaz, haiek banatzeko.

37.2.2. Espezieak. Landatutako espezieak bertakoak izan beharko dute edota inguruneari egokitutakoak, esaterako: urkia, astigarra, hurrondoa, gaztainondoa, txopoa, elorri zuria, lizarra, pargoa, ereinotza, magnolia, intxaurrondoa, zumarra, bananondoa, haritza, hagina eta ezkia.

Landatutako zuhaitzen % 50 arte fruta arbolez ordezkatu ahal izango da.

37.3. Lur erauzketak eta eusteko hormak.

37.3.1. Posible denean, lur erauzketak ezponda naturalekin egingo dira. Ezpondaren oinarriaren eta ubidearen arteko distantzia, obrak erasana izan bada, ibai basoetako espezieekin birlandatu beharko dute, eta inola ere ez da egongo hormigoiz jota edo material artifizialez estalita.

37.3.2. Landarez estaliko dira 1,50 m baino garaiera handiagoko eusteko hormak, eta landareztatutako harri-lubeten eta bioingeniaritzako hainbat teknikaren bidez eratu litezke.

37.3.3. Landare estaldura, harri lubeta, bioingeniaritzako beste teknika batzuk, akabera arkitektonikoa duen hormigoia edo plakak erabilita egin ahal izango dira 1,50 m-ko altuerako eusteko hormak, eta berariaz debekatuta egongo dira ageriko hormigoizko kalitate txikiko hormak eta hormigoizko blokeak.

38. artikulua. *Lokalen bizigarritasun, eraikuntza kalitate, instalazioen funtzionaltasun, estetika eta segurtasuneko baldintzak.*

38.1. Lurzoru urbanizaezinetan eraikiko diren lokalek titulu honen aurreko kapituluetan hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan eraikitze zehaztutako bizigarritasun orokorreko, eraikuntza kalitateko, instalazioen funtzionalitateko eta segurtasuneko baldintzak beteko dituzte, aplikatzea dagokienean eta emango zaien erabileren eta eraikuntzaren ezaugarrietan oinarrituta.

38.2. Horrez gain, suteen prebentzioko Ordenantzak ere beteko dituzte.

38.3. Aplikatuko diren estetika baldintzei dagokienez, bizi-tegi erabilera, erabilera tertziarioa edo ekipamendukoa izango duten eraikinak hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietako «a» lursailekin parekatuko dira.

38.4. Nekazaritza ustiapenerako erabiliko diren eraikinak Gipuzkoako Foru Aldundiaren erakunde eskudunek zehaztutako xedapenei jarraituko diete, edo aurrekoak ordeztzen dituztenei.

39. artikulua. *Hondakin uren saneamendua.*

Aplikatuko den udal araua beteko da, une bakoitzean haren gainetik dagoenari aurka egin gabe.

40. artikulua. *Landare estalkia berriro jartzea.*

40.1. Lurzoru urbanizaezinean egingo diren erauzketetan, lanen titularrak landare naturalak jarri beharko ditu berriro, lanen ondorioz eraldatutako lur eremuetan beharrezkoa den lur geruza barne. Proiektuan zehaztuko da mugimenduen aurretik finka osoan dagoen landaredia, espezie guztiak eta, zuhaitzen kasuan, ale bakoitzaren kopurua eta neurriak. Era berean, obra-

37.2. Plantación de arbolado. Para aminorar el impacto en el paisaje de las nuevas edificaciones, se exigirá la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno.

37.2.1. Dotación mínima. Se deberá plantar, como mínimo, un árbol por cada 15 m² (t) de superficie edificada o 15 m² (s) de superficie artifizializada.

Asimismo, se deberá plantar arbolado de las características que se dirán en las playas de aparcamiento con un número de plazas superior a diez, disponiendo un árbol cada dos plazas de aparcamiento, como separación de las mismas.

37.2.2. Especies. Las especies plantadas deberán ser especies autóctonas y/o adaptadas al medio tales como: abedul, arce, avellano, castaño, chopo, espino blanco, fresno, haya, laurel, magnolio, nogal, olmo, plátano, roble, tejo y tilo.

Se podrá sustituir hasta un 50 % de la plantación por un número equivalente de árboles frutales.

37.3. Desmontes y muros de contención.

37.3.1. Los desmontes se realizarán preferentemente con taludes naturales. La distancia entre la base del talud y el curso de agua, en caso de haber sido afectada por la obra, deberá ser revegetada con especies de bosque fluvial y en ningún caso podrá estar hormigonada ni cubierta por material artificial.

37.3.2. Las contenciones de más de 1,50 m de altura tendrán revestimiento vegetal y podrán resolverse mediante escolleras revegetadas y diversas técnicas de bioingeniería.

37.3.3. Los muros de contención de hasta 1,50 m de altura vertical podrán resolverse mediante revestimiento vegetal, escollera, otras técnicas de bioingeniería, hormigón con acabado arquitectónico o aplacados, quedando expresamente prohibidos los muros de hormigón visto de baja calidad y los de bloque de hormigón.

Artículo 38. *Condiciones de habitabilidad general, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética, y seguridad de los locales.*

38.1. Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplimentarán las condiciones de habitabilidad general, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas en los capítulos precedentes del presente título para las parcelas edificables en los Suelos Urbano y Urbanizable, en todos aquellos casos y aspectos en los que dicha aplicación resulte procedente, y, congruente, en función de las características de las construcciones y de los usos a los que se destinen.

38.2. Cumplimentarán, asimismo, las Ordenanzas para la prevención de incendios.

38.3. En lo que respecta a las condiciones de estética aplicables, las edificaciones destinadas a usos residenciales, terciarios, o de equipamiento, se asimilarán a las Parcelas «a» en Suelos Urbano y Urbanizable.

38.4. Los edificios destinados a la explotación agraria se ajustarán a estos efectos a las normas y disposiciones establecidas por los Organismos competentes de la Diputación Foral de Gipuzkoa o aquellos que sustituyan a los anteriores.

Artículo 39. *Saneamiento de aguas residuales.*

Se cumplirá la normativa municipal que resulte de aplicación, sin perjuicio de aquella otra de rango superior que pueda resultar de aplicación en cada momento.

Artículo 40. *Reposición de la capa vegetal.*

40.1. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido alterada. En el proyecto se hará constar la vegetación existente antes de los movimientos en toda la finca, es-

ren amaierarako zuhaitz masaren aurreikuspena jasoko da, eta kaltetutako aleak, halakorik bada, berriz jarri dituztela justifikatuko dute, birjartze kopurua, espeziea eta neurriak zehaztuta.

40.2. Obretan aurreikusitako landare lurren mugimenduen bolumena eta kokapena adieraziko da, eta ekarritako lurrraren jatorria adieraziko da, beharrezkoa denean. Lur mugimendurik baldin badago, lurzoru naturalaren azalerako lehengo 30 cm-ak, gutxienez, kendu beharko dituzte.

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta geratuko dira Ordenantza hauetan azalduta koaren aurka doazen maila bereko edo txikiagoko arauak.

Lehenengo azken xedapena. Interpretazio irizpideak.

Aldika, udal zerbitzuek bere web orrian argitaratuko dituzte Ordenantza hauen xedapenak aplikatzeko kasu zehatzetan agertzen doazen galderak, irizpideak, interpretazioa eta irtenbide praktikoa. Argitalpen horren helburua informatzea izango da soilik.

Bigarren azken xedapena. Indarrean jartzea.

Ordenantza hauek indarrean jarriko dira testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean.

pecificando las especies y en el caso concreto de las arbóreas, el número y dimensiones de cada ejemplar. Así mismo, se hará constar la previsión de la masa arbórea para el fin de la obra, justificando la reposición de los ejemplares afectados, si los hubiera, con detalle del número, especie y dimensiones de las reposiciones.

40.2. Deberá indicarse el volumen y ubicación de los movimientos de tierra vegetal previsto durante las obras, así como justificar la procedencia de los aportes cuando sean necesarios. Siempre que haya movimientos de tierras, se deberá previamente retirar como mínimo los primeros 30 cm superficiales del suelo natural.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Disposición final primera. Criterios de interpretación.

Periódicamente, los servicios municipales publicarán en su página web los criterios, interpretación, soluciones prácticas y respuestas a las consultas que se vayan produciendo en supuestos concretos en la aplicación de las determinaciones de estas Ordenanzas. Dicha publicación tendrá un carácter meramente informador.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente a la publicación íntegra de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.