

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL**OLABERRIKO UDALA***Iragarkia*

Arauzko jendaurreko informazio epez iragan denez batere erreklamazio edo oharpenik aurkeztu gabe, behin betikotzat jo dira Udal Batzarrak 2017ko apirilaren 6an hartutako hasierako erabakia, honen iragarkia 2017ko apirilaren 18an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zelarik (73 zkiaz) dagokion erreklamazioak egin ahal izateko. Horrenbestez, Olaberriko udaleko eraikuntza, urbanizazio, jasangarritasun, landa luraren babesa eta lizentzien inguruko ordenantzaren edukia bere osotasunean argitaratzen da:

1. AGIRIA

MEMORIA

I. ORDENANTZEN HELBURUA

Ordenantza hauek Olaberriko Udalaren ekimenez egin dira, udalerrian indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra betez, eraikuntza- eta urbanizazio-obrek bete behar dituzten baldintzak zehazteko xedearekin; halaber, ordenantzen xede diren eta bertan arautzen diren gainerako baldintzak zehaztuko dira, jarduerak ezartzei eta lizentziei buruzkoak barne, eta babes-neurriak eta ingurumenaren jasangarritasunerako neurriak egokituko dira.

II. ORDENANTZAK EGITEKO LEGE-ESPARRUA

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

Xedapen horien guztien artean, ondoren adierazten diren biek arreata berezia merezi dute une honetan.

Batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, eta premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuak, aipatutako legearen bidez garatuak. Zehazki, lege horren 60. eta 75. artikuluetan hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzak arautzen dira, hala urbanizazioarekin nola eraikuntzarekin zerikusia duten gaietan eragina dutenak.

Eta, bestetik, Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak.

Nolanahi ere, ordenantza hauek eragindako arloetan indarrean diren gainerako xedapen guztiak gehitu behar zaizkie aurrekoei. Hona hemen horietako batzuk, ordena kronologikoan azalduta, eta ez da zerrenda osatua, gogoratzeko edota adierazteko xedea baino ez baitute:

— Irisgarritasuna sustatzen duen Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hori garatzeko promulgatutako xedapenak; bereziki, 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA*Anuncio*

Transcurrido el plazo de información reglamentaria sin que se haya presentado reclamación ni observación alguna, se han elevado a firmes y definitivos los acuerdos iniciales adoptados por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 6 de abril de 2017, y publicado el anuncio para su reclamación en su caso en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 18 de abril de 2017, n.º 73, se procede a la publicación del contenido íntegro de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización, sostenibilidad, protección del medio rural y licencias del Ayuntamiento de Olaberria:

DOCUMENTO 1

MEMORIA

I. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Estas Ordenanzas se elaboran a iniciativa del Ayuntamiento de Olaberria, con el fin de determinar, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, las condiciones a las que se han de adecuar las obras y actuaciones de edificación y urbanización, así como las restantes objeto de atención y regulación en las mismas, incluidas las de implantación de actividades y las licencias, procurando medidas de protección y sostenibilidad ambiental.

II. MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZAS

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

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

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

Por otro, el Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria.

En todo caso, a las anteriores han de añadirse todas las restantes disposiciones vigentes en las materias afectadas por estas Ordenanzas. Algunas de ellas, expuestas en orden cronológico y con fines meramente recordatorios y/o enunciativos, y no como una relación completa, son las siguientes:

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

– Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak.

– Eraikuntza Antolatze Legea, 1999ko azaroaren 5ekoa.

– 2006ko martxoaren 17ko Errege Dekretu bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak.

– Besteak beste, berriazko arlo hauen gainean indarrean diren xedapenak: ur-hornidura; saneamendua; hondakinak; isolamendu akustikoa; isolamendu termikoa; suteak; segurtasuna eta osasuna; energia; telekomunikazioak; eta abar.

Xedapen horien artean, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren uraren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen Ordenantza dugu, 2007ko abenduaren 3ko akordio bidez behin betiko onetsi zena.

III. ORDENANTZEN EDUKI FORMALA

Proiektu honen aurreikuspenak honako bi agiri hauetan jasotzen dira:

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

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

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

IV. ORDENANTZEN HELBURUAK, IRIZPIDEAK ETA PROPOSAMEN OROKORRAK

1. Sarrera.

Oro har, ordenantza hauek II. epigrafean aipatutako lege-esparruaren barruan eman dira, eta ordenantzen xede diren arloetan esku hartzeko irizpideak eta jarraibideak zehaztea dute helburu, Olaberriko hiri-plangintza garatuz. Arlo horien artean, arreta berezia merezi dute honako hauek zehazten dituztenek:

- Udalerriko espazio publikoak urbanizatzeko baldintzak.
- Espazio pribatuak eraikitze eta tratatzeko baldintzak.
- Ingurumena babestearekin lotutako baldintzak.
- Lurzoru urbanizaezinean berriaz aplikatu beharreko baldintzak.
- Hirigintza-plangintzen eta urbanizazio-obren proiektuen edukien eta lanketaren baldintzak.
- Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko baldintzak.

Era berean, aipatutako arloetan adierazitako esku-hartze garrantzitsuenen gaineko irizpide eta proposamen orokorrek epigrafe honen hurrengo zenbakietan azalduko dira.

2. Urbanizazio arloko irizpide eta proposamen orokorrak.

Honako hauek bezalako ordenantza batzuek berezkoa duten esku hartzeko esparruan, funtsean udalerriko espazio

– La Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y las disposiciones promovidas en su desarrollo.

– Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.

– El Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo.

– Disposiciones vigentes en materias específicas como las siguientes: abastecimiento de agua; saneamiento; residuos; aislamiento acústico; aislamiento térmico; incendios; seguridad y salud; energía; telecomunicaciones; etc.

Una de esas disposiciones es, concretamente, la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007.

III. CONTENIDO FORMAL DE LA ORDENANZAS

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

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

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

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

IV. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENANZAS

1. Introducción.

Promovidas, con carácter general, en el marco legal al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe II, estas Ordenanzas tienen el objetivo de, en desarrollo del planeamiento urbanístico de Olaberria, determinar las pautas y criterios de intervención en las distintas materias objeto de las mismas. Entre esas materias, merecen una particular atención las relacionadas con la determinación de:

- Las condiciones de urbanización de los espacios públicos del municipio.
- Las condiciones de edificación y tratamiento de los espacios privados.
- Las condiciones en materia de protección ambiental.
- Las condiciones de aplicación específica en el suelo no urbanizable.
- Las condiciones del contenido y de la elaboración de los planes urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización.
- Las condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

A su vez, los criterios y las propuestas generales de intervención de mayor relevancia planteados en las citadas materias son los expuestos en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

2. Criterios y propuestas generales en materia de urbanización.

Su objetivo es el de, en el marco de intervención propio de unas Ordenanzas como éstas, determinar las pautas de trata-

publikoak tratatzeko eta urbanizatzeko jarraibideak zehaztea da helburua; horrelako espaziotzat hartuko dira lehendik finkatuta daudenak eta etorkizunean hirigintza-plangintzan planteatutako proposamen berriak garatzeko eta gauzatzeko prozesuen ondorioz sortzen direnak.

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

- Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua.
- Saneamendu-sarea eta -zerbitzua.
- Telekomunikazio-sarea.
- Energia elektrikoz eta herriko argiz hornitzeko sarea eta zerbitzua.
- Gas-sarea eta -zerbitzua.
- Espazio publikoen azaleraren tratamendua eta hiri-altzariak.
- Oinezkoen sarea eta bide-sarea.

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

Horrela, udalerraren hirigintza-antolamendua osatzen duten heinean, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenen zerbitzura daude, eta antolamendu-aurreikuspen horiek behar bezala gauzaten laguntzea dute helburu. Xede horrekin, zenbaitetan neurri material konkretuak eta zehatzak gaineratzen dituzte, kasu bakoitzean esparru egokian gauzatzeko. Beste zenbaitetan, dagozkien proiektuen esku uzten dute (urbanizazio-obren proiektuak, funtsean) kasu bakoitzean esku hartzeko irizpide egokiak zehatz-mehatz finkatzeko eginkizuna.

Bestalde, urbanizatzeko irizpide fisikoak edo materialak zehaztearekin batera, proposamen horiek ingurumen-izaerako beste zenbait proposamenetan eragiten dute, ordenantzek esku hartzeko duten esparrua aintzat hartuta, ingurumenaren babesean eragina izan dezaten. Horrexegatik, azken neurri horiek zeharkako izaera dute eta garapen iraunkorra bilatzen saiatzen dira.

3. Eraikuntza arloko irizpide eta proposamen orokorrak.

Mota honetako ordenantzei dagokien esku hartzeko esparruaren barruan, proiektatutako eraikinak eraikitzeke jarraibideak zehaztea dute xede eta, era berean, eraikin horien bizigarritasunari, segurtasunari, eraikuntzaren kalitateari eta abarri lotutako arloak aintzat hartzen dituzte. Zentzu horretan, eraikinen berezko izaera eta/edo baldintzak erabileraren arabera bereizten dituzte, bizileku-erabileraren edo bestelako erabileraren bat duten (jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, eta abar).

Horretarako, jarraian azaltzen diren arloak hartzen dira kontuan:

A. Lehentasunez bizileku-erabileretara zuzendutako eraikuntzak eta espazioak.

Eraikuntza eta espazio horien kasuan, ordenantzek honako arlo hauetan jartzen dute arreta, besteak beste:

– Bizilekurako lokalen eta espazioen bizigarritasun-baldintza orokorrak, espazioen dimentsioa arautzen dutenak barne, baita horien oinarrizko instalazioak hornitzeko baldintzak ere.

– Bizilekurako lokal eta eraikuntza horien eta horiei lotutako bestelako elementuen segurtasun-baldintzak.

– Eraikuntza horien instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak.

miento y urbanización de los espacios públicos del municipio, considerando como tales los actualmente existentes como los que resulten en el futuro de los procesos de desarrollo y ejecución de las nuevas propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico.

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

- La red y el servicio de abastecimiento de agua.
- La red y el servicio de saneamiento.
- La red de telecomunicaciones.
- La red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
- La red y el servicio de gas.
- El tratamiento de la superficie de los espacios públicos y el mobiliario urbano.
- La red peatonal y viaria.

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

Así, en la medida en que complementan la ordenación urbanística del municipio, están al servicio de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y su finalidad es la de contribuir a la correcta ejecución de dichas previsiones de ordenación. Con ese fin, en ocasiones, contienen medidas materiales concretas y precisas a los efectos de su materialización en el marco adecuado en cada caso. En otras, remiten a los correspondientes proyectos (básicamente proyectos de obras de urbanización) la concreta determinación de los criterios de intervención oportunos en cada caso.

En otro orden, además de en la determinación de los criterios de urbanización de carácter físico o material, sus propuestas inciden asimismo en otras de carácter ambiental a los efectos de, desde el campo de intervención propio de las Ordenanzas, incidir en la protección del medio ambiente. Precisamente por ello, las medidas de esta última naturaleza tienen en las mismas un carácter transversal buscando procurar un desarrollo sostenible.

3. Criterios y propuestas generales en materia de edificación.

Su objetivo es el de, en el marco de intervención propio de unas Ordenanzas como éstas, determinar las pautas de construcción de las edificaciones proyectadas, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios de las mismas en atención a su destino, bien a usos residenciales, bien a otros usos (actividades económicas, equipamientos, etc.).

Con ese fin, la atención se centra en, entre otras, las distintas materias que se exponen a continuación:

A. Edificaciones y espacios destinados y/o vinculados a usos preferentemente residenciales.

Tratándose de esas edificaciones y espacios, la atención de estas Ordenanzas se centra en la regulación de, entre otras, materias como las siguientes:

– Las condiciones generales de habitabilidad de los locales y espacios residenciales, incluidas las reguladoras de la dimensión de los espacios, y de la dotación de sus instalaciones básicas.

– Las condiciones de seguridad de las citadas edificaciones y locales residenciales, y de los diversos elementos vinculados a las mismas.

– Las condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones de esas edificaciones.

– Bizileku-erabilerako eraikuntzak tratatzeko baldintzak, honako alderdi hauei dagokienez: eraikuntzen kanpoko tratamendua (fatxadak, estalkiak, mehelinak...); esekilekuen tratamendua; errotuluak, markesinak eta argi-iragarkiak ezartzeko baldintza orokorrak; finken bereizketa eta itxierak; sestra gainean eraikita ez dauden erabilerari pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura; eta abar.

– Jabariari buruzko baldintza orokorrak, zorrak ezartzeari eta gauzatzeari lotutakoak barne.

– Desjabetze bidez esku hartzeko baldintzak, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearren.

B. Lehentasunez bizileku-erabileretarako ez diren eraikuntzak eta espazioak.

Eraikuntza eta espazio horien kasuan, ordenantza hauek, besteak beste, funtzionaltasuna, higieena, segurtasuna eta eraikuntza-kalitatearen zein tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak arautzean jartzen dute arreta.

Arlo horiei eta arlo horien inguruan planteatutako aurreikuspenei dagokienez, kontuan izan behar da ordenantza hauek, behin eta berriz aipatu bezala, Olaberriko hirigintza-plangintzak ezarritako antolamendu-aurreikuspenak osatzeko helburua duten tresnak baino ez direla.

Era berean, eta bizileku-erabilerako eraikinen kasuan, kontuan izan behar da ordenantza hauen bidez une honetan arlo horretako oinarritzko lege-erreferentzia osatzen dela, hau da, Eraikuntzako Kode Teknikoak, 2006ko martxoaren 17ko Errege Dekretu bidez onetsitakoak, eta hura garatzeko emandako xedapenek osatzen dutena.

4. Ingurumena babesteko irizpide eta proposamen orokorrak.

Ordenantza hauek Udalak lortu nahi dituen jasangarritasun-helburuak jasotzen dituzte; era horretara, aipatutako lege-esparrua gaingitzen dute.

Gisa horretako irizpideak direnez, eta gainerako proposamenei garrantzia kentzeko inolako asmorik gabe, arreta berezia merezi dute honako arlo hauetan planteatutako esku hartzeko neurriek:

* Neurri babesleak edo prebentziozkoak.

Honako arlo hauetan eragiten dute: geologian eta geomorfologian; urean; lurzoruan; biodibertsitatean (landaredia/fauna).

* Neurri zuzentzaileak.

Honako arlo hauetan eragiten dute: atmosferan; geologian eta geomorfologian; urean; lurzoruan; biodibertsitatean (landaredia/fauna); paisaian; ingurune sozioekonomikoan; hiri-antolamenduan, hirigintzan eta eraikuntzan.

* Neurri konpentsagarriak.

Honako arlo hauetan eragiten dute: urean; biodibertsitatean (landaredia/fauna).

Aurreko neurriak osatzeko, berariazko beste neurri batzuk planteatzen dira honako arlo hauetan: hondakin-uren saneamenduan, ibai-ibilguen babesean, abeltzaintza-jardueren ezarpenean, faunaren babesean, eta abarretan.

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

5. Lurzoru urbanizaezinean garatutako jarduketan gaineko irizpide eta proposamen orokorrak.

– Las condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales en lo referente a extremos como estos: el tratamiento exterior de las mismas (fachadas, cubiertas, muros medianeros...); el tratamiento de los tendedores; las condiciones generales de implantación de rótulos, marquesinas y anuncios luminosos; las separaciones y cierres de fincas; la conservación y el ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante; etc.

– Las condiciones generales de dominio, incluidas las relacionadas con el establecimiento y el ejercicio de servidumbres.

– Las condiciones de intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

B. Edificaciones y espacios destinados y/o vinculados a usos preferentemente no residenciales.

Tratándose de esas edificaciones y espacios, la atención de estas Ordenanzas se centra en la regulación de, entre otras, las condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, así como de tratamiento estético de las mismas.

En lo referente a todas esas materias y a las previsiones planteadas en torno a las mismas, ha de tenerse en cuenta que estas Ordenanzas no son sino un instrumento cuya finalidad básica es la de, tal como se ha comentado en reiteradas ocasiones, complementar las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico de Olaberria.

Además, en lo concerniente a las edificaciones residenciales ha de tenerse en cuenta que estas Ordenanzas vienen asimismo a complementar el referente legal básico en este momento en la materia, conformado por el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo.

4. Criterios y propuestas generales en materia de protección ambiental.

Las ordenanzas incorporan los objetivos de sostenibilidad que se propone el Ayuntamiento, trascendiendo así del marco legal al que se ha hecho referencia.

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

* Medidas de carácter protector o preventivo.

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

* Medidas correctoras.

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

* Medidas compensatorias.

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

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

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

5. Criterios y propuestas generales en materia de actuaciones desarrolladas en suelo no urbanizable.

Olaberriko Plan Orokorrak xedatutako araudi orokorren zehaztapenei jarraituz, lurzoru urbanizaezinean garatu beharreko jarduketak egokitzea aurreikusten da.

Zehazki, eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak azterten eta zehazten dira, nekazaritza-ustiatzei lotutako etxebizitzetara zuzendutako eraikinei dagozkienak, nahiz nekazaritza-edo abeltzaintza-ustiatzei lotutako gainerako eraikinei dagozkienak.

Era berean, pista-irekitzeak eta landa-bideak mugatzen dira, baita plantazio eta eraikinen artean gorde beharreko tartearak eta distantziak, betelantarako eta zabortegetarako baldintzak, eta lurten egokitzapena ere.

Bestetik, profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabilerak aztertu eta arautzen dira; zehazki, neurri txikiko txabola eta berotegien erabilera, eta horien tamainak eta kokapenak zehazten dira.

Azkenik, beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk arautzen dira, lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeenak.

6. Hirigintza-planak eta urbanizazio-obren proiektuak egiteko baldintza formalak eta edukia zehazteko arloko irizpide eta proposamen orokorrak.

Plan eta proiektu horiek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea aurreikusten da.

Nabarmendu beharreko berrikuntza handiena honako hau da: paperean eta euskarri digitalean egin behar da, eta hala entregatu behar zaio Udalari.

Dena den, ez da, inola ere, xedapen horietan ezarritakoaren kontra doan berrikuntza bat, eta hura guztiz bat dator horietan aurreikusitakoarekin.

7. Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko irizpide eta proposamen orokorrak.

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

Horretarako, proposamenek honako alderdi hauetan dute eragina, besteak beste:

– Udal-lizentzia behar duten jarduketak identifikatzen dira, eta adierazitako xedapenetan horri buruz ezarritako aurreikuspenak garatzen dira.

Halaber, eta jarduerak direnez, honako bi modalitate hauek bereizten dira: jarduera sailkatuak eta jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazio gisa izapidetu direnak.

– Lizentzia-eskaeren eduki formala zehazten da, baita horretarako aurkeztu beharreko proiektuena ere.

– Horretarako, horren inguruan esku hartzeko irizpide argi eta zehatzenak zehazteko xedarekin, alderdi horiek arautzen dituzten baldintza orokorrak, eta lizentzia-eskaeren modalitate bakoitzaren berariazkoak eta berezkoak zehazten dira, horietarako bakoitzaren berezko berezitasunak kontuan izanda.

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

– Halaber, dagozkion proiektuak (modalitatea dena dela: eraikuntza; bestelako obrak; jarduerak; eta abar) nahitaez paperean eta formatu digitalean aurkeztu beharra aurreikusten da.

– Indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenak garatuz, adierazitako lizentzia-eskaerak, eta, horien

En desarrollo de las determinaciones de la normativa general establecida en el Plan General de Olaberria, se prevé la adecuación de las actuaciones a desarrollar en suelo no urbanizable.

En concreto se analizan y puntualizan las condiciones generales de edificación y uso, tanto las de los edificios destinados a viviendas ligadas a explotaciones agrarias, como las de otros edificios destinados a explotaciones agrarias o pecuarias.

Igualmente se delimitan las aperturas de pistas y caminos rurales, las separaciones y distancias a respetar entre plantaciones y edificaciones, las condiciones para los rellenos vertederos y acondicionamiento de terrenos.

Por otra parte se analizan y regulan los usos agrarios no profesionalizados, en concreto el uso de chabolas e invernaderos de pequeñas dimensiones, determinándose sus tamaños y ubicaciones.

Finalmente se regulan otros usos y edificaciones no rurales, pero susceptibles de autorización en suelo no urbanizable.

6. Criterios y propuestas generales en materia de determinación del contenido y las condiciones formales de elaboración de los planes urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización.

Se prevé la adecuación de dichos planes y proyectos a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

7. Criterios y propuestas generales en materia de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

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

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

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

A su vez, tratándose de actividades, se diferencian las dos modalidades siguientes: las actividades clasificadas y las tramitadas como comunicación previa de actividad clasificada.

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

– Para ello, con el fin de determinar los más claros y precisos criterios de intervención a ese respecto, se definen tanto las condiciones generales reguladoras de dichas cuestiones, como las específicas y propias de diversas modalidades de solicitudes de licencia, en atención a las particularidades propias de cada una de ellas.

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

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

– Se determinan, en desarrollo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, los criterios de trami-

artean, obra txikien zein jardueren modalitate guztiei dagozkienak izapidetzeko irizpideak zehazten dira.

– Gainera, beste arlo batzuetan esku hartzeko irizpideak definitzen dira; arlo hauetakoak, adibidez: lizentzien titulartasuna eta horiek eskualdatzea; lizentzien eraginkortasunerako berariazko baldintza orokorrak eta bermeak; zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea; zuinketa; obra-zuzendaritzako aldaketak; lizentzien edukia aldatzea; lizentzien luzapena eta iraungipena; obrak bertan behera uztea; obrei amaiera ematea eta eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea, eta jarduerari hasiera ematea; obrak eta erabilerak ikuskatzea; eta abar.

V. ORDENANTZAK APLIKATZEA

Jendaurrean jarri ondoren, Olaberriko Udalak behin betiko onetsiko ditu udal-ordenantza hauek.

Ordenantza hauek eta berauen aurreikuspenak Olaberriko udalerrri osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen direnetik aurrera.

2. AGIRIA

ORDENANTZAK

LEHEN TITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzen helburua.

Ordenantza hauen helburu nagusia hiri-plangintzak jasotzen dituen urbanizatzeko eta eraikitzeo obra eta jardueren proiektuak egin eta gauzatzeko baldintzak zehaztea da, hirigintza-legeriak eta Olaberriko Udalean indarrean den hirigintza-plangintzak jasotako aurreikuspenak garatuz, baita baldintza horiek aintzat hartu behar dituzten ingurumen-izaerako eskakera zehaztea eta dagozkion proiektuak lantzea ere.

2. artikulua. Ordenantzen aplikazio-eremua.

Ordenantza hauek eta berauen aurreikuspenak Olaberriko udalerrri osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen direnetik aurrera.

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

Bere egitekoa kontuan hartuta, eta hurrengo zenbakian adierazten den salbuespena alde batera utzi gabe, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatuz sustatzen den plangintzak ordenantza hauetan ezarritakora egokitu beharko ditu bere edukia eta proposamenak, betiere horiek aldatu gabe.

Aurreko zenbakian adierazitako salbuespena ordenantza hauen aurreikuspenak aipatutako garapen-plangintzaren eragin-eremuari dagozkion ezaugarri eta baldintzetara egokitzea eta moldatzea adieraz lezaketen kasuekin lotuta dago. Dena den, egokitzeko premia nahiz egokitzapenaren edukia eta irismena alde aurretik eta halabeharrez justifikatu beharko dira; era berean, udal-zerbitzu teknikoek, alde aurretik eta halabeharrez, egokitzapena egiteko egokitasuna baloratu beharko dute.

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

Ordenantza hauek honako agiri hauek biltzen dituzte:

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

tación de las indicadas solicitudes de licencia, y, en concreto, de las diversas modalidades tanto de obras menores como de actividades.

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

V. APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Tras su exposición pública, las presentes ordenanzas municipales serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Olaberria.

Estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Olaberria.

DOCUMENTO 2

ORDENANZAS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Artículo 1. Objetivo de las Ordenanzas.

La determinación, en desarrollo de las previsiones establecidas tanto en la legislación urbanística como en el planeamiento urbanístico vigente en Olaberria, de las condiciones de proyección y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y edificación proyectadas en dicho planeamiento, así como de los requisitos de carácter ambiental a los que se han de sujetar las mismas, y de elaboración de los correspondientes proyectos, constituye el objetivo principal de estas Ordenanzas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.

Estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Olaberria.

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

En atención a su cometido, y sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia en el apartado siguiente, el planeamiento que se promueva en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana deberá adecuar su contenido y sus propuestas a lo establecido en estas Ordenanzas sin que pueda modificarlas.

La salvedad a la que se ha hecho referencia en el anterior apartado está relacionada con los supuestos que pudieran considerarse como una adecuación y adaptación de las previsiones de estas Ordenanzas a las características y condiciones propias del ámbito de incidencia del citado planeamiento de desarrollo. En todo caso, tanto la necesidad de esa adaptación, como el contenido y alcance de la misma deberán ser objeto de la previa y preceptiva justificación, así como de la también previa y preceptiva valoración de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales.

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

Estas Ordenanzas contienen los siguientes documentos:

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

Adiera hertsian, «2. Ordenantzak» dokumentuan gaineratutako zehaztapenak arau-mailakoak dira.

Bestalde, «1. Memoria» agiria eta haren aurreikuspenak «2. Ordenantzak» dokumentuan gaineratutako proposamenen berri emateko dira, eta, aldi berean, horiek justifikatzeko eta interpretatzeko.

Ordenantza hauek eta, zehazki, «2. Ordenantzak» agiriaren aurreikuspenek arau-maila dute indarrean den hirigintza arloko legerian.

5. artikulua. Ordenantzak aldatzea.

Ordenantza honen aldaketak indarrean den hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta horien edukia eta hedadura zehatz-mehatz deskribatu beharko da; gainera, aldaketak izendatuki justifikatu beharko dira.

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira, eta espedientean ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren aldaketak, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan izendatuki aipatzen ez diren aldaketak.

3. zenbakian azaldutakoarekin bat etorritik, proposatutako aldaketa guztiak aztertu eta justifikatu ahal izango dira, bestek beste, horiek udalerrri osoan dituzten eraginaren ikuspegi orokorretik, eta ezingo da lurralde-eremu horren testuinguruan justifikatzen ez den aldaketa puntualik egin.

BIGARREN TITULUA. URBANIZATZEKO ORDENANTZAK. ESPazio PUBLIKOEN URBANIZAZIOA

6. artikulua. Urbanizatzeko baldintza orokorrak.

Udalerrian indarrean den hirigintza-plangintzan aurreikusitako urbanizazio-obrak eta -jarduketak antolatu eta gauzatzeko sustatzen diren proiektuek bete egin beharko dituzte urbanizazio-elementuen eraikuntza-kalitatea eta zerbitzu-maila arauzko baldintzak, arloan indarrean diren legezko xedapenak definitutakoak, baita aipatutako plangintza eta ordenantza hauek ere.

Hala, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. eta 195. artikuluetan aipatzen diren guztiak joko dira era horretako proiektuetzat.

7. artikulua. Urbanizazio-obrak garatzen dituzten proiektuen bidez antolamendua egokitzeko aukeren mugak.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuen bidez espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegiturretara bideratutako zuzkidura-elementuen antolamendua konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahal izango dira. Eta proiektu horiek, beharrezkoa bada, zuzkidura horientzat plangintzan ezarritako hiri-lurzoruen eta urbanizagarrien zonifikazio xehatua eraginpean har dezakete, hurrengo 2. zenbakian adierazitako salbuespenak salbuespen.

Illo horretatik, plangintzan definituriko zerbitzu-azpiegituren sareen ezaugarri eta trazadurak erakusletzat hartuko dira esanbidez; eta, beraz, horien behin betiko zehaztapena kasuan kasuko urbanizazio-obren proiektuen bidez egingo da.

2. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreko zenbakian aurreikusitako egokitzapenak ezin izango dira honako hauetara hedatu:

– Lurzati eraikigarrien zonifikazio xehatua.

En sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en el citado documento «2. Ordenanzas».

Por su parte, el documento «1. Memoria» y sus previsiones tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en el documento «2. Ordenanzas».

Estas Ordenanzas y, en particular, las previsiones del documento «2. Ordenanzas» de las mismas, tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 5. Modificación de las Ordenanzas.

Las modificaciones de estas Ordenanzas se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

En consonancia con lo expuesto en el anterior apartado 3, la totalidad de las modificaciones planteadas deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva global de sus afecciones en el conjunto del término municipal, sin que procedan modificaciones puntuales que no se justifiquen en el contexto de ese ámbito territorial.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 6. Condiciones generales de urbanización.

Los proyectos que se promuevan para la ordenación y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio deberán cumplir las condiciones reguladoras de la calidad constructiva y del nivel de servicio de los elementos de urbanización definidas en el conjunto de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el citado planeamiento y estas Ordenanzas.

A esos efectos, se considerarán como tales proyectos la totalidad de los mencionados en los artículos 194 y 195 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 7. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

– La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

– Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio libreen zonifikazio xehatua.

– Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-sareko elementuak irekitzea.

– Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak ezabatzea.

3. Bide-komunikazioen sistema orokorrari eta tokikoari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako eremua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, identifikatu ahal izango dituzte dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun-moduei (oinezkoena, txirrindulariena, ibilgailu-ena) zuzendutako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

8. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

1. Baldintza orokorrak.

Oro har, baldintza horiek arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak dira.

Gainera, aplikatzekoak izango dira artikuluko honen hurrengo zenbakietan azaltzen diren aurreikuspenak, aurreko xedapenetan arautu ez diren arloetan eragiten duten neurrian.

2. Kalkulu-zuzkidurak.

A. Bizileku-eremuetan, kasu eta une bakoitzean egokitzen den zuzkidura eman dezaketen baldintzetan proiektatutako sarea, indarrean den legeriari jarraituz.

B. Jarduera ekonomikoetarako (industriakoak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamenduzko zonetan, zuzkidura-emariaren berariazko azterketa bat egin beharko da.

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

3. Sarea lursailean ezartzea.

Ura hornitu eta banatzeko hodiak espaloien azpian eta estolderia-sarearen mailatik gora kokatuko dira, ahal izanez gero. Espaloien azpian, gutxienez 0,80 m-ko estaldura izango dute eta, galtzada azpian, berriz, 1,00 m-koa. Egokitzen den guztietan, galtzada azpian pasabideak beste tutu baten barruan egingo dira, eta tutu hori hormigoiz indartuta egongo da, eta kutxetako paretetako pasabideak tutua pasatzeko zuloekin egingo dira. Kasu bakoitzean, Udalak egokitzen denaren jarraituko zaio, udal-zerbitzu teknikoek alde aurretik arazoak aztertu ondoren.

4. Ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur-hartuneak.

A. Ureztaketa-hartuneak jarriko dira 50 metroko tartetean; horiek Udalak homologatutako eredu araberakoak izango dira.

B. Halaber, suteetako ur-hartuneak jarriko dira, homologatutako eredu arabera, eta ibilgailu-sarbide egokia duten lekuetan kokatuko dira; horien artean, 200 metroko tartearak utziko dira gehienez ere. 100 mm motakoak izango dira, izozteak eta eragin mekanikoak jasateko prestatuak, eta hiru irteerako zutabe bat izango dute amaieran, honako diametro hauekin: 100 mm-ko irteera bat eta 70 mm-ko bi irteera. 100 mm-ko diametroko irteerak Storz modeloko errakorra izan beharko du eta, 70 mm-koek, berriz, Barcelona motako errakorra (UNE 23,400-80 arauaren arabera). Sare orokorrari konektatutako zaiz-

– La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.

– La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

– La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento.

3. En lo referente al sistema tanto general como local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad (peatonal, ciclista, rodada) susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 8. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

1. Condiciones generales.

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

2. Dotaciones de cálculo.

A. En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento sea adecuada, según la normativa vigente.

B. En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamentales, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico.

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

3. Implantación de la red en el terreno.

Las tuberías de abastecimiento y distribución de agua se situarán preferentemente bajo las aceras y por encima del nivel de la red de alcantarillado. Su recubrimiento mínimo será de 0,80 m. bajo las aceras y de 1,00 m. bajo las calzadas. Siempre que se estime conveniente, los pasos bajo calzadas se realizarán en el interior de otro tubo, el cual llevará el refuerzo de hormigón, y los pasos de paredes de arquetas se harán con pasatubos; se estará a ese respecto a lo que, en cada caso, estime oportuno el Ayuntamiento, previa evaluación de la problemática por parte de los servicios técnicos municipales.

4. Bocas de riego e hidrantes de incendio.

A. Se dispondrán bocas de riego, que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 m aproximadamente.

B. Asimismo se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 metros. Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm y dos de 70 mm. La salida de 100 mm de diámetro deberá disponer de racor modelo Storz y las de 70 mm tendrá racor tipo Barcelona (según Norma UNE 23,400-80). Se conectarán a la red general mediante una con-

kio ur-hartune bakoitzaren eroanbide bereziaren bidez; hark 100 mm-ko diametroa izango du gutxienez, eta konporta motako ixteko balbula izango dute.

C. Sute-arrisku handia duten industriek 2 orduko autonomia duen hornidura-andel propioa izango dute, gutxienez, sute-kasuetarako, horien ezaugarri propioen arabera.

5. Sarearen bestelako elementuak.

A. Kutxetak hormigoi armatuzkoak izango dira, burdinur-tuzko estalkiak dituztenak, bideetan indartu egingo dira eta dagokion zerbitzuaren inskripzio elebiduna eta Udaleko zerbitzuek ezarritako anagrama izango dituzte. Beharrezko kasuetan, polipropileno-zko edo dentsitate handiko polietileno-zko pate metalikoak izango dituzte.

B. Aldapan dauden ukondo eta tarteetan euskarriak izango dituzte, eta horiek dimentsionatu egin beharko dira 200 mm-tik gorako diametrotik gora, lurraren bultzada pasiboa kontuan izan gabe.

C. Eraikin berrietan, kontagailuak batera bateratu batean jarriko dira, horretarako lokal baten barruan, beheko solairuan edo sotoan, uren udal-zerbitzua erraz sartzeko moduan.

6. Ingurumen arloko neurriak.

A. Kasu bakoitzean ura aurrez dadila sustatzeko eta bermatzeko egokitzat jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira.

B. Espazio publikoak ura berrerabiltzeko sistemen bidez ureztatzeko, garbitzeko eta abarretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira.

C. Oro har, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren materialek.

D. Sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek aurreko zenbakietan azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon eta/edo sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, baita proposatutako ordezkotzat jotzen diren neurriak ere.

7. Ezarritako baldintzekiko aldaerak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatuta, artikuluko honen aurreko zenbakietan ezarritako baldintzetan aldaerak onartu ahal izango dira, betiere udal-zerbitzu teknikoek aldaera horiek justifikatzen dituen aginduzko txostena egin ostean.

9. artikulua. Saneamendu-sarea eta -zerbitzua arautzeko baldintzak.

1. Baldintza orokorrak.

Oro har, baldintza horiek arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak dira.

Gainera, aplikatzekoak izango dira artikuluko honen hurrengo zenbakietan azaltzen diren aurreikuspenak, aurreko xedapenetan arautu ez diren arloetan eragiten duten neurrian.

2. Sarearen tipologia.

A. Oro har, urbanizazio berriaren eta berrurbanizazioaren eremu guztietan, saneamendu-sarea bereizlea izango da. Nolanahi ere, berrurbanizazio-jarduketetan hondakin-urak banaka husteko soluzio puntualak onartu ahal izango dira albuespen gisa, baina ur beltzen sarera ez da ur garbier emari handirik gehituko.

ducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma como mínimo de 100 mm y dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta.

C. Las industrias con especial riesgo de incendio dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio con una autonomía mínima de 2 horas, en función de sus características propias.

5. Otros elementos de la red.

A. Las arquetas serán de hormigón armado, con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. En los casos en que sean necesarios, llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad.

B. Se dispondrán anclajes en codos y tramos en pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de un diámetro superior a 200 mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

C. En las nuevas edificaciones se dispondrán los contadores en una batería unificada dentro de un local al efecto, situado en planta baja o sótano y fácilmente accesible para el servicio municipal de aguas.

6. Medidas de carácter ambiental.

A. Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.

B. Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua.

C. Con carácter general, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

D. Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo, previo y preceptivo informe de los servicios técnicos municipales justificativos de las correspondientes variaciones.

Artículo 9. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de saneamiento.

1. Condiciones generales.

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

2. Tipología de la red.

A. Con carácter general, en todos los ámbitos de nueva urbanización, así como de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo. En todo caso, en las actuaciones de reurbanización podrán admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Sare berezile horien kutxetak espazio publikoetan jarriko dira, eta ez lurzati pribatuaren barruan.

B. Saneamendu-sare orokorrera lotu ezin den kasu guztietan, obra eta jarduketak horiek gauzatzeko, ura arazteko sistema autonomo egokiak ezarri beharko dira.

3. Kalkulu-zuzkidurak.

Kanalizazio bateratuak eta sare berezileetako euri-urenak formula arrazionala edo egokitzat jotzen den beste bat erabilita dimentsionatu beharko dira, Olaberriko Udalak kasu eta une bakoitzean egokitzat dituen ur-zuzkiduren arabera.

4. Efluentearen abiadura.

Gehieneko abiadura ere justifikatu egin beharko da proiektuan; sakoneraren eta diametroaren arteko erlazioa 0,75ekoa izango da euri-uren puntako emarirako, eta sakoneraren eta diametroaren arteko erlazioa 0,50ekoa izango da ur beltzen puntako emarirako. Gutxienezko abiadura autogarbitzekoak izango da.

5. Sarearen ezaugarriak eta hura lursailen ezartzea.

A. Sare orokorreko eroanbide guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez, eta proiektuan justifikatu egin beharko da materialaren hautaketa. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak PVCzkoak izan daitezke UNE EN 1401 – 1 arauaren arabera, edo masa-hormigoizkoak 400 mm-ko edo hortik beherako diametroetarako, gomazko juntura estankoa duen hormigoi armatu zentrifugatuzkoak 400 mm-tik gorako diametroetarako, eta ASTM arauak beteko dituzte hormigoizko hodian kasuan.

B. Gehieneko abiadura 4 m/s-koa izango da hormigoizko hodian kasuan, eta 5 m/s-koa PVCzko hodian kasuan.

C. Sarea ur-hornidurako eroanbidearen mailaren azpitik joango da, orokorrean, galtzadaren azpian kokatuta; gutxienez 1,00 m-ko estaldura eta beharrezko hormigoizko indargarria izango ditu, kasuan kasuko egoera kontuan hartuta. Sekzio- eta lerroakadura-aldaketetan, adarretako hartuneetan, kutxetak edo erregistro-putzuak egongo dira, 50 metroko tarteetan gehienez ere.

D. Kutxetak eta erregistro-putzuak hormigoi armatuzkoak edo «in situ» aurrefabrikatuak izango dira, burdinurtuzko estalkiak dituztenak; horiek indartu egingo dira bideetan, eta dagokion zerbitzuaren inskripzio elebiduna eta Udaleko zerbitzuek ezarritako anagrama izango dituzte. Polipropilenoazko edo densitate handiko polietilenoazko pate metalikoak izango dituzte. Ur beltzen sareetan eta mistoetan estankoa izango dira, eta hori beharrezko proben bidez egiaztatuko da.

E. Sareak mikrokamerak jarri eta erabili ahal izateko moduan ezarri eta gauzatu dira, besteak beste horien sekzioa egiaztatuz ahal izateko.

Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

6. Ingurumen arloko neurriak.

A. Espazio publikoak ura berrerabiltzeko sistemen bidez ureztatzeko, garbitzeko eta abarretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira.

B. Ahal den neurrian, proposatutako helburuak lortzeko bateragarria dela eta horien eraginkortasun-maila orokorra beste batzuen baina handiagoa dela ikusten denean, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira euri-urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta biltegiratzeko, horiek berrerabili daitezela sustatzeko edo beste helburu batzuetarako.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

B. En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.

3. Dotaciones de cálculo.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuado el Ayuntamiento de Olaberria.

4. Velocidad del efluente.

La velocidad máxima será asimismo justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta de las aguas pluviales y con una relación calado/diámetro igual a 0,50 para el caudal punta de las aguas fecales. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

5. Características de la red e implantación en el terreno.

A. Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm., debiéndose justificar en el proyecto la elección del material de las mismas, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.

B. Las velocidades máximas serán de 4 m/sg en tuberías de hormigón y de 5 m/sg en tuberías de PVC.

C. La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.

D. Las arquetas y pozos de registro serán de hormigón armado prefabricados o «in situ», con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. Llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad. Y en las redes de fecales y mixtas serán estancas, lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias.

E. Las redes se implantarán y ejecutarán en condiciones que permitan la colocación y utilización de microcámaras con, entre otras, la finalidad de poder comprobar su sección.

Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

6. Medidas de carácter ambiental.

A. Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua.

B. En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.

C. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren urbanizazio-materialek.

D. Sustatzen diren hirigintza-obren proiektuek aurreko zenbakietan azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon eta/edo sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, baita proposatutako ordezkotz neurriak ere.

7. Ezarritako baldintzekiko aldaerak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatuta, aldaerak onartu ahal izango dira artikuluko honen aurreko zenbakietan ezarritako baldintzetan. Nolanahi ere, horrelako aldaerak baimentzeko, batetik, horiek komeni direla eta egiteko aukera dagoela justifikatu beharko da modu zehatz eta zorrotzean, eta, bestetik, udal-zerbitzu teknikoek aldaera horiek justifikatzen dituen aginduzko txostena egin beharko dute aurrez.

10. artikulua. Telekomunikazio-sarea arautzeko baldintzak.

1. Egitekoa kontuan izanda, azalean ezarri behar diren instalazioak (antenas edo antzekoak) salbu, telekomunikazio-sarea lurpean kokatuko da urbanizazio berriko gune guztietan, eta, gainera, soluzio hori sustatu beharko da gaur egun aireko eroanbideak dituzten guneen berrurbanizazioan.

2. Lurpeko sarearen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunei erantzungo diete, hodie eta kutxetei nahiz erregistro-ganbereri dagokienez.

3. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute erabiliko diren urbanizazio-materialek.

4. Oro har, sare hori arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.

Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

5. Azpiegiturak sustatzen dituzten erakundeak direnak direla, lurpeko telekomunikazio-azpiegitura guztiak dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan horretarako proiektatutako galeria, kolektore edo hodi bateratuetan ezarriko dira, eta bi kanalizazio aurreikusi beharko dituzte gutxienez.

6. Salbuespen gisa, eta dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzetan, telekomunikazio-antena ezarri ahal izango dira espazio publikoen azalean, aurrez behar bezala justifikatu eta horien interes orokorra kontuan hartuta, egokituz jotzen bada.

7. Debekatuta dago telefonia-antena eraikin publikoetan, bizilekuetan eta eskola-eraikinetan jartzea.

11. artikulua. Gas-banaketarako eta -hornidurarako sarea arautzeko baldintzak.

1. Gas-banaketarako sarea lurpekoa izango da udalerrira osoan, eta dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren espazioetan eta baldintzetan ezarriko da.

2. Sare horren eta harekin lotutako instalazioen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunei

C. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

D. Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo. En todo caso, la autorización de ese tipo de variaciones se entenderá condicionada a, por un lado, la precisa y rigurosa justificación de su conveniencia y oportunidad, y, por otro, la previa y preceptiva emisión de informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10. Condiciones reguladoras de la red de telecomunicaciones.

1. Con la sola excepción de las instalaciones que, dado su cometido, deban implantarse en superficie (antenas o similares), la red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, debiendo promoverse, asimismo, esa solución en la reurbanización de aquellas áreas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.

2. Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

4. Con carácter general, dicha red se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

5. Cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, la totalidad de las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas serán implantadas en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.

6. Con carácter excepcional, se autoriza la implantación, en las condiciones establecidas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, de antenas de telecomunicaciones en la superficie de los espacios públicos que, previa la debida justificación y en atención al interés general de las mismas, se estime adecuado.

7. Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía en edificios públicos, residencias y edificios escolares.

Artículo 11. Condiciones reguladoras de la red de distribución y suministro de gas.

1. La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad

erantzungo diete, eta arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituta ezarriko dira.

3. Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez onartutako ingurumeneko kalitate-bermea duen marka izango dute sare hori ezartzeko erabiliko diren materialek.

12. artikulua. Energia elektrikoa eta herriko argia hornitzeko sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

1. Eroanbideen tipologiak.

A. Bizileku, jarduera ekonomiko nahiz garapen berriko ekipamenduen garapen berrietara edo mistoetara zuzendutako eremuetan, energia elektrikoa banatzeko sarea (13,2 kV-ko behe-tentsioa) lurpekoa izango da.

B. Era berean, berrurbanizazioko jarduketak dituzten eremuetan dauden aireko eroanbideak lurperatu beharko dira, xede horretarako obren irismen teknikoa eta ekonomikoa horien parekoa eta/edo orekatua bada. Kasu horietan, eta kasu bakoitzean erabaki egokia hartu ahal izateko, jarduketa guztien ebaluazioa egingo dute udal-zerbitzu teknikoek, horretarako egokitzat jotzen den txostena edo txostenak egingez.

C. Aurreko lerrokadetan aipatzen ez diren egoeretan, eta behar bezala justifikatutako arrazoiak direla-eta, linea elektrikoek, airekoak izan behar badute, honako baldintza hauetara egokitu beharko dute, besteak beste:

* Errepidea gurutzatzen duen kablea errepidearen sestra gainean kokatuko da, gutxienez 6,50 metro tara.

* Oro har, linea horiek arlo horretan eskumena duten erakundeek ezarritako irizpide teknikoak bete beharko dituzte.

Jarraian adierazten den kasuan salbu, aireko lineak ezartzeko aukera hori ezin izango da udalerrian hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruetara zabalduta. Salbuespen horrek lurzoru urbanizaezinekin muga egiten duten hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietan bakarrik izango du eragina; lurzoru urbanizaezinaren mugaren inguruan, lurzoru urbanizaezin horretan jarraipena duten aireko lineei eusteko zutoinak jarri ahal izango dira, behar bezala arrazoituz gero.

2. Aireko lineak bereizteko gutxieneko distantziak 30 eta 13,2 kV-ekoak izango dira.

A. Linea elektrikoaren eroanbideen eta eraikinen edo eraikuntzen puntu irisgarrien artean 5 metroko distantziak egongo dira, gutxienez, egoera okerrean.

B. Eroanbideen gehieneko garaiera bertikalaren eta lursailko puntuen (bideak, balizko betelanak...) arteko distantzia 6 metrokoa izango da gutxienez.

3. 13,2 kV-eko eta behe-tentsioko lurpeko eroanbideen ezaugarriak.

A. Kanalizazioa 0,80 m-ko sakoneran egongo da goialdetik, eta 160 mm-ko diametroko horma bikoitzeko polietileno zko hodi batekin osatuko da.

B. Trazadura ahalik eta zuzenena izango da, eta kurbak zabalak izango dira, horiek errazago jartzeko. Hodien kokalekua ez da aldatuko segidako erregistroen arteko kanalizazioan.

C. Erregistroak in situ hormigoizkoak edo aurrefabrikatutakoak izango dira.

D. Erregistroetatik ez da igaroko energia elektrikoaren hornidura ez den bestelako zerbitzurik.

establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

Artículo 12. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

1. Tipologías de las conducciones.

A. En las zonas destinadas de manera exclusiva o mixta a nuevos desarrollos bien residenciales, bien de actividades económicas, bien de equipamientos de nuevo desarrollo, la red de distribución de energía eléctrica (13,2 Kv. baja tensión) deberá ser subterránea.

B. Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquél fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas. En esos casos, a los efectos de adoptar la decisión que en cada supuesto se estime oportuna unas y otras actuaciones serán objeto de la debida y precisa evaluación por los servicios técnicos municipales mediante la emisión del o de los informes que para ello se estimen adecuados.

C. En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las mencionadas en los párrafos anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse a, entre otros, los requisitos siguientes:

* El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.

* Además, con carácter general, dichos tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos o urbanizables. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos o urbanizables colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

2. Distancias mínimas de separación de las líneas aéreas de 30 y 13,2 Kv.

A. Las distancias mínimas que deberán existir, en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los puntos accesibles de los edificios o construcciones serán de 5 metros.

B. La distancia mínima de los conductores en su máxima flecha vertical a los distintos puntos del terreno (viales, posibles rellenos,...) será de 6 metros.

3. Características de las conducciones subterráneas de 13,2 Kv. y baja tensión.

A. La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m. en su parte superior y estará compuesta por tubería de polietileno de doble pared de 160 mm. de diámetro.

B. El trazado será lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar el tendido. No deberá alterarse la posición de los tubos en la canalización entre registros consecutivos.

C. Los registros serán de hormigón in situ o prefabricados.

D. Por los registros no pasará ningún otro servicio distinto del suministro de energía eléctrica.

E. Baldintza horiez gain, kanalizazioek eta besteekiko kokapenak aplikatzeko den araudi sektorialak, erakunde eskudunek, eta konpainia hornitzaileek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, eta zehazki, behe-tentsioko erregelamendu elektroteknikoaren MI-BT.000 jarraibide osagarrian adierazitakoa.

5. Zerbitzu-mailak.

A. Bide-mota desberdinetan ezarri beharreko argiztapen-mailak hurrengo taulan adierazten direnak izan daitezela gomendatzen da:

Zerbitzu-mailak: Batez besteko argiztapena.

Herri barruko bide nagusiak: 20-25 lux.

Gauetz gutxiago erabiltzen diren herri barruko bideak: 10-15.

Oinezkoentzako bideak: 7,5-10.

Landa-bideak: 5-7,5 lux.

B. Oso bakartuta ez dauden instalazioetan, argiak oso hurbil edo bakarrik kokatuko dira, ikusmena egokitzeke zailtasunak saihesteko.

6. Ingurumen arloko edo beste izaera bateko neurriak.

A. Kasu guztietan, intentsitate txikiagoko argi-maila ezarzteko aukera aurreikusiz proiektatuko da sarea; maniobra-koadro berrietan argi-fluxua murrizteko ekipok instalatzea gomendatzen da, baita lehendik daudenetan ere.

B. Era berean, argi-kutsadura ezabatzen eta/edo murrizten duten kontsumo baxuko argi-sistemak erabiliko dira (presio handiko sodio-lurrunezko lanparak dituzten argiak; irizpide horren ondoriozkoak diren beste batzuk).

C. Zutabearen altuera, lanpararen potentzia eta abar arauzteko neurriak errespetatu beharreko baldintzatzaileen arabera finkatuko dira kasu bakoitzean. Testuinguru horretan, soilik eta/edo lehentasunez lurrera zuzendutako kanpoko argi-sistemak erabiliko dira, hau da, gaueko zeruaren argi-kutsadura eta horrek eragiten duen gainkontsumoa murrizten dituztenak.

D. Sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek aurreko zenbakietan azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon eta/edo sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, baita proposatutako ordeko neurriak ere.

13. artikulua. *Bideak eta oinezkoen ibilbideak eraikitzeke eta diseinatzeke ezaugarriak.*

Ibilgailuen (motordunak nahiz motorrik gabeak) eta oinezkoen komunikazio-sarea honako ezaugarri hauen arabera proiektatuko da, besteak beste:

1. Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera eta arrapala, bizikleta-errei eta bidegorri, eta abarren dimentsioak, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, eta lurzoru urbanizaezinetan, indarrean den hirigintza-plangintzaren planoetan eta plangintza hori gauzatzeko sustatutako urbanizazio-obren proiektuetan, nahiz arlo horretan (trafiko- eta mugikortasun-planak, eta abar) eragina duten bestelako proiektuetan adierazitakoak izango dira.

2. Urbanizazio berrietan, hirigune historikoan egiten direnetan izan ezik, honako hauek izango dira zona publikoetan zoladurak egiteko aplikatu beharko diren gutxieneko ezaugarriak, horiek ibilgailuentzat nahiz oinezkoentzat izan:

– Ibilgailu motordunetarako galtzadetan, zola malgua izango da eta «Errepide-instrukzioaren zoruen sekzioak, 6.1 – IC» arauaren arabera dimentsionatuta egongo da. Oro har, zeharkako sekzioa konkortuta eraikiko da, eta Erdiko eta ertze-tarako % 1,5eko aldapak izango ditu.

E. Además de estos requisitos, las canalizaciones y su disposición en relación con otras deberán cumplir las condiciones impuestas por la normativa sectorial de aplicación, por los Organismos competentes y por las Compañías suministradoras y, en concreto, lo indicado en la Instrucción complementaria MI-BT.000 del reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

5. Niveles de servicio.

A. Los niveles recomendados de iluminación que deberán establecerse en los distintos tipos de vías son los que se indican en el cuadro siguiente:

Niveles de servicio: Iluminancia media Em (lx).

Vías urbanas principales: 20-25 lux.

Vías urbanas de menor uso nocturno: 10-15.

Zonas peatonales: 7,5-10.

Caminos rurales: 5-7,5 lux.

B. En instalaciones poco exentas se adoptarán iluminancias muy próximas, o únicas, para soslayar dificultades de adaptación visual.

6. Medidas de carácter ambiental o de otra naturaleza.

A. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, recomendándose la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra así como su instalación en los preexistentes.

B. Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio).

C. Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc, se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se incentivarán, en ese contexto, medidas de utilización de sistemas de iluminación dirigidas exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.

D. Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

Artículo 13. *Características constructivas y de diseño de vías e itinerarios peatonales.*

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo a, entre otras, las siguientes características:

1. Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en suelos urbanos y urbanizables, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).

2. Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones con exclusión de las que se realicen en el casco histórico serán las siguientes:

– En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma «Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC». La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5 %.

– Espaloietan, zola Udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioak galtzadarako % 1,5eko aldapak izango ditu. Plaza eta pasealekuetan, gainazalaren aldapa ez da % 1etik beherakoa izango.

3. Oinezkoek lehenasuna duten espaloi, pasealeku, berdegune, parke eta plazetan, urbanizazio-elementuak diseinatzerakoan, hiri-eremuen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-arau teknikoak buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko aginduak aplikatu beharko dira.

14. artikulua. Urbanizatzeko beste baldintza batzuk.

1. Lurzoruak iragazkortzea.

A. Proposatutako helburuak betetzearekin bateragarria den heinean, zolatutako gune ez-iragazkorretara egokitzeko eta lurrun iragazteko ahalmen naturala manten dadin sustatzeko helburuari eta irizpideari jarraituko zaio, ahal den neurrian, antolamenduan eta urbanizazio-obretan.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen eta ibilgailuen (motordunak eta motorrik gabeak) erabilerako espazio publikoetan, euriarekiko iragazkorrak diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira ahal izanez gero, espaloietan, bulebarretan eta apartalekuetan bereziki.

Aparkatzeko guneetan, zola iragazkorrak eta bilbadura moduko soluzioak erabiltzea gomendatzen da.

Espaloietan, lorategiak txertatzea gomendatzen da espazio publikoaren diseinuan, zola iragazkorrak erabiltzeaz gain.

B. Sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek eta eraikuntzakoek aurreko zenbakian azaldutako aurreikuspenen betetze-maila justifikatu beharko dute eta, hala badagokio, horren inguruan egon eta/edo sor daitezkeen arazoak eta zailtasunak, eta kasu horretan, baita proposatutako ordezkotzako neurriak ere.

2. Landaredia.

A. Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zaindu beharko dira.

B. Proiektatutako urbanizazio-obrek aurretik dauden zuhaitzei eragiten badiete, obrak gauzatzeko prozesuan zehar kalterik eragingo ez zaiela bermatzeko behar diren neurriak hartuko dira kasu bakoitzean.

C. Lehendik dauden zuhaitzak zaintzea eta planteatutako helburuak bete eta gauzatea bateraezinak izanez gero, helburu horiek gauzatu ahal izateko antzeko espezieak edo bertako espezieak landatu beharko dira horien ordezkotzako, udal-zerbitzu teknikoak ezarritako irizpideei jarraituz. Dena den, kasu bakoitzeko gorabehera zehatzak hartuko dira kontuan eta, bereziki, zuzaintzen garraioari lotutako guztia.

Ondorio horietarako, ez dira kontuan hartuko baso-ustiapenetako landaketak.

D. Oro har, espazio publikoetan horien baldintza bioklimatikoetara egokitutako espezieak jarriko dira. Zehazki, udal-zerbitzu teknikoek erabakitzen dituzten eta baldintza horiekin bat datozen zuhaitz-espezieak landatuko dira. Debekatuta dago, euren larrekotasunagatik eta ugaltzeko ahalmenagatik, espezie autoktonoak neutralizatu eta baztertu ditzaketan espezie aloktonoak erabiltzea.

3. Hiri-altzariak.

Olaberriko udalerriko espazio publikoetan ezarri beharreko hiri-altzariak dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan ezarri-

– En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5 % hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1 %.

3. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal prioritaria, serán de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 14. Otras condiciones de urbanización.

1. Permeabilización de los suelos.

A. En la medida en que sea compatible con la consecución de los objetivos planteados, tanto la ordenación como la ejecución de las obras de urbanización se adecuarán al objetivo y al criterio de limitar en lo posible las áreas pavimentadas no permeables, y de incentivar el mantenimiento de la capacidad de filtrado natural del terreno.

En consonancia con ello, en los espacios públicos tanto peatonales como rodados (motorizados y no motorizados) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables a la lluvia, en particular en las aceras, bulevares y aparcamientos.

En las zonas de aparcamientos se recomienda al efecto la utilización ya de pavimentos permeables ya de soluciones a modo de entramados.

En las aceras se recomienda la integración de superficies ajardinadas en el diseño del espacio público, independientemente de la eventual utilización de pavimentos permeables.

B. Tanto los proyectos de obras de urbanización como los de edificación que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en el apartado anterior, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

2. Vegetación.

A. El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.

B. Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.

C. En el caso de que el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante especies similares, bien mediante especies autóctonas, de acuerdo con los criterios que establezcan los servicios técnicos municipales, en atención a las circunstancias concretas que en cada caso concurren y en particular en relación con el porte del arbolado.

No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

D. Con carácter general, en los espacios públicos se utilizarán especies adaptadas a las condiciones bioclimáticas de los mismos. En concreto, se plantarán las especies arbóreas que, acordes con esas condiciones, determinen los servicios técnicos municipales. Se prohíben el uso de plantas alóctonas que, por su rusticidad y capacidad reproductiva, sean capaces de neutralizarse y desplazar a las especies autóctonas.

3. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano a implantar en los espacios públicos del término municipal de Olaberria se adecuará a los criterios

tako irizpideetara egokituko dira, eta, hala badagokie, Udalak xede horrekin lantzen eta onartzen duen Hiri Altzarien Katalogoan ezarritakoetara.

4. Hiri-hondakinak.

Hirigintza-garapen berrietan eta egokituz jotzen diren udalerriko kokapen finkatuetan, hiri-hondakinak gaika biltzeko espazioak antolatu eta ezarriko dira, arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak garatuz, Administrazio eskudunak erabakitzen dituen baldintzekin.

5. Landa-errepideak eta -bideak.

Landa-errepide eta -bideekiko luzetarako zerbitzu-azpiegituren eroanbideak horien lur-berdinketaren kanpokoertzetik bereizi beharko dira.

Landa-errepidea edo -bidea gurutzatu behar badute, eroanbide horiek udal-zerbitzu teknikoek erabakitzen dituzten irizpideetara egokitu beharko dute, eta galtzadaren barruan ezin izango da erregistro-kutxetarik jarri.

6. Finken itxiturak.

A. Finken itxiturak harrizkoak, metalikoak, zurezkoak, hesola eta alandrezkoak (leuna izan behar du) eta landarezkoak izango dira ahal izanez gero, eta kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta «bistakoak» edo zarpiatuak ez diren hormigoiblokekoak debekatuta daude.

B. Edonola ere, itxitura itsuen altuera 1,00 metrokoa izango da gehienez ere, horien bitartez ikustea guztiz galarazten duten zuhaitzi txien itxiturak barne. Horien gainean, metalezko, zurezko edo antzeko beste material batzuetako 2,00 metrora arteko hesiak baimenduko dira. Landare-itxitura jarraituak ez dira, inola ere, 2,00 metrotik gorakoak izango. Halaber, itxitura guztiak finkaren mugen eta bide publikoen artean gutxienez 80 cm-ko distantziara jarriko dira, eta errepideetatik 3,00 m-ko distantziara.

C. Euste-hormen akabera ageriko harlangaitzekoa izango da ahal izanez gero, eta kalitateko akabera duen ageriko hormigoia azalera txikietan bakarrik baimenduko da.

7. Instalazio zentralak edo kolektiboak.

Instalazioen eraginkortasun orokorra izan litezkeen beste instalazio batzuen baimenduz, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira.

Instalazio zentral horiek egokituz jotzen badira, honako hauek zehaztuko dira, kasu bakoitzean:

* Batetik, horien irismen materiala: klimatizazio-instalazioak, ur bero sanitarioaren hornidura, hiri-hondakin biltzea, euri-urak eta ur grisak berreraabiltzeko biltzea, arazketa eta biltze-egiturak, eta abar.

* Eta, bestetik, kokatuko den eta/edo bere zerbitzua eskainiko duen lurraldearen arabera espazioaren irismena.

8. Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak eta juridikoak.

A. Oro har, azpiegitura horiek indarrean diren hirigintza-plangintzan eta urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzetan ezarriko dira, baita, horiei dagokienez, sustatzen edo onartzen diren berariazko proiektuetan ezarritako baldintzetan ere.

B. Oro har, azpiegitura horiek lursail eta lurzoru publikoen lurpean jartzea proiektatzen denean, Udalak plan eta proiektu horietan ezarritako erabakien barruan finkatzen dituen baldintzekin ezarriko dira.

establecidos en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, así como, en su caso, en el Catalogo de Mobiliario Urbano que, con ese fin, elabore y apruebe el Ayuntamiento.

4. Residuos urbanos.

En los nuevos desarrollos urbanísticos, así como en los emplazamientos consolidados del municipio que se estimen oportunos, se ordenarán e implantarán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos, en las condiciones que, en desarrollo de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, determine la Administración competente en la misma.

5. Carreteras y caminos rurales.

Las conducciones de infraestructuras de servicios longitudinales a las carreteras y caminos rurales deberán separarse de la arista exterior de la explanación de aquellos.

Si hubieran de atravesar la carretera o el camino rural, dichas conducciones se adecuarán a los criterios que determinen los servicios técnicos municipales, sin que puedan colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.

6. Cierres de fincas.

A. Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin «cara vista» o no raseados.

B. En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

C. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

7. Instalaciones centrales o colectivas.

Siempre que se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales.

En el supuesto de entenderse idóneas las citadas instalaciones centrales, se procederá en cada caso a la determinación de:

* Por un lado, el alcance material de las mismas: instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.

* Por otro, su alcance espacial en atención al territorio al que vaya y/o deba extenderse su servicio.

8. Condiciones materiales y jurídicas de implantación de infraestructura de servicios.

A. Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.

B. También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que determine el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Horrela, horien euskarri materiala dena dela (kablea, zuntza, eta abar), plan eta proiektu horien testuinguruan xede horrekin proiektatutako eroanbide, galeria edo hodi bateratuen barruan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzu horiek emateko eta azpiegituren araubide juridikoa dena dela, horiek ezartzen diren eroanbide, galeria edo hodien titulartasuna publikoa izango da.

C. Halaber, instalazioen oinarriko elementuak (antenen mastak edo antzekoak, eta abar) bateratuak izango dira, dagoen hiri-zerbitzu egokia emateko, horiek lurzati beraren barruan eta sestra gainean jarri behar direnean, haren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egon, baita zerbitzu horiek zenbait enpresak ematen badituzte ere.

HIRUGARREN TITULUA. ESPAZIO PRIBATUAK ERAIKITZEKO ETA TRATATZEKO ORDENANTZAK

1. KAPITULUA. Baldintza orokorrak

15. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Olaberriko udalerrian eraikitzen diren eraikuntzek, horien erabilera eta helburua dena dela, indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dituzte, hala nola Eraikuntzako Kode Teknikoa eta hura garatzeko sustatutako xedapenak, telekomunikazioen alorrean indarrean den legeria, indarrean den hirigintza-plangintza eta ordenantza hauek.

2. Eraikuntza-proiektuak Telekomunikazio Azpiegitura Komuna (TAK) ezartzeko dagokion proiektuarekin osatuko dira, arloan indarrean den legeriak ezarritako irizpideei jarraikiz, halabeharrezkoa den kasuetan.

Aipatutako azpiegiturak ezartzerakoan, azpiegitura horiek seinalezatzeko zintak jarriko dira, horiek gerora modu egokian aurkitu ahal izateko.

3. Lehendik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko obrak eta jarduketak legezko xedapen horietan ezarritako baldintza orokorretara egokituko dira, bertan lan horiek baldintza horietara egokitzea aurreikusten den neurrian eta irismenarekin.

4. Udalerriko Hirigintza Ondare Katalogatuan dauden eraikinak eskakizun horien mendekoak izango dira edo ez, horiek aplikatzeak eraikin horiek edo horien elementu interesgarriak zaintzea arriskuan jartzen ez duten neurrian eta irismenarekin.

5. Olaberriko udalerrian eraikiko diren eraikuntzak antolatzeko, orientazio-baldintzak aintzat hartuko dira eta, bereziki, etxebizitzaren eguzkialdia aprobetxatzen saiatuko da; energia aurrezteko neurriak hartuko dira, beharrezko isolamendua eraginez; eta eskaera mugatuko da.

16. artikulua. Segurtasunari buruzko baldintza orokorrak.

Honako Plan Orokor honen babesean altxatzen diren eraikin guztiek oro har aplikatzeak den segurtasun- eta babes-araudiak agintzen dituen betekizun funtzional eta eraikuntzazkoak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoaren Suteetarako Segurtasunari buruzko Oinarriko Agiria. Suteen aurkako babesa.

17. artikulua. Kalitateari buruzko baldintza orokorrak.

Honako Plan Orokor honen babesean garatzen diren eta bizileku-erabilera bideratuko diren eraikin guztiek indarrean dagoen araudi orokorrak agindutakoa beteko dute eraikuntzaren kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari dagokionez.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

C. Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVADOS

CAPÍTULO 1. Condiciones generales

Artículo 15. Condiciones generales de edificación.

1. Las edificaciones que se construyan en el municipio de Olaberria, cualquiera que sea su uso y destino, deberán ajustarse a los requisitos generales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos, entre otros, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones promovidas en su desarrollo, la legislación vigente en materia de telecomunicaciones, el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.

2. Los proyectos de edificación se complementarán con el correspondiente proyecto para la implantación de la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), en todos aquellos supuestos en los que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

La implantación de las citadas infraestructuras se complementará con la colocación de las correspondientes cintas de señalización de las mismas a los efectos de su consiguiente y adecuada localización futura.

3. Las obras y actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes se adecuarán a los requisitos generales establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes en la medida y con el alcance con el que en éstas se prevea la adecuación de aquellas a esos requisitos.

4. Las edificaciones integradas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio quedarán o no sujetas a los citados requisitos generales en la medida y con el alcance en que su aplicación no cuestione la preservación de aquellas edificaciones y/o de los elementos de interés de las mismas.

5. En la ordenación de las edificaciones que se construyan en el municipio de Olaberria se considerarán las condiciones de orientación, procurando especialmente el soleamiento de las viviendas; la adopción de medidas de ahorro energético, favoreciendo el oportuno aislamiento; y la limitación de la demanda.

Artículo 16. Condiciones generales de seguridad.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación. Protección contra Incendios.

Artículo 17. Condiciones generales de calidad.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

2. KAPITULUA. Lehenatasunez bizileku-erabileretara zuzendutako lurzatiak eta eraikuntzak

Lehen atala

Bizileku-erabilerara zuzendutako eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintza orokorrak. Espazioen dimentsioa, oinarriko eskakizunak eta oinarriko instalazioen zuzkidura.

18. artikulua. Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

1. Olaberriko udalerrian bizileku-erabileretara zuzenduta eraikitzen diren eraikuntzek indarrean diren legezko xedapenek ezarritako bizigarritasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte, indarrean den hirigintza-plana eta ordenantza hauek barne.

2. Kapitulu honetan zehaztutako aurreikuspenak ordenantza hauek baino arau-maila handiagoa duten indarreko gaineko legezko xedapenek ezarritako irizpideak betez aplikatuko dira. Kontraesanak sortuz gero, beste xedapen horietan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

3. Babes ofizialeko etxebizitzetan, etxebizitza tasatu autonomikoak barne, dagokien araubideari lotutako bizileku-eraikuntzen kasuan, horiek arautzen dituzten berariazko legezko xedapenek ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira lehenatasunez, baita ordenantza hauek jasotzen dituztenak bezain zorrotzak ez badira ere.

4. Kapitulu honetan jasotzen diren aurreikuspenak udalerriko Hirigintza Ondare Katalogatuaren barruko eraikuntzei aplikatuko zaizkie, betiere horiek eta horien intereseko elementuak babesteko lehenatasunezko helburua kontraesankorrak ez badira. Hura aplikatu ezin daitekeen kasuetan, alde zuzeneko kontsulta egingo zaie udal-zerbitzu teknikoei eta horiek hartu beharreko konponbidea proposatuko dute.

19. artikulua. Etxebizitzetara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1. Etxebizitza-programa eta etxebizitzaren dimentsio orokorrak.

A. Etxebizitzaren gutxienezko dimentsioa: 40 m² (erabilgarriak).

B. Etxebizitzaren gutxienezko programa.

Etxebizitza guztiak jarraian aipatzen diren espazioak edo gelak izango dituzte gutxienez. Salbuespen gisa, gutxienez neurri horiek indarrean den plangintzan finkatutako eraikuntzetara bakarrik egokitu ahal izango dira.

a) Espazioak honako hauek barne hartuko ditu, txandaka:
* Gela, sukaldea eta jangela, gutxienez 20 m²-ko azalera erabilgarria duena.

* 16 m² erabilgarri dituen gela eta gutxienez 7 m²-ko azalera erabilgarria duen sukaldea. Gelan 3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da.

b) Bi oheko edukiera duen logela, 10,00 m²-tik gorako azalera erabilgarria duena.

c) Konketa, komuna eta dutxaontzia, eta bainera laburra dituen bainugela, 3 m²-tik gorako azalera erabilgarria duena.

d) Gutxienez 1 m²-ko azalera duen arropa-esekilekua.

2. Logela eta gela gutxienezko dimentsioa.

A. Azalera erabilgarria.

* Sukaldea: 7,00 m² etxebizitzak gutxienezko programa badu; eta 1 m² gehiago, programa horri erantsen zaion logela bakoitzeko.

* Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20,00 m² (3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).

CAPÍTULO 2. Parcelas y edificaciones destinadas a usos preferentemente residenciales

Sección Primera

Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Artículo 18. Condiciones generales de habitabilidad.

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Olaberria deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.

2. La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.

3. En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas, aún cuando resulten menos exigentes que las incluidas en estas Ordenanzas.

4. Las previsiones establecidas en este Capítulo se aplicarán en las edificaciones incluidas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio tan sólo en la medida en que no resulten contradictorias con el objeto prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos de interés. En las ocasiones en las que no resulte posible su aplicación, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 19. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A. Dimensión mínima de vivienda: 40 m² (útiles).

B. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación. Tan sólo y excepcionalmente, estas medidas mínimas podrán ajustarse para las edificaciones consolidadas en el planeamiento vigente.

a) Espacio que, alternativamente, incluya:

* Estancia, cocina y comedor, con una superficie mínima de 20 m² útiles.

* Estancia de 16 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10,00 m² útiles.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha, bañera corta, con una superficie útil superior a 3 m².

d) Tendedero de ropa de 1 m² de superficie mínima.

2. Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A. Superficie útil.

* Cocina: 7,00 m². para el programa mínimo, añadiéndose 1 m² por cada dormitorio adicional.

* Cocina-comedor o cocina-estar: 20,00 m² (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).

* Sala edo egongela: 16,00 m² (3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).

* Banakako logela: 6,60 m².

* Logela bikoitza: 10,00 m².

* Bainugela osoa: 3,00 m².

B. Gutxieneko zabalera librea.

* Sute-arriskuaren aurreko irisgarritasun eta babes arloan indarrean diren legezko xedapenetan besteak beste ezarritako irizpideak behar bezala aintzat hartu beharko dira.

C. Gutxieneko altuera librea.

– Etxebizitzak 2,50 m-ko altuera libre izango du gutxienez; baina altuera hori 2,20 metrora murriztu ahal izango da komunetan, korridoreetan, biltegi txikietan eta pertsonen luzaroan bertan egon beharrik ez duten gainerako guzietan.

– Era berean, txapitula formako gelak erabili ahal izango dira pertsonak denbora luzez egoteko gela gisa, horien altuera libre 2,50 metrokoa edo handiagoa bada % 40ko azalera konputagarrian eta hark gela bakoitzerako ezarritako gutxieneko azalera gainditzen badu.

3. Logela eta espazioen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.

A. Etxebizitza orok eraikinaren kanpoko fatxadara irteera duen gela bat izango du gutxienez; gela hori egongela izango da, hau da, egongela-logela edo egongela-sukaldea.

B. Egongela, logela, sukalde eta jangelako espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte kanpora begira –patioa barne–, eta eremu horien azalaren heren bat, gutxienez, igarogarria izango da. Bao horien azalera osoa, dagokien gelak oinean hartzen duen azalaren 1/10 izango da gutxienez; baoaren azalera ez da, inola ere, 1 m² baino gutxiago izango.

C. Komunek 0,40 m²-ko aireztapen-baoak izango dituzte gutxienez. Nolanahi ere, bao horien ordean honako sistema hauek erabili ahal izango dira:

a) Eroanbide bidezko aireztapenak, arloan indarrean diren arau teknikoak jarraituz.

b) Aire-erazketa bermatuko duten bitarteko mekanikoek beharitutako aireztapena.

D. Sukaldeak lurrinak erazteko eroanbide bat izango du, eta eroanbide horrek estalkira edo eraikinaren goiko aldera irteera izango du, baita ezarritako instalazioen arabera –ke-erazgailua, gasa, eta abar– beharrezkoak diren eroanbideak ere.

E. Eguzkitik babesteko sistemak instalatuko dira nahitaez, geletan sartzen den eguzkiaren intentsitatea erregulatzeko.

4. Etxebizitzaren antolamendu funtzionala.

Etxebizitzako eremuak banatzerakoan honako baldintza hauek bete beharko dira:

– Komunak barruti independenteak izango dira beti.

– Logela bat, gutxienez, barruti independentea izango da.

– Logela orok pasabiderako gunetik edo egonlekutik izango du sarbidea, eta ez beste logela batetik soilik.

– Komun eta bainugeletarako sarbidea pasabiderako eremuetatik egingo da, baldin eta, bainugela bat baino gehiago izanik, horietako batek arestian aipatutako baldintza hori betetzen ez badu behintzat. Hala izanez gero, gainerako bainugelak logelei atxiki dakizkieke, haietatik sarrera zuzena ipiniz.

* Sala o cuarto de estar: 16,00 m² (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).

* Dormitorio individual: 6,60 m².

* Dormitorio doble: 10,00 m².

* Baño completo: 3,00 m².

B. Anchura libre mínima.

* Han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos en, entre otras, las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio.

C. Altura libre mínima.

– La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.

– Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a los citados 2,50 m. en un 40 % de su superficie computable y que ésta supere la superficie mínima establecida para cada una de las piezas.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

A. Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

B. Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -incluido patio-, y, practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso, no menor de 1 m².

C. Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas vigentes en la materia.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen la extracción de aire.

D. La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas –extractor de humo, gas, etc.–.

E. Se instalarán necesariamente sistemas de protección solar para regular la intensidad del sol que entra en las diferentes estancias.

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

– Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

– Como mínimo, un dormitorio conformará asimismo recinto independiente.

– Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

– El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

– Hiru logela edo gehiago dituzten etxebizitzek bi bainugela izan beharko dituzte derrigorrean.

5. Etxebizitzetako lokaletara sartzeko baldintzak.

A. Atariak.

– Oztopo arkitektonikoak ezabatzeari eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean dagoen araudiak ezarritako gutxieneko baldintzak beteko dituzte, tamainari naiz irisgarritasunari dagokionez.

– Gutxieneko zabalera eta luzera 2,00 metro eta 2,00 metro izango dira, hurrenez hurren, sartzeko atea osatutako planotik neurtuta.

– Atarira sartzeko atearen zabalera sute-arriskuarekin lotutako irisgarritasun- eta babes-araudia aplikatzearen ondoriozkoa edo handiagoa izango da.

– Bertan jarriko dira eraikinaren erabilera guztiei dagozkien ur, energia elektriko, telekomunikazio eta gasaren kontagailuak, baita posta banatzeko postontziak ere. Kontagailuak sotoan kokatu ahal izango dira, horretarako aukera izanez gero.

– Lehendik dauden eraikinetan, sartzeko atearen eta igogailuen eskailera-buruen artean desnibelak daudenean, arrapalak jarri ahal izango dira, baita Irisgarritasun Arauaren zehaztapenak bere osotasunean betetzen ez badituzte ere. Kasu zehatz horietan, kasu bakoitzerako konponbide egokienak bilatu beharko dira.

B. Eskailerak.

Oro har, etxebizitzetara sartzeko eskailerek arlo horretan indarrean diren legezko xedapenek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasunari buruz indarrean diren xedapenak.

Era berean, igogailuak eta bestelako irisgarritasun-soluzio bereziak ezartzeko, eskailera horiek xedapen horietan planteatutako edo horien ondoriozko izaera bereziko eta/edo ezohiko baldintzak bete ahal izango dituzte, baita 0,90 metroko zabalera duten eskailerak jartzeko aukera ere (0,80 metroko zabalera 10 pertsonatik behera).

C. Igogailuak.

– Igogailua instalatuko da oztopo arkitektonikoak ezabatzeari eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean den legeriak ezarritako irizpideei jarraikiz beharrezkotzat jotzen den kasu guztietan, horietan arautzen den terminoetan.

– Lehendik dauden eraikinetan igogailuak eskailera-kaxetan edo patioetan instalatu ahal izango dira, baldin eta hori egin ondoren libre geratzen den espazioak eta igogailuek arlo honetarako elementu horiek bete beharreko neurriak eta ezaugarriak betetzen badituzte.

– Aparteko kasuetan, lehendik dauden eraikinetan, igogailua eraikinaren kanpoaldean ezartzea onartuko da, eraikin horren lurzati pribatua edo espazio publikoan, baldin eta eraikinaren barruan jartzea teknikoki zeharo ezinezkoa bada, eta azkenean erabakitako antolaera eraikin osoarekin bat badator; eta, betiere, inguruko espazio publikoa behar bezala erabiltzea inolaz oztopatzen ez bada.

20. artikulua. Bizileku-eraikuntzetan bizileku-erabilerekin bestelako erabilera baimenduetara (komertzialak, ekipamendua, eta abar) bideratutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1. Gutxieneko altuera libre.

Aipatutako lokalen gutxieneko altuera libre 2,50 metrokoa izango da, alde batera utzi gabe dagokion sektoreko legeria aplikagarriak eskatzen duena.

– Las viviendas de tres dormitorios o más deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A. Portales.

– Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

– Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,00 m. y 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.

– La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la que resulte de la aplicación de la normativa de accesibilidad y de protección frente al riesgo de incendio.

– Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

– En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

B. Escaleras.

Con carácter general, las escaleras de acceso a las viviendas se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en lo referente a la accesibilidad.

Asimismo, a los efectos de la implantación de ascensores y otras soluciones de accesibilidad singulares, dichas escaleras podrán adecuarse a las condiciones de carácter asimétrico singular y/o excepcional planteadas o resultantes de esas mismas disposiciones, incluida la posible habilitación de escaleras con 0,90 m. de ancho (0,80 m. de ancho para menos de 10 personas).

C. Ascensores.

– Se procederá a la instalación de ascensor en todos aquellos casos en los que el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en las mismas se regula.

– En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección.

– Con carácter excepcional podrá autorizarse la disposición exterior del ascensor en edificaciones existentes, ocupando parcela privada de la edificación o espacio público, siempre que su implantación en el interior de los mismos resulte técnicamente inejecutable, y la resolución formal adoptada resulte acorde con el conjunto de la edificación, sin menoscabo para la correcta utilización del espacio público colindante.

Artículo 20. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será, sin perjuicio de la que se requiera por la legislación sectorial de aplicación correspondiente, de 2,50 m.

Komun edo biltegiatara bideratutako gela osagarrietan –horiek beste erabilerarik ez dutenetan–, altuera librea 2,20 metrora murriztu ahal izango da. Dena den, lokal horiek ezingo dira pertsonak denbora luzez egoteko erabili.

2. Sarbidea.

A. Erdisotoko solairuetan edo beheko solairuetan kokatuta dauden, jarduera nagusietarako (komertzialak, hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, ekipamenduak...) erabiltzen diren eta zerbitzu publikoari irekita dauden lokal guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikuntzaren kanpoaldetik.

B. Jarduera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekuak, eta abar) erabiltzen diren eta zerbitzu publikoari irekita ez dauden erdisotoko edo beheko solairuetan kokatutako lokalek, berriz, eraikuntzaren espazio komunetatik izan dezakete sarbidea.

3. Gutxieneko azalera.

Lokal horien azalera erabilgarria 25 m²-koa izango da gutxienez, lehendik dauden lokalen kasuan salbu, horiek finkatu egiten baitira, ezarritako gutxieneko azalaren eskakizuna ez bete arren; baita ezohiko egoeretan ere, jarduera-motaren arabera –loteria- eta prentsa-saltokiak, estankoak eta antzekoak– edo bigarren mailako lokalak izateagatik jarduera gauzatzeko edo erabiltzeko azalera hori beharrezkoa ez denean. Azalera horrek jardueraren zerbitzuan gaitu edo ezarritako elementu guztiei lotutakoa hartuko du barnean, erakusleihoak, erakusmahaiak eta abar barne.

4. Jendearentzako salmentarako gutxieneko azalera.

Merkataritza-lokal bakoitzean, publikoarentzako salmentara bideratutako azalera erabilgarria ez da 10 m²-tik beherakoa izango, lehendik dauden eta, gutxieneko azalera-baldintzak ez bete arren, finkatu egingo diren lokalen kasuan izan ezik eta aparteko kasu hauetan izan ezik; jarduera-motaren arabera –loteria- edo prentsa-saltokiak, estankoak eta antzekoak– jarduera edo erabilerara behar bezala egiteko azalera hori beharrezkoa ez den kasuak.

5. Aireztapena.

Lokal horiek aireztatzeko baldintzak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta lokal horietan ezarri nahi diren jarduera edo jarduerak arautzekoak barne.

Artikulu honetan jasotako lokaletan pertsonak bertan luza-roan egoteko den zatiak, Laneko Segurtasun- eta Higiene-gaie-tan indarrean dagoen legeriak agindutako argiztapen- eta aireztapen-baldintzak bete beharko ditu.

21. artikulua. *Garaje-erabilerara zuzendutako lokalen bizi-garritasun-baldintzak.*

Garajerako lokalek irisgarritasun-araudia, suteen aurkako araudia eta dagokien araudi sektoriala bete beharko dute.

1. Gutxieneko azalera eta dimentsioak.

Aparkaleku robotizatuekin eta antzekoekin lotutako salbuespenei eta berezitasunei kalterik egin gabe, garaje-plaza bakoitzaren gutxieneko dimentsioa 2,20 metro bider 5,00 metro izango da, betiere sarbidea, igogailuak iristeko atondoa, maniobrarako korridoreak eta abar kontuan hartu gabe.

Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, errodadura-azalera barne.

2. Gutxieneko altuera librea.

Aparkaleku robotizatuekin eta antzekoekin lotutako salbuespenei eta berezitasunei kalterik egin gabe, garaje-erabilerara bideratutako lokalen eta espazioen gutxieneko altuera librea 2,25 metrokoa izango da, horiek osotasunean hartuta.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m. En todo caso, estos locales no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

A. Todos los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades principales (comerciales, otros usos terciarios, equipamientos...) y abiertos al servicio público tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

B. Por su parte, los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades auxiliares (aparcamiento, trasteros, etc.) y no abiertos al servicio público, podrán disponer de acceso desde los espacios comunes de la edificación.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m². excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– o por ser locales residuales, no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso. Esta superficie incluirá la vinculada a la totalidad de los elementos habilitados o implantados al servicio de la actividad, incluidos los escaparates, mostradores, etc.

4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m², excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

5. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación y las reguladoras de la actividad o actividades que se pretendan implantar en los mismos.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 21. *Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.*

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, la normativa contra incendios y la normativa sectorial que les afecte.

1. Superficie y dimensiones mínimas.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,20 m. por 5,00 m.

La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

2. Altura libre mínima.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,25 m. en el conjunto de los mismos.

3. Sarbideak.

– Garaheetara sartzeko bidearen gutxieneko zabalera 2,70 metrokoa izango da.

– Arrapala zuzenak ez dute % 20ko malda baino handiagoa izango, eta bihurturik, berriz, % 16koa baino handiagoa ez. Horiak 2,70 metroko zabalera izango dute gutxienez, eta zertxobait zabalagoa kurbetan. Kurba barruko zirkulazio-ardaztean duen erradioa 5,00 metrokoa izango da gutxienez.

– Garaie guztiek legezko sarbidearen zabalera bereko gune bat izango dute, eta gune horrek gutxienez 4,50 metroko hondoa izango du arrapala hasi baino lehen; azalera horretan ez da kontuan hartuko erabilera publikoari dagokiona –espaloiak eta abar-. Gune horren sestraren malda % 5koa izango da gehiezin ere.

– Estalita egonez gero, eskailera-buru horretan lurzorua eta sabaiaren arteko gutxieneko altuera libre 2,20 metrokoa izango da, eta puntu baxuetan, habeen azpiko atalasean, 2,10 metrokoa.

4. Aireztatpena.

Garaje-erabilera zuzendutako lokal eta espazioen aireztatpen-baldintzak indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, Eraikuntza Kode Teknikokoak barne.

Bigarren atala. Bizileku-erabilera eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak

22. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.

Olaberriko udalerrian eraikitzen diren bizileku-erabilera xedaturiko eraikinek indarrean diren legezko xedapenetan instalazioetarako ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko eskakizunak bete beharko dituzte, Eraikuntza Kode Teknikoa, hura garatzeko ateratako xedapenak, indarrean den hirigintza-plangintza eta ordenantza hauek barne.

Oro har, eraikinen eremu komunetan bonbillak kontsumo txikikoak eta argi-errendimendu handikoak izango direla zehazten da.

23. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

Baldintza horiek 2006ko martxoaren 17ko 314. zenbakiko Errege Dekretuaren bidez onetsitako Eraikuntza Kode Teknikoko ezarritakoak dira.

24. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.

1. Eraikin berri guztietan, aurretik dagoen beste bat ordeztu ala ez, saneamenduko barne-instalazio bereizle bat jarri beharko da; hura bere aldetik lotuko da udal-sarera.

Sare mota horixe instalatuko da lehendik dauden eta zaharberri eta guztiz birgaitu behar diren eraikinetan.

2. Osasun-aparatu, harraska eta ikuztegi guztiek itxiera hidraulikoa izango dute, eta sifoiak erraz erregistratu eta iristeko modukoak izango dira.

3. Lurzatiaren barnean kokatutako kutxeta edo erregistro-putzuen arteko eroanbide-tarteak zuzenak eta % 1,5etik gorako malda uniformekoak izango dira.

4. Fatxadaren kanpoaldeko euri-uretarako zorrotzenak burdinurtu, altzairu galbanizatu edo antzeko materialekin egindako piezekin azkendu eta babestuko dira, 2,00 metroko altueraraino.

3. Accesos.

– La anchura mínima del acceso a los garajes será de 2,70 m.

– Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 %, y, las rampas de vuelta y giro el 16 %. Su anchura mínima será de 2,70 m., con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 5,00 m.

– Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 4,50 m., sin incluir en esta superficie la de uso público –aceras, etc.–. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 5 %.

– En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será asimismo de 2,20 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

4. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los locales y espacios destinados a uso de garaje serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Sección Segunda. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial

Artículo 22. Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Olaberria deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

Artículo 23. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

Dichas condiciones son establecidas en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

Artículo 24. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

1. En todo edificio de nueva construcción, tanto sustituya como no a otro preexistente, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Ese mismo tipo de red será instalada en las edificaciones preexistentes que sean objeto de obras de reforma y rehabilitación integral.

2. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

3. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5 %.

4. Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

5. Komunetako tangek gaitasun-dukiera txikia izango dute, baita deskarga-mota hautatzeko aukera ere.

25. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.

Aireztatze-tximiniak kolektore orokor edo bateratuen eta hodi independenteen bidez ezartzea baimentzen da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

A. Hodi guztiek –kolektoreek eta indibidualek– bertikalak izan behar dute eta ez dute inolako desbideratzerik izan behar. Material erregaitzez egin beharko dira.

B. Instalazio horien gutxieneko sekzioa indarrean diren legezko xedapenek ezarritakoa izango da; bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoak ezarritakoa.

C. Kolektoreek eta hodi indibidualek kanpoko girotik termikoki behar bezala babestuta egon beharko dute, tximiniaren tiro zuzena oztopatuko duten tenperatura-galerak saihestearren.

D. Aireztatzeko eta errekuntza-keak irteteko hodi indibidualek ezin izango dira kolektore berera lotu.

26. artikulua. Arotzerien eta persianen baldintza orokorrak.

A. Kanpoko aluminiozko arotzeriek zubi termikoaren haustura izango dute kasu guztietan.

B. Kanpoko zurezko arotzerien egurrak jatorri-ziurtagiria izango du, eta ur-bernizak erabiliko dituzte ondorengo mantentze-lanak murrizteko.

C. Persianen arimak material isolatzailez beteko dira.

Hirugarren atala. Bizileku-eraiakinen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak

27. artikulua. Segurtasunari buruzko baldintza orokorrak.

Olaberriko udalerrian bizileku-erabileretarako eraikitzen diren eraikinek segurtasun- eta babes-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzari lotutakoak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hura garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak, sute-egoerei nahiz beste baldintza batzuei dagokienez.

28. artikulua. Baoak, leihoak eta terrazarako irteerak babestea.

Gai horiei dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoa beteko da, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritakoa bereziki.

29. artikulua. Behatxuloak.

Etxebizitzarako sarbidean, elementu bat jarriko da, barrutik eskailera-burua edo ataria ikusteko.

Behatxuloak irisgarritasun arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraikiz jarriko dira.

30. artikulua. Estalkirako irteera.

Eraikin guztiek teilaturako irteera erraza eta eraginkorra izango dute, eraikineko espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi guztietatik independentea, familia bakarreko etxebizitzetan salbu; kasu horretan, bertatik irten ahal izango da.

5. Las cisternas de los inodoros serán de baja capacidad, con posibilidad de elección del tipo de descarga.

Artículo 25. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A. Todos los conductos –colectores e individuales– han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.

B. La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.

C. Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Artículo 26. Condiciones generales de las carpinterías y persianas.

A. Las carpinterías exteriores de aluminio contarán con rotura de puente térmico en todos los casos.

B. Las carpinterías exteriores de madera, cuya madera deberá ser certificada de origen, utilizarán barnices al agua para minimizar su mantenimiento posterior.

C. Las persianas tendrán su alma rellena con material aislante.

Sección Tercera. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos

Artículo 27. Condiciones generales de seguridad.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Olaberria deberán cumplir los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

Artículo 28. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación.

Artículo 29. Mirillas.

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

Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Artículo 30. Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

Laugarren atala. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioak tratatzeko baldintzak.

31. artikulua. *Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.*

Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo espazio libreak apaindura- eta duintasun-baldintza egokietan eduki beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzak hornituko zaizkie –euri-uren bilketa, argiteria, eta abar–.

Itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikinak indarrean den hirigintza-plangintzan berariaz adierazten diren kasuetan eta baldintzetan bakarrik onartuko dira. Nolanahi ere, Udalak itxeko material jakinak eta kolore eta forma zehatzak erabiltzeko eskatu ahal izango du, horiek ingurunera egokitzeko.

Bosgarren atala. Jabarirako baldintza orokorrak.

32. artikulua. *Oinarrizko jabari-araubidea.*

1. Bizileku-erabilerarako lurzatiek jabari pribatua izango dute, indarrean den hirigintza-plangintzak ezarritako baldintzak eta mugak kontuan hartuta.

2. Aurreko zenbakian ezarritakoa hala izanda ere, lurzati horien barruan jabari publikoko ondasunak egon daitezke.

33. artikulua. *Jabari publikorako lagapenak.*

1. Lokalen lagapenak.

Indarrean den hirigintza-plangintzak bizileku-eraikuntzetan proiektatutako eraikuntzen zati bat zuzkidura-erabilera publiko-etara bideratuz gero, eraikuntzaren lehen erabilerarako lizentzia ematen denean eta/edo hura eman aurretik gauzatuko da Udalarekiko lagapena, eragindako alderdiek –Udala bera barne– aurretik adostutako baldintza teknikoak eta ekonomikoak aintzat hartuta.

2. Erabilera publikoko zortasunak.

– Erabilera publikoko zortasunak, hiri-zerbitzuetako azpiegiturako eroanbideen bide-zortasunak eta indarrean den hirigintza-plangintzaren ondoriozko gainerako eskubide errealak behar bezala formalizatu eta arautu beharko dira.

– Formalizazio eta arautze horiek lurra birzatzeko dagokien proiektuaren barruan gauzatuko dira, indarrean den hirigintza-antolamendua gauzatzeko prestatu eta izapidetu behar diren kasu eta eremu guztietan.

– Era berean, formalizazio eta arautze horiek desjabetzeko dagokien espedientearen eta proiektuaren barruan gauzatu ahal izango dira, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen bada.

– Lurra birzatzeko eta desjabetzeko proiektu horien mendeak diren eremuen barruan ez dauden jarduketa eta eraikuntza berrien kasuan, zortasun eta eskubide errealek horien formalizazioa eta arautzea dagokien eraikuntza-espedientearen barruan gauzatuko dira. Nolanahi ere, aurrez eraikin horren lehen erabilpeneko lizentzia eman beharko da.

34. artikulua. *Erabilera publikoko zortasunak baliatzeari buruzko baldintzak.*

1. Inolako murrizketarik gabe erabiliko dira plangintzak bizileku-erabilerarako lurzatiei dagokienez ezarritako oinezkoen zirkulaziorako eta egonaldi publikorako erabilera publikoko zortasunak, eta eraginpeko guneetan ez da baimenduko hori balia-

Sección Cuarta. Condiciones de tratamiento de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Artículo 31. *Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.*

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas, alumbrado, etc.–.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

Sección Quinta. Condiciones generales de dominio.

Artículo 32. *Régimen básico de dominio.*

1. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.

Artículo 33. *Cesiones a dominio público.*

1. Cesiones de locales.

En el supuesto de que el planeamiento urbanístico vigente destine parte de la edificabilidad proyectada en las edificaciones residenciales a usos dotacionales públicos, su cesión al Ayuntamiento será formalizada previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización de la edificación, en las condiciones técnicas, económicas que las partes afectadas, incluido el propio Ayuntamiento, hayan acordado con anterioridad.

2. Servidumbres de uso público.

– Serán objeto de la debida formalización y regularización las servidumbres de uso público, de paso de conducciones de infraestructuras de servicios urbanos, y cualesquiera otros derechos reales que resulten del planeamiento urbanístico vigente.

– Dichas formalización y regularización serán materializadas en el marco del correspondiente proyecto de reparcelación en todos aquellos supuestos y ámbitos en los que, a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística vigente, deba procederse a su elaboración y tramitación.

– De igual manera, esa formalización y regularización podrán ser materializadas en el marco del correspondiente expediente y proyecto de expropiación, siempre que éste se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.

– En los supuestos de nuevas actuaciones y/o edificaciones no integradas en ámbitos sujetos a los citados proyectos de reparcelación y expropiación, la formalización y regularización de las referidas servidumbres y derechos reales será materializada en el marco del correspondiente expediente de edificación, previamente a, en todo caso, la concesión de la licencia de primera utilización de dicha edificación.

Artículo 34. *Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público.*

1. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la

tzea eragozten duten elementuak eraikitzea edo jartzea, Udalak dagokion baimenaren bidez berariaz baimentzen ez badu.

2. Aurreko zenbakian azaldutako aurreikuspenak aplikagarriak izango dira, halaber, lehendik eta finkatuta dauden bizileku-erabilerako lurzatietan. Horietan dauden erabilera publikoko zortasunak baliozkotu egiten dira, baita horiek indarrean den hirigintza-plangintzan berariaz adierazten ez badira ere.

3. Erabilera publikoko zortasunen mendeko guneeetan, Udalak ordaindu beharko ditu herriko argien zerbitzua, mantentze-lanak eta argi horiek zaintzeko lanak –kanpo geratuko dira lurzatiaren jabeek instalatutako argi-puntu gehigarriak edo behar ez direnak–, baita gainazalen tratamenduen mantentze-lanak eta zainketa ere –zoldurak eta estaldurak, beheko solairuko lokalen fatxadenak eta sabaienak salbu–. Halaber, Udalar dagokio lurzatiari eragiten dioten azpiegitura orokorren sareko elementuak mantentzea eta zaintzea.

Aitzitik, jabeen kontura egingo dira karrerapeen barne-fatxadak, egiturazko elementuak zaintzeko lanak, zortasunaren mendeko guneeetako isolamenduak eta iragazgaitzak, eta hiri-zerbitzuetako sareak lurzatiari lotzeko lanak.

35. artikulua. Lurzatiaren arteko zortasunak.

1. Baldintza orokorrak.

Antolatutako lurzatiak eta horietan dauden eta/edo proiektatu diren eraikinak, horien erabilera dena dela (bizilekua, jarduera ekonomikoak, ekipamendua...), behar diren zortasunen mendekoak izango dira, hala inguruko lurzatiaren eta eraikinen titularrek, erabiltzaileek eta abarrek plangintzak eragindako eskubide guztiak osorik eta modu librean baliatu ditzaten eta dagozkien hiri-zerbitzuak izan eta gozatu ahal izan ditzaten (oinezkoen, bizikleten, ibilgailuen sarbidea; ura; saneamendua; gasa; energia; telekomunikazioak; eta abar).

2. Estolderiaren bide-zortasunak.

A. Saneamenduko kolektorearekiko duten kokapenagatik, beste jabe baten finka zeharkatu gabe behar bezalako lotura egin ezin duten finken jabeek behar diren hodiak instalatu ahal izango dituzte besteen finka horietan, kalte eta eragozpen gutxien sortzen duen trazadurarekin eta egoeran, eta sortzen dituen zenbatekoa ordainduta.

B. Indarrean den hirigintza-plangintza, ordenantza hauek eta dagokion proiektua onartzeak indarrean den hirigintza arloko legerian zentzu horretan aurreikusten diren ondorioak eragingo ditu, baita eraginpeko lursailak okupatzea eta, hala badagokio, desjabetzea interes eta onura publikoko deklaratzeari dagokionez ere.

3. Garajeetarako sarbide-zortasuna.

Indarrean den hirigintza-plangintzan berariaz aurreikusitako kasuetan, bizileku-erabilerako lurzatiaren sarbideak eta garajeak –edo, hala badagokio, lursaila bera, garajeak eraiki ez badira– inguruko lurzatiaren sarbide-zortasunaren mende geratuko dira, eta aipatutako plangintzan eskatutako baldintzak bete beharko dira.

Seigarren atala. Desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen

36. artikulua. Desjabetze bidez esku hartzearen justifikazioa. Irizpide orokorrak.

1. Arlo horretan indarrean den legerian xedatutakoa kon-tuan izanda, onura publikoa eta interes orokorrekoa izango

construcción o colocación de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente mediante la correspondiente autorización.

2. Las previsiones expuestas en el apartado anterior serán asimismo aplicables en las parcelas de uso residencial preexistentes y consolidadas, en las que se convalidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico vigente.

3. En las áreas sometidas a servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público –se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela–, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales –pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos–. Asimismo corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecta a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y la de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Artículo 35. Servidumbres entre parcelas.

1. Condiciones generales.

Las distintas parcelas ordenadas, así como las edificaciones existentes y/o proyectadas en las mismas, cualquiera que sea el uso al que se destinen (residencial, actividades económicas, equipamiento...), estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los titulares, usuarios, etc. de las parcelas y edificaciones colindantes puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento, así como para que puedan disponer y disfrutar de los correspondientes servicios urbanos (acceso peatonal, ciclista, rodado; agua; saneamiento; gas; energía; telecomunicaciones; etc.).

2. Servidumbres de paso de alcantarillado.

A. Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen.

B. La aprobación del planeamiento urbanístico vigente, de estas Ordenanzas y del correspondiente proyecto producirá los efectos previstos al respecto en la legislación urbanística vigente, incluso en lo referente a la declaración del interés y de la utilidad pública de la ocupación de los terrenos afectados, y de, en su caso, su expropiación.

3. Servidumbre de acceso a garajes.

En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento urbanístico 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, el cual deberá reunir las condiciones exigidas a ese respecto en el indicado planeamiento.

Sección Sexta. Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente

Artículo 36. Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.

1. En atención a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, se considera de utilidad pública e interés general, a

da, obrek eragindako lursailak eta/edo eraikinaren zatiak behin betiko edo aldi baterako desjabetzeko, horiek eragindako etxebizitzak eta bizileku-eraikinak sarbide fisikoz hornitzeko xedea duten obrak eta jarduketak gauzatzea, egungo egoeran horiek sarbide-arazoak badituzte, batez ere desgaitasuna duten pertsonentzat eta/edo haiekin pareka daitezkeenentzat.

2. Desjabetzeko jarduketa hori gauzatzeko, alde zaurerik, eragindako etxebizitzetan eta eraikinetan desgaitasuna duten pertsonak daudela justifikatu beharko da.

3. Proiektatutako eta dagokien udal-lizentziaren bidez baimendutako obrak eta jarduketak lizentzia eman eta hiru hilabete epean gauzatu hasi ez badira, eta hori obra horien eraginpeko ondasun guztiak edo zati bat ez izateagatik gertatzen bada, Udalak dagokion desjabetze-espeditatea abiaraztea adostu ahal izango du.

Nolanahi ere, udal-akordio hori obren sustatzaileak edo sustatzaileek proposatutako espedita hori hasteko berriazko eskaera batean oinarrituko da. Sustatzaileek, aldi berean eta xede horrekin, desjabetzearen onuradun izateko beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte, indarrean den legerian horri buruz ezarritakoari jarraituz.

Zehazki, sustatzaile horiek desjabetzearen onuradun izateko, horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «177.j» artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dituzte, besteak beste.

Horretarako, hurrengo artikuluan aipatzen den proiektuak berriaz identifikatu beharko du kasu bakoitzean desjabetzearen onuradun izango litzatekeen erkidegoa edo haren zatia.

4. Desjabetzeko eskaera hurrengo artikuluetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. Oro har, desjabetzeak proiektatutako eta baimendutako sarbide-obren eta -jarduketan eraginpeko lursail eta/edo eraikinaren zati guztietan izan dezake eragina.

Nolanahi ere, desjabetze horrek ezarritako epeetan obra eta jarduketan sustatzaileen esku ez dauden ondasunei bakarrik eragingo die kasu bakoitzean, obra horiek gauzatu ahal izateko.

37. artikulua. Proiektuaren eta haren aurreikuspenen aplikazio-eremu materiala.

1. Oro har, aurreko artikuluko helburuekin proposatutako obrak eta jarduketak gauzatzeko, artikuluan araututako desjabetzeko jarduketak udalerrian dauden bizileku-eraikinetan kokatutako etxebizitzei sarbidea emateko kasu bakoitzean aurreikusitako eta baimendutako obren eta jarduketan eraginpeko lursail eta/edo eraikuntzei aplikatuko zaizkie. Horiei artikuluko honetako 2. zenbakian egiten zaie erreferentzia.

2. Zehazki, aurreko zenbakian azaldutako aurreikuspen horiek honako baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitzetan eta bizileku-eraikinetan izango dira aplikagarriak:

A. Eraikin horiek indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta eta lehentasunez bizileku-erabilerara zuzenduta egongo dira, horietan beste erabilera batzuk -etxebizitzaren osagarriak izan edo ez- badauden ala ez kontuan izan gabe.

B. Eraikin horietan kokatutako etxebizitzek, bertan bizi diren sarbide-arazoak dituztenek gutxienez, indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta egon behar dute.

los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.

2. La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas.

3. En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas mediante la concesión de la correspondiente licencia municipal en el plazo de tres meses contados a partir de su concesión, y de que eso se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo «177.j» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

4. La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en los siguientes artículos.

5. Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

Artículo 37. Ámbito material de aplicación del proyecto y de sus previsiones.

1. Con carácter general, las actuaciones expropiatorias reguladas en el anterior artículo a los efectos de la realización de las obras y actuaciones planteadas con los fines expuestos en él, se entenderán de aplicación en los terrenos y/o edificaciones afectados por las obras y actuaciones previstas y autorizadas en cada caso para dar acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en el municipio, a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo.

2. En concreto, las previsiones expuestas en el apartado anterior son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:

A. Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.

B. Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

C. Etxebizitza horiek, edo horiei lotutako eraikinek eta lurzatiek, irisgarritasun-arazoak edo -zailtasunak izan behar dituzte, proiektu honetan araututako aurreikuspen materialak aplikatu daitezela justifikatzen duten baldintzetan.

D. Etxebizitza horiek proiektatutako obren eta jarduketan sustatzaileen ohiko bizilekua izan behar dute eta, gainera, Olaberriko helbide horretan egon behar dute errolatuta.

3. Xede horrekin proiektatutako obrek eta jarduketek honako hauetan eragin dezakete:

A. Etxebizitza horietan kokatutako eraikinen barruan, sestra gainean zein sestrapean, dauden lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, horien erabilera dena dela.

B. Aurrekoen osagarriak diren beste eraikin batzuetan kokatuta dauden lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, etxebizitza horiek dauden eraikin horiei lotutako bizilekurako lurzati berean kokatutakoak.

C. Bizileku-eraikin horri lotutako bizilekurako lurzatiaren dauden lursail eraiki gabek.

D. Bizileku-lursail horren kanpoko eta/edo harenak ez diren lurrak, haren mugakideak eta sARBIDE-arazoak dituzten etxebizitzek osatzen duten bizileku-eraikinaren mugakideak direnak, titulartasun pribatukoak edo publikokoak.

4. Obra eta jarduketa berberak baliatzea proposatu ahal izango da lurzati berean ez dauden eta eraikin berean ez dauden zenbait etxebizitzari sARBIDEA egiteko.

5. Gainera, atal honetan araututako desjabetze-neurriak aplikatu daitezela, alde aurretik justifikatu egin beharko da eraginpeko etxebizitzak desgaitasuna duten pertsonen ohiko bizilekua direla, hurrengo artikuluetan gai horren inguruan azaldutako irizpideei jarraikiz.

38. artikulua. *Desgaitasuna duen pertsona izatearen baldintza, desjabetze bidez esku hartzeko.*

Ordenantza hauen eta aipatutako desjabetze bidez esku hartzearen ondorioetarako, desgaitasuna duen pertsonatzat joko da mugikortasun murriztu iraunkorra duen pertsona oro, Administrazio eskudunak sailkatutako eta baloratutako desgaitasuna egiaztatzen duena, eta dagokion etxebizitzan sartzeko gaitasunekiko duen urritasun-mota eta -maila zehazten dituen.

Desgaitasuna duen pertsonatzat jotzen duen lege-aurreikuspenaren arabera, etxebizitza duinaz gozatzeko oztopoak ezabatze eta xede horretarako ordenantza honetan araututako neurriak aplikatzeko, desgaitasuna duen pertsonatzat joko da, halaber, hirurogeita hamar urtetik gorako pertsona oro.

39. artikulua. *Desjabetzeko eskaera.*

Desjabetzeko espedientea hasteko eskaera arloan indarrean diren legezko xedapenetan eta ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Eskaera hori proiektatutako obren eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileek egin beharko dute, eta, aldi berean, horiek desjabetzearen onuradun izateko beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte.

Espediente horretan aurreikusitako xedeak dituzten desjabetze bidez esku hartzeko eskaera guztiak zehazki azaldu eta justifikatu beharko dira xede horrekin prestatu beharreko proiektuan.

Proiektu horrek honako aurreikuspen hauek hartuko ditu barnean, besteak beste:

C. Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en este proyecto.

D. Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de las personas promotoras de las obras y actuaciones proyectadas, que, además, han de estar empadronadas en Olaberria en dicho domicilio.

3. Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:

A. Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.

B. Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.

C. Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.

D. Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.

4. Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.

5. Además, la aplicación de las medidas de expropiación reguladas en esta sección se condiciona a la previa justificación de que la vivienda o viviendas afectadas constituyen el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en los siguientes artículos.

Artículo 38. *La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.*

A los efectos de estas Ordenanzas y de la intervención mediante expropiación regulada en las mismas, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para el acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá, asimismo, la consideración de persona con discapacidad toda persona mayor de setenta años.

Artículo 39. *Solicitud de expropiación.*

La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

Dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin.

Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

A. Obra eta jarduketa jakin batzuk gauzatzeko eta, hala badagokio, dagozkien instalazio mekanikoak edo beste izaera batekoak –igogailua barne– ezartzeko premia justifikatzea, kasu bakoitzean eragindako eraikinetarako eta etxebizitzetarako sarbidea ematearren.

Justifikazio horrek proposatutako irtenbidearen egokitasunean izango du eragina, haren baldintza teknikoei eta eragindako eraikinaren zatian eta ingurunean dituen eraginei dagokienez.

Nolanahi ere, justifikazio horretarako, xede horrekin prestatutako proiektu teknikoan aurreikusitako obrak eta jarduketak gauzatu ahal izateko udal-lizentzia eman beharko da aurrez.

B. Kasu bakoitzean desjabetze bidezko esku hartzea eragiten duten arazoak azaltzea eta berariaz justifikatzea, honako gai hauetan arreta berezia jarri:

– Eragindako etxebizitzaren batean edo batzuetan pertsona desgaitu bat edo batzuk bizitzea. Etxebizitzek pertsona horien ohiko bizilekua izan behar dute, eta, horretarako, bertan erroldatuta egon beharko dute.

– Proiektatutako obra eta jarduketan eraginpeko ondasunak beste bitarteko batzuen bidez izateko edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.

– Obra eta jarduketa horiek abiarazteko epeak igarotzea eta ez hastea, honako hauek azalduz: sustatzaileak edo sustatzaileek xede horrekin eragindako kudeaketak, horri buruz hartutako akordioak barne (jabe-erkidegoak edo -erkidegoek proiektatutako obren eta jarduketan alde edo aurka lortutako akordioak, dagozkien akta-liburuak nahiz horiek egiaztatzeko agiri ofizialak aurkeztuz, eta abar).

– Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

Zentzu horretan, desjabetzeko esku hartzea justifikatuta egon daiteke, baldin eta, ezarritako gainerako baldintzak egiaztatu, desjabetzeak eragindako ondorio ekonomiko eta materialen proportzionaltasuna justifikatu eta horretarako epea igaro ostean, proiektatu eta baimendutako obra eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileek ezin badituzte eraginpeko ondasunak izan sarbide-arazo horri erantzuteko behar diren baldintzetan eta unean gauzatzeko.

C. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horiek zuzentzen diren jardueran izan ditzakeen ondorioak eta ondasunen titularrak adierazita.

D. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onartu ondoren horiek berregokitzeari eta/edo osatzeari kalterik egin gabe.

E. Proiektatutako obra eta jarduketek eragindako ondorio ekonomikoak, materialak eta abar azaltzea, horien proportzionaltasuna edo desproporzionaltasuna behar bezala kalkulatu ahal izateko.

F. Obren sustatzailea edo sustatzaileak zehazki eta banaka identifikatzea, baita desjabetzearen ustezko onuradunak ere.

Testuinguru horretan, obrak eta jarduketak sustatzeari edo ez sustatzeari dagokionez, eragindako jabe-erkidegoak lortutako akordioen berri emango da, eta horien egiaztagiriko ofizialak erantsiko dira.

G. Desjabetzearen onuradunak berak eragindako ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa, haren zenbatekoa dena dela.

A. La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incluirá las relacionadas con la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

B. La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

– La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.

– Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.

– El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).

– Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

D. El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.

E. La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc., derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.

F. La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectada en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.

G. El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

40. artikulua. *Desjabetzeko eskaeraren balorazioa. Espediente izapidetzea.*

1. Desjabetzeko eskaera eta arlo horretan indarrean diren legeko xedapenetan eta ordenantza hauetan ezarritako irizpideei jarraikiz prestatutako proiektua dagozkion udal-zerbitzuek aztertuko dituzte. Azterketa horrek honako gai hauek hartuko ditu barnean, besteak beste:

A. Irizpide horiek betetzen diren ala ez, eskatutako desjabetzearen justifikazioari dagozkionak barne.

B. Kasuan kasuko proposamenak behar bezala justifikatuta zehaztea, honako hauei dagokienez:

a) Desjabetze bidez esku hartzeko eskaera aintzat ez hartzea, horretarako baldintzak ez betetzeagatik edo justifikatzeagatik.

b) Eskaera eta proiektua indarrean den legerian horri buruz ezarritako irizpideei jarraikiz izapidetzea.

Proiektua prestatzeko eta izapidetzeko orduan, legeria horretan xedatutakoa bete beharko da. Beharrezkoa den kasuetan, batetik, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda eta, bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa zehazteko faseak edo lanak bereiziko dira.

Zentzu horretan, arestian aipatutako proiektuak derrigorrezko desjabetze arloan indarrean den legerian aurreikusitako tratamendua izan dezake eragindako ondasun eta eskubideen zerrendarako, baita horrela hartzeko eta izapidetzeko ere.

2. Aurreko edozein kasutan, Udalak egokitzat jotzen duen ebazpena edo ebazpenak emango ditu.

Desjabetzeko eskaera ezetsi egin ahal izango da, besteak beste hark dakartzan ondorio eta eragin negatiboekin lotutako kasuengatik, arrazoi ekonomikoak eta materialak direla-eta horiek neurritz kanpokoak badira.

Desjabetzeko espediente izapidetzea adosten bada, Udalak zehaztuko du, kasu bakoitzean, jarduketak baterako tasazioaren edo banako tasazioaren mendekoa izango den.

41. artikulua. *Desjabetze arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideak betetzea.*

Bertan azaldutakoaz gain, ordenantza hauetan aurreikusitako desjabetzea, oro har, arloan indarrean den legerian ezarritako irizpideetara egokitu da, baita haren hasiera eta izapidetzea arautzen dituzten irizpideetara eta balioespina zehazteko arautzen dituztenetara ere.

Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoari helduko zaio, era berean, desjabetzearen onuradunak desjabetzeko asmoan atzera egiten badu.

Kasu horretan, desjabetzearen kostu guztiak haren onuradunak ordaindu beharko ditu. Betebehar horren barnean, desjabetze-jarduketak eta onuradunak atzera egin izanak desjabetuari eragin diezazkiokeen kalteen ordainaren zenbatekoa ordaindu beharko da.

Kostu horien ordainketa bermatzearen, dagokion desjabetze-espediente abiarazteko kasu bakoitzean egokitzat jotzen den abala edo fidantza jarri beharko da. Oro har, eta behar bezala justifikatutako kasu batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izan badaiteke ere, abal horren zenbatekoa ondasunen balio ekonomikoaren kostu osoaren % 20koa izango da.

Artículo 40. *Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.*

1. Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en estas Ordenanzas serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá a, entre otras, las siguientes cuestiones:

A. El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.

B. La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:

a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado anteriormente podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

2. En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

Artículo 41. *Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.*

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en estas Ordenanzas se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes.

3. KAPITULUA. Lehenetasunez bizileku-erabileretara xedaturik ez dauden eraikinak eta instalazioak eraikitze ordenantzak

42. artikulua. *Funtzionaltasun, higijene, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintza orokorrak.*

1. Argiteria- eta aireztapen-baldintza orokorrak.

Lanerako lokalek argiteria eta aireztapen naturala izango dute, eta hura mekanismo artifizialekin osatuko da beharrezkoa izanez gero.

Eguzkitik babesteko sistemak instalatuko dira nahitaez, geletan sartzen den eguzkiaren intentsitatea erregulatzeko.

Oro har, eraikinen eremu komunetan bonbillak kontsumo txikiak eta argi-errendimendu handiak izango direla zehazten da.

Aireztapen- eta argiteria-sistema osagarria ezartzeko proiektu xehatu bat egin beharko da eskumena duen fakultati-boaren aldetik, eta Udalak hura onartu beharko du. Sistema horiek berraztertu egin beharko dira lokala ireki aurretik, baita ondorengo beste edozein unetan ere. Sistema horiek egokitzat hartzen ez badira edo behar bezala funtzionatzen ez badute, Udalak lokal hori guztiz edo partzialki itxi dadila erabaki ahal izango du, egoera zuzentzeko neurriak hartzen ez diren bitartean.

Garaje izateko sestraperan kokatutako lokalek zuzeneko edo hodi bidezko aireztapen naturala izango dute, eta haren eraikuntza eta ezarpena indarrean den Eraikuntza Kode Teknikoak ezarritako irizpideetara egokituko dira. Aireztapen naturalaren kasuan, lokalak kanpoalderako baoak izan beharko ditu.

Aireztapen behartuko soluzioak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, Eraikuntza Kode Teknikoa barne.

2. Higijene-zerbitzuen hornidura.

Bizileku-erabilerakoak ez diren lurzatietan kokatutako eraikinek beharrezko higijene-zerbitzuak izango dituzte, indarrean diren legezko xedapenetan xedatutakoari jarraikiz, ezarritako eta/edo ezarri nahi diren jarduerak arautzen dituztenak barne.

Oro har, jarduera bakoitzak dagozkion higijene-zerbitzu bereziak izango ditu eta, gutxienez, komun bat eta konketa bat. Nolanahi ere, multzo funtzional bat osatzen duten zenbait lokal-letako zerbitzu sanitarioak elkartzea baimentzen da. Dena den, irigarritasun arloan indarrean diren arauak ere beteko dira.

Komunetako aireztapen- eta argiteria-sistema indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, Eraikuntza Kode Teknikoa barne.

43. artikulua. *Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.*

1. Industria-jardueretara bideratutako lurzatiek itxitura bat ipiniko dute beren perimetro osoan. Itxitura horrek ordenantza hauetan egoitza-erabilerako lurzatiarako ezarri diren baldintzak bete beharko ditu.

2. Udalak neurri bereziak hartzea eska dezake, elementu teknikoak jartzeak edota materialak aire librean edukitzeak ingurumenean edo paisaian eragin dezakeen inpaktua arintze-arren.

44. artikulua. *Eraikigarritasuna eta eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

1. Bizileku-erabilerara ez duten askotariko lurzati motak kasuan kasu egokituko dira eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzetara. Haatik, Hirigintza Arau hauetako kalifikazio xehatuari buruzko kapituluan, Hirigintza Eremuko Arau Partikularretan eta, hala badagokio, plan hau garatzeko

CAPÍTULO 3. Ordenanzas de construcción de edificaciones e instalaciones destinadas a usos preferentemente no residenciales

Artículo 42. *Condiciones generales de funcionalidad, higijene, seguridad y calidad constructiva.*

1. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

Se instalarán necesariamente sistemas de protección solar para regular la intensidad del sol que entra en las diferentes estancias.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto, y su construcción e implantación se adecuará a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior.

Las soluciones de ventilación forzada se adecuarán en todo caso a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

2. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uso no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de las actividades implantadas y/o que se pretendan implantar.

Con carácter general, cada actividad contará con sus correspondientes y diferenciados servicios de higiene, y, como mínimo de un inodoro y un lavabo. En todo caso, se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional. En cualquier caso se cumplimentarán asimismo las normas en materia de accesibilidad.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación.

Artículo 43. *Condiciones de tratamiento estético.*

1. Las parcelas destinadas a actividades industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en estas Ordenanzas para las parcelas residenciales.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 44. *Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.*

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada

formulatzen den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan egokituko dira.

2. Aipatutako arau partikularrek gai honen inguruan xedapen espezifikorik ezarri ezean, edo hori era partzialean edo osatugabean eginez gero, aplikatzekoak izango dira, subsidiarioki aplikatu ere, arau horiek ondoren zehazten diren lurzatiarako ezarritako baldintza orokorrak; aipatutako lursailok kokatuta dauden erabilera orokorreko zonako erabilera bereizgarrien hartzaileak dira.

3. Kasu bakoitzean baimendutako eraikuntzaren lerroka-durak eta eraikuntzaren solairu-kopurua eta altueraren baldintzak arautzen dituzten parametroen multzoak eraikuntzaren gehieneko inguratzailea definitzen du.

Dena den, horren ondoriozko eraikinak aipatutako arau partikularretan kasu bakoitzean definitzen den eraikigarritasunaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu. Gehieneko inguratzaile horren eraikuntza ezin izango da baimendu ezarritako eraikigarritasuna gainditzea badakar.

4. Sestra gainean eraiki ezin diren lurzatiaren zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak eta baskulak. Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lurzatiaren eraikigarritasuna zehazteko.

Edozein arrazoi dela medio, lurzatiaren zenbait zerrenda erabilera publikoko zortasunpekoak badira edo indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpean badaude, ezin izango da, inola ere, elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri.

5. Dagozkien arau partikularretan ezarritako eraikigarritasunari eta eraikuntzari buruzko baldintzak betetzen ez dituzten gaur egungo eraikinak ordeztzen dituzten eraikinek kasu bakoitzean baldintza horiek bete beharko dituzte.

6. Eraikinen lursail urbanizatueta sestrak eta berme-mailak urbanizazioa finkatzen den eremuetan dauden urbanizazioaren ondoriozkoak izango dira.

Garapen berriko eremuetan, eta lehendik dagoen urbanizazioa finkatuko ez den eremuetan, eraikinen sestrak eta babes-mailak formulatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan finkatuko dira, betiere plan honetan eta plangintza-espedituetan -proiektuaren garapenerako formulatzen diren xehetasun-azterketak barnean hartuta- ezarritako erreferentziako mailak abiapuntu hartuta.

Erabilera publikoko zortasunpeko lurzatiarako zatiak sestrak eta urbanizazio-mailak integratuta dauden espazio publikoak dituztenetara egokitu behar dira.

7. Hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu-erabilerara zuzendutako lurzatiaren sabaiondoak gaitu ahal izango dira, aurreko zenbakian azaldutako baldintzetan. Egokitzen jotzen denean eta behar bezala justifikatzen denean, Plan Orokorra garatzeko sustatutako plangintza xehatuak berregokitu ahal izango ditu zenbaki horretan ezarritako baldintzak.

45. artikulua. *Beste lurzatiaren aplika daitezkeen baldintza orokorrak.*

Egoitzaz edo jarduera ekonomikoez bestelako erabilerak hartuko dituzten lurzatiaren, erabilera horietarako ezarri diren ordenantzak aplikatuko dira asimilazioz eta ordezkio izaeraz, asimilazio hori bidezko izan litekeen kasu guztietan.

Interpretazio-arazoak sortuz gero, aplikatu beharreko irizpideak Udalak definituko ditu, Udal-zerbitzu teknikoaren txostenean oinarrituta.

de estas Normas Urbanísticas, en las Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este Plan.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y número de plantas de la edificación, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares. No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

4. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas. Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5. Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de edificabilidad y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en los ámbitos en los que ésta se consolida.

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en los que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este Plan y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7. En las parcelas destinadas a usos terciarios y de equipamiento se autoriza la habilitación de altillos en las condiciones expuestas en el anterior apartado. Siempre que se estime conveniente y debidamente justificado, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar las condiciones establecidas en el citado apartado.

Artículo 45. *Condiciones generales aplicables a otras parcelas.*

En las parcelas de uso distinto al residencial o actividades económicas, se aplicarán con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas para los citados usos, por asimilación, en todos aquellos casos en que la misma resulta congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

4. KAPITULUA. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietako eraikinen fatxada eta estalkien baldintza estetikoiei buruzko ordenantza

46. artikulua. Xedea.

Kapitulu honen xede dira bide publikotik guztiz edo zati batean ikus daitezkeen eraikinetako ingurutzailen egoera edo itxura nolabait eta edozein modutan definitu, aldatu, berritu edo eragin dezaketen jardueretarako eskatzen diren lizentzia guztiak, eta kalitate egiaztatua duten eraikinen kasuan, baita ikuspegi pribatu batetik ikus daitezkeenak ere.

47. artikulua. Eraikinen osaera arkitektonikoa, fatxaden materialak eta koloreak, eta estalkiak.

1. Eraikinen kanpoaldeari tratamendu arkitektoniko bateratua eta homogenea eman beharko zaio, horiek kokatzen diren ingurunearen eta multzo arkitektonikoaren baldintzei jarraikiz.

2. Hiri Antolamenduko Plan Orokor (HAPO) bakoitzari dagokion garapen berriko eraikin-multzo orok fatxada eta estalkien tratamendu bateratua aurkeztu beharko du. Hori horrela, multzoa osatuko duen lehen eraikinerako eraikuntza-lizentziaren eskaerarekin batera, multzo osoari emango zaion tratamendua azterlana aurkeztu beharko da eta, bertan, gainerako eraikuntzek bete beharreko ezaugarriak zehaztuko dira. Lurzoru urbanizagarrian, garapenerako plan partzialak zehaztuko ditu eraikin-multzoak jarraitu beharreko tratamendu-baldintzak.

3. Eraikuntza berrien fatxadak konposizio-irizpide bakarrari jarraikiz eraiki eta azkenduko dira beren osotasunean, beheko solairuetakoak barne, eta karrerapeetako barne-fatxadei ere aplikatuko zaizkie. Konposizio-irizpide horrek baoben proportzioa eta kokapena zehaztuko ditu, horiek konposizio-elementu iraunkor gisa hartuta.

Elementu horiek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira, eta horien diseinua eta materialen tratamendua eraikinen osotasunarekin modu koherentean aukeratu beharko dira. Materialak iraunkorrak eta narriadura zailekoak izango dira. Elementu horien aldaketak ez dio horietako baten zati bati bakarrik eragingo, eta lehenago finkatutako trinko/huts proportzioa errespetatu beharko du. Aldaketa egiteko, ondoriozko fatxada jasoko duen eta aipatutako tratamendu koherentea eta bateratua bermatuko duen plano osatua aurkeztu beharko da.

4. Eraikin berriak, edo lehendik daudenen berreraikuntzak, multzo arkitektoniko homogeenak barne, lehendik dagoen multzoaren konposizio-soluzioetara egokituko dira.

5. Eraikin baten ingurutzailen tratamendua gaineko edozein aldaketa, hala nola estalduraren aldaketa, arotzerien materialak edo diseinua, karela eta balkoiak aldatzea, eta terrazak ixtea edo beheko solairuetako paramentuak aldatzea, antzeko ezaugarriak eta konposizio-garrantzia duten elementu guztientzat batera planteatu beharko da. Halaber, horiek aldazteak kasuan kasuko ingurutzailen osoaren eta ingurukoaren konposizioan sortzen duen eragina kontuan hartu beharko da beti.

Ingurutzailen baten azaleko akaberetan aldaketa partzialak egin ahal izango dira, baldin eta sortutako kontrastea ingurutzailen osoaren aurretiazko konposizio-azterlan batek justifikatzen badu.

6. Fatxadak edo eraikineko nahiz eraikin-multzo bateko elementuak modu homogeenan eta bateratuan pintatuko dira, debekatuta baitago horien zati bat edo etxebizitza bati dagozkion elementuak era desberdinean pintatzea.

7. Edozein erabilerara bideratutako lokal baten edo eraikuntza-multzoaren jatorrizko konposizioa hondatuz denboran zehar fatxadaren zati bat aldatu zaion etxebizitza baten birmoldaketa orok aldatutako fatxadaren jatorrizko egoera lehenera-

CAPÍTULO 4. Ordenanza de las condiciones estéticas de las fachadas y cubiertas de las edificaciones en suelo urbano y urbanizable

Artículo 46. Objeto.

Son objeto de la presente capítulo todas las licencias que se soliciten para actuaciones que definan, alteren, renueven, o afecten de algún modo y en cualquier medida al estado o aspecto de las envolventes de la edificación visibles desde la vía pública completamente o en parte, y en caso de edificios de contrastada calidad incluso a aquellas visibles únicamente desde puntos de vista privados.

Artículo 47. Composición arquitectónica de los edificios, materiales y colores de fachadas y cubiertas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno y del conjunto arquitectónico al que pertenecen.

2. Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo correspondientes a cada Actuación del PGOU, deberán presentar un tratamiento de fachadas y cubiertas unitario; a estos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones. En el suelo urbanizable será el Plan Parcial de desarrollo quien definirá en sus ordenanzas el tratamiento de conjunto a adoptar.

3. Las fachadas de las nuevas edificaciones se construirán y rematarán en su totalidad, incluidas plantas bajas, aplicables de igual forma en el caso de las fachadas interiores de los porches. bajo un mismo criterio compositivo que determinará la proporción y disposición de huecos, enmarcados necesariamente en elementos compositivos de carácter permanente.

Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.

4. Los nuevos edificios, o la reconstrucción de los existentes, incluidos en conjuntos arquitectónicos homogéneos deberán adaptarse a las soluciones compositivas del conjunto preexistente.

5. Cualquier modificación del tratamiento de las envolventes de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos en plantas bajas, deberá plantearse conjuntamente para todos los elementos de características e importancia compositiva similares, considerando siempre el efecto que su alteración produce en la composición total de la envolvente considerada y las inmediatas.

Sólo se admitirán cambios parciales de los acabados superficiales de una envolvente si el contraste que se produce está justificado por un estudio compositivo previo del conjunto de la misma.

6. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

7. Toda remodelación de local dedicado a cualquier tipo de uso o de vivienda cuya parte de fachada haya sido alterada a lo largo del tiempo, deteriorando la composición original del conjunto del edificio, incluirá entre sus previsiones la restitución

tzea edo esku hartutako alderdiaren soluzio berria justifikatuko duen eraikuntza-multzo osoaren konposizio-azterlana izan beharko ditu aurreikuspenen artean.

8. Horma bitartekoak, alboko fatxadak eta ondorengoak fatxada nagusiaren antzeko konposizio-baldintzekin eta materialekin tratatuko dira. Agerian geratzen diren bitarteko horma-atalak fatxadetakoek bezain itxura eta kalitate duina izan dezaten tratatuko dira.

Horretarako, atari berari lotutako fatxadaren zatia hartuko da esku hartzeko gutxieneko eremu gisa.

48. artikulua. Estalkien tratamendua.

Isurki bateko edo zenbaitetako estalkiak baimentzen dira, baita estalki lauak ere, eta estalkiaren hiru aldeko isurialdean xapitula bakanak onartzen dira.

Estalki mantsardatuen soluzioak guztiz debekatuta daude.

Estalkian eguzki-energia eta eolikoa hartzeko elementuak ipini ahal izango dira, baita energia hobeto aprobetxatzeko beste hainbat elementu ere, baldin eta auzokideentzat gogaikarriak ez badira, hirugarren pertsonentzako arriskutsuak ez badira eta hiri-multzoen baldintza arkitektonikoei kalte egiten ez badiee.

Fatxada nagusietan, teilatu-hegalek 1,50 metroko hegala izango dute gehienez ere, eta gainerako fatxadetan, berriz, 1,20 metrokoa.

49. artikulua. Portxeak.

1. Erabilera publikoko edo bide publikoaren ondoko portxeen lurzoruko inguruetako espaloietako materialaren kalitate berarekin edo hobearrekin zolatuko dira. Inguruko espaloietan zola-aldaketak egiten badira, kalitate handiena duena hartuko da eredutzat.

Erabilera publikoa dela-eta, portxeen zoladura mantentzea Udalari dagokion kasuetan, zoladura ez labaintzeko modukoa izango da (3. mota), iraunkorra izango da eragile atmosferikoen aurrean, izozteak barne (uraren xurgapena % <6), eta abrasio eta inpaktuaren aurrean (600 mm), eta hausturaren aurrean 7 Kn-ko eta flexioaren aurrean 4 Mpa-ko gutxieneko jasangarritasuna izango du.

Portxeetan kokatu beharreko kutxetak zolaketaekin behar bezala lerrotatuta egongo dira, eta horien estalkia zoladura-akabera batekin bete ahal izango da, portxearen gaineko lerroei eta marrazkiei jarraikiz.

2. Portxeen barruko hormetan, proiektuak trinkoen eta hutsen konposizioa aurreikusiko du, eta proiektuaren arabera gauzatuko da. Sarbideko baoak eta lokalen eta atarien argiztapena modu iraunkorrean kokatuko dira beti fatxada-planoetan, eta horien konposizioa eta materialak bat etorriko dira portxearen kanpoko arkupeari dagozkionekin.

3. Portxeen sabaia tratamendua uniforme izango da tarte bakoitzean, baita azpiegitura-elementuen neurriei eta argien antolamenduari dagokienez ere. Portxeen sabaia material gogorrekin, homogeenekin, denboran zehar egonkor mantentzen direnekin eta iraunkorrekin egingo da, eta eraikuntzaren gainerako materialen kalitate bera izango du. Portxearen sabaia barrena jarri behar diren mota guztietako hornidura-edo saneamendu-instalazioetako elementuak badaude, horiek sabai aizun batean edo bestelako eraikuntza-elementu baten atzean ezkutatu dira, eta proiektuak zehaztuko ditu horien forma eta materialak. Konpondu behar izanez gero, sabai aizun hori erraz erregistratu eta desmuntatu ahal izango da, hautsi ez dadin.

50. artikulua. Portaleak, erakusleihoak, errotiluak.

1. Artikulu honetako zehaztapenek baldintzatu egiten dituzte eraikitako edo eraikitzen ari diren eraikinetako lokaletan ezarri beharreko jardueren kanpoko itxurak osatzeko jarduketak eta horien segurtasunerako eta publikoaren aurrean aurkez-

del estado original de la fachada alterada o un estudio compositivo del conjunto de la misma que justifique una nueva solución de la parte intervenida.

8. Los muros medianeros, fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.

Artículo 48. Tratamiento de las cubiertas.

Se autorizan las cubiertas a una o varias aguas, así como las cubiertas planas, admitiéndose la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas.

Se admitirá la instalación en la cubierta de elementos de captación de energía solar y eólica y otros elementos para la optimización del aprovechamiento energético, siempre que no produzcan molestias a los vecinos, no supongan riesgos para terceros y no perjudiquen las condiciones arquitectónicas de conjuntos urbanos.

El vuelo máximo de los aleros será de 1,50 metros en las fachadas principales y 1,20 metros en el resto de fachadas.

Artículo 49. Porches.

1. El suelo de los porches de uso público o adyacentes a la vía pública se deberá pavimentar con materiales de igual o mayor calidad que los de las aceras circundantes. En el caso de variación de pavimento en las aceras circundantes se usará como modelo el de mayor calidad.

El pavimento de porches cuyo mantenimiento por su uso público corresponda al Ayuntamiento deberá ser antideslizante (clase 3), resistente a los agentes atmosféricos incluidas las heladas (absorción de agua <6 %), resistente a la abrasión y al impacto (600 mm), con una mínima resistencia a rotura de 7Kn y a la flexión de 4MPa.

Las arquetas a situar en los porches deberán estar conveniente alineadas con la pavimentación y su tapa será rellenable, con un acabado de pavimento siguiendo las líneas y dibujos del resto del porche.

2. En la pared interior de los porches la composición de huecos y macizos estará prevista en proyecto y será ejecutada de acuerdo al mismo, estando siempre los huecos de acceso e iluminación de locales y portales enmarcados en planos de fachada de carácter permanente cuya composición y materiales concuerden con la del pórtico exterior del porche.

3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado. El techo de los porches deberá acabarse con materiales resistentes, homogéneos, estables en el tiempo y duraderos de una calidad acorde a los del resto de la edificación. Caso de haber elementos de cualquier tipo de instalación de suministro o saneamiento que deban discurrir por el techo del porche, estarán ocultos tras un falso techo u otro tipo de elementos constructivos, cuya forma y materiales se determinará en proyecto. Este falso techo deberá ser fácilmente registrable y desmontable en caso de reparación, para evitar su rotura.

Artículo 50. Portadas, escaparatés, rótulos.

1. Las determinaciones de este artículo condicionan las actuaciones destinadas a completar los cierres exteriores de las actividades a implantar en locales de edificios construidos o en construcción y al conjunto de instalaciones necesarias para su

teko beharrezkoak diren instalazioen multzoa. Elementu horiek guztiak jarduketa osatzen duten baeen perimetroaren barruan kokatuko dira, eta ezin izango diete proiektuan definitutako eraikinaren alderdi trinko iraunkorrei eragin, artikulua honetan berriaz baimentzen ez den kasuetan salbu. Baoak definitzeari dagokionez, aurreko artikuluetan zehaztutakoari helduko zaio.

2. Erakusleihoek eta horien elementu guztien -baoak, atek, zokaloak, ateburuak, pertsianak, errotuluak, argiak, eta abar- zein errotuluen eta gainerako elementu handi zein txikien tamainak, posizioak, koloreek eta gainerako ezaugarrien konposizioak aurretiaz egindako diseinu batek zehaztutako trazadurari eta estiloari jarraituko diete. Era horretara, jardueri lotutako kanpoaldeek, portada osoak izan edo partzialak izan, multzo harmonikoak eta kalitatezkoak osatuko dituzte euren artean zein elementuok jartzen diren eraikinaren gainerako elementuekin.

3. Arotzerietan eta gainerako elementuetan, hasiera batean, gainerako fatxadaren erabilitako material berdinak erabiliko dira. Neurriaren arabera egokiak ez badira, beste batzuk erabiliko dira, betiere eraikuntzaren jatorrizkoekin bat egiten duen irizpidea kontuan hartuta.

4. Jatorrizko eraikinaren konposizio-baoak ezingo dira fatxadaren antzeko materialaren bidez trinkotu eta itxi. Dagokien ingurutzaila mantendu beharko dute, eta itxeko materialaren kanpoko alde behar adina atzeraemango da, ingurutzailaren argi- eta itzal-jokoa ahalbidetzeko. Arau hau ez da bete beharko eraistearen ondorioz narriatutako baoak berreskuratzen eta beheko solairuen konposizioaren modulazioak doitzen diren kasuetan; horrela, eraikin osoari egokitzen zaion moduan arabera aztertuko da, aurreko artikuluetan azaldutako irizpideak kontuan hartuta.

Itxeko orduan erabili beharreko materiala ondoko baeen arotzeriari dagokiona izango da, ahal izanez gero, edo, hori posible ez bada, antzeko ehundura eta kolorea dituen beste bat. Itxura horren ataltzea arotzeriarenarekin bat etorriko da.

5. Errotuluak.

Errotulu eta argi-iragarkiak behe-solairuan kokatuko dira. Horiek ezin izango dira kokatu eraikinaren goiko solairuetako fatxadetan.

Eraikinaren fatxadarekiko paraleloan jartzen diren errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak 0,20 m irtengo dira gehienez, 2,80 m-ko altueran kokatu beharko dira gutxienez, eta ezin izango dira 4,30 m baino altuagoak izan edo dagokien lokalaren markotik edo portadatik irten.

Lorategia duten eraikinen kasuan, errotulu bat jarri ahal izango da lurzatiaren itxuran, sartzeko atearen ondoan, itxiturarekiko paraleloan eta horma edo burdina-hesiaren planotik irten gabe.

51. artikulua. Olanak.

Eraikuntza-proiektu batean jasotzen ez diren olanak fatxada-baeen perimetroaren barruan onartuko dira. Hegalen ertzarekiko paraleloan kokatu ahal izango dira, barrurantz 30 cm-ko errenkada batean, instalazioak elementu arkitektoniko garrantzitsuak ezkutatzeko ez baditu eta fatxadaren konposizioa desitxuratzen ez badu. Arkitektura tradizional edo klasikoetako teilatu-hegaletan ez da olanarik jarri ahal izango.

Goiko solairuei dagokienez, bizilagunek bat etorri beharko dute ezarri beharreko olanaren eredu definitzeko orduan, modelo hori erabiliko baita aplikazio guztietan.

Beheko solairuan, berriz, olanak establezimenduaren arabera bereizi ahal izango dira, koloreak eta diseinuak eraikinaren olana-multzoan eta, oro har, fatxadaren izan dezaketen eragina kontuan hartuta.

seguridad y presentación ante el público. Todos estos elementos se situarán dentro del perímetro de los huecos pertenecientes a la actividad, sin que puedan afectar a las partes macizas permanentes del edificio definidas en proyecto, salvo que así se autorice expresamente en este artículo. En cuanto a la definición de los huecos se estará a lo determinado en los artículos anteriores.

2. La composición de los escaparates con todos sus elementos, huecos, puertas, zócalos, dinteles, persianas, rótulos, iluminación, etcétera, así como tamaños, posición, colores y demás características de los rótulos y demás elementos mayores o menores, respondan a un trazado y estilo determinado mediante diseño previo, de modo que esas partes exteriores, portadas completas o parciales, ligadas a las actividades constituyan conjuntos armónicos y de calidad en sí y en relación con el resto del edificio en que se instalen.

3. Los materiales a utilizar en carpinterías y demás elementos serán en principio los mismos que en el resto de la fachada. Caso de no ser adecuados por medida función se utilizarán otros, siempre dentro del criterio de concordancia con los originales de la edificación.

4. Los huecos compositivos del edificio original no podrán ser macizados y cerrados con material similar al de la fachada. Deberán mantener su contorno, y la cara exterior del material de cierre se retranqueará lo suficiente para permitir el juego de luces y sombras de dicho contorno. Se exceptúa de esta regla el caso de recuperación de huecos deteriorados por demolición de macizos y el ajuste de las modulaciones de la composición de las plantas bajas que deberá valorarse por su adecuación al conjunto del edificio según los criterios expuestos en los artículos anteriores.

El material a emplear en el cierre será preferentemente el de la carpintería de los huecos inmediatos, o en su defecto otro de textura y color similares. El despiece de dicho cierre será acorde con el de dicha carpintería.

5. Rótulos.

Los rótulos y anuncios luminosos se situarán en planta baja. No se admite su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,20 m., deberán estar situados a una altura mínima de 2,80 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

En caso de edificios con jardín podrá situarse un rótulo en el cierre de la parcela, junto a la puerta de acceso, paralelo al cierre y sin sobresalir del plano del muro o verja.

Artículo 51. Toldos.

Los toldos que no formen parte de un proyecto de edificación se admitirán dentro del perímetro de los huecos de fachada. Se pondrán disponer paralelamente al borde de los vuelos en una franja de 30 cm hacia el interior únicamente cuando la instalación no oculte elementos arquitectónicos de importancia y no distorsione la composición de la fachada. No podrán ponerse toldos en aleros de arquitecturas tradicionales o clásicas.

En plantas altas deberá haber un acuerdo entre los vecinos sobre la definición del modelo de toldo a implantar, que será el mismo para todas las aplicaciones.

En planta baja podrán diferenciarse los toldos según establecimientos, considerando siempre el efecto que el colorido y diseño puedan tener sobre el conjunto de toldos del edificio y la fachada en general.

Multzo osoarekin bat ez datozen olanak ez onartzea gerta liteke. Udalak kale edo espazio publiko zehatz bateko olana guztiak mota edo diseinu zehatz batekoak izan daitezela eskatu dezake, eta, horretarako, eredu bat proposatu edo lehendik zegoen bat edo onetsi zedin aurkeztutako bat errepikatuzera behartu ahal izango du.

Ezin izango dira olana zurrinak eta iraunkorrak jarri. Olanek ezin izango dute euskarri finkorik izan espaloiairean gainean.

Plaza edo espazio publikoetako ostalaritza-establezimenduen mahaiak estaltzeko, itzalkinak eta antzeko elementuak erabiliko dira, baina ez olanak.

52. artikulua. Esekilekuak.

Debekatuta dago bide publikoari begira arropa esekitzea, beste aukerarik ez duten eraikin zaharren kasuan izan ezik.

Fatxadan kokatzen diren edo bide publikotik ikus daitezkeen esekilekuak leku guztietatik arropa esekia ikustea eragozten duten sareta-soluzioen bidez tratatuko dira, eta sareta horien diseinua eraikinaren fatxadaren osotasunean integratuko da.

53. artikulua. Instalazioak, azpiegiturak eta hariteriak.

Gaur egun eraikuntzetatik zintzilik dauden aire-hariterietatik igarotzen diren azpiegituren hornidurak ordezkatu, aldatu edo zabaldu nahi izanez gero, lurpeko trazadurarako balizko aukerak kontuan hartu beharko dira, eta aire-hariteria trazadura hori bideraezina bada bakarrik mantendu ahal izango da. Bideraezintasun hori agiri tekniko egokien bidez justifikatu beharko da.

Azpiegituren hornidura edo banaketa berri oro zorupetik egingo da.

Aire-hariteriek eragindako eraikinetan egiten diren eraikuntza arloko esku-hartze guztietarako aire-hariteriak proportzio berean aldatu beharko dira, obraren tamainak ahalbidetzen duten neurrian.

Gasak eta keak estalkira hustea dakarten jarduera guztiak aireztatze-patioetako edo patioetako eroanbideen bidez konpondu beharko dira. Horiek ezin izango dira hustu bide publikotik ikus daitezkeen fatxadetatik.

Gasak edo aireztapena fatxadara atera ahal izango dira legez posible den kasuetan, eta fatxadako baoen barruan integratutako eta arotzeriaren muntaketara egokitutako sareten eta elementuen bidez egingo da. Hegalak minimizatzeke xedearekin, Udalak bide publikotik ikus daitezkeen elementuen diseinua baldintzatu ahal izango du, horrela fatxada osoan hobeto integratu daitezkeen.

Era berean, debekatuta dago aire girotuaren kanpo-unitateak eraikinen fatxadetako alde iraunkorretan instalatzea. Baoen arotz-lanen ataletan integratu ahal izango dira, horien kanpoko planotik kanpora irten gabe. Aire girotuko instalazioak eta gas-berogailuak balkoietan, terrazetan eta esekilekuetan kokatu ahal izango dira, bide publikotik ikusten ez badira.

54. artikulua. Finken bereizketak eta itxiturak.

1. Finken itxiturak harrizkoak, zarpiatuak eta margotuak, metalikoak, zurezkoak, hesola eta alanbrezkoak eta landarezkoak izango dira ahal izanez gero, eta kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta «bistakoak» edo zarpiatuak ez diren hormigoiblokezkoak debekatuta daude. Udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean erabakiko dute proposatutako itxitura inguruneari egokitzen zaion.

2. Dena den, itxitura itsuen garaiera 1,00 metrokoa izango da gehienez ere, beste aldekoa ikustea guztiz galarazten duten zuhaitzi itxien itxiturak barne. Horien gainean metalezko edo zurezko hesiak, sareak edo hesiak baimenduko dira, 2,00 metroko altuerara arte. Nolanahi ere, landarezko itxitura iraun-

Podrán no admitirse toldos que desentonen con el conjunto. El Ayuntamiento podrá forzar a que todos los toldos de una determinada calle o espacio público sean de un determinado tipo o diseño y para ello podrá proponer un modelo o forzar a repetir alguno de los existentes o presentados a aprobación.

Se prohíben los toldos rígidos y permanentes. Los toldos no podrán tener soportes fijos sobre la acera.

Para cubrir superficies de mesas en establecimientos hosteleros en plazas o espacios públicos se utilizarán sombrillas y elementos similares, prohibiéndose los toldos.

Artículo 52. Tendederos.

Queda prohibido el tendido de la ropa a la vía pública, salvo en los casos de edificios antiguos en los que no existe otra posibilidad.

Los tendederos que se dispongan en fachada o sean visibles desde la vía pública se tratarán mediante soluciones de celosía que impidan la visión de la ropa tendida desde todas las orientaciones, y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 53. Instalaciones, infraestructuras y tendidos.

Cualquier sustitución, modificación o ampliación de suministros de las infraestructuras que actualmente discurren por tendidos aéreos colgados de las edificaciones deberá contemplar las alternativas posibles para su trazado subterráneo, y únicamente cuando este sea inviable, lo que habrá que justificar mediante la documentación técnica adecuada, se admitirá el mantenimiento del tendido aéreo.

Todo nuevo suministro o distribución de infraestructuras se hará por el subsuelo.

Cualquier intervención constructiva en los edificios afectados por los tendidos aéreos conllevará una modificación proporcionada de estos en la medida que el alcance de la obra lo permita.

Toda actividad que requiera evacuación de gases y humos a cubierta deberá resolverlo mediante conductos internos en patinillos o patios. No se admitirán evacuaciones por fachadas visibles desde la vía pública.

La salida de gases o ventilación a fachada en los casos en que sea legalmente posible se hará mediante rejillas y elementos integrados en el interior de los huecos de fachada, adaptados al despiece de la carpintería. El Ayuntamiento podrá condicionar el diseño de los elementos visibles desde la vía pública a fin de minimizar su vuelo, y mejorar su integración en el conjunto de la fachada.

Se prohíben las instalaciones de unidades exteriores de aire acondicionado en las partes permanentes de las fachadas de los edificios. Podrán integrarse en el despiece de las carpinterías de los huecos sin sobresalir del plano exterior de ellas. Las unidades de aire acondicionado y los calentadores de gas podrán colocarse en balcones, terrazas y tendederos siempre que no se vean desde la vía pública.

Artículo 54. Separaciones y cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de madera, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin «cara vista» o no raseados. Los servicios técnicos municipales decidirán en cada caso la adecuación del cierre propuesto con el entorno.

2. En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera, mallas o setos hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no supe-

korrek ez dute 2,00 metroko altuera gaindituko. Halaber, itxitura guztiak finkaren mugen eta bide publikoen artean gutxienez 80 cm-ko distantziara jarriko dira, eta errepideetatik 3,00 m-ko distantziara.

3. Euste-hormen akabera ageriko harlangaitzekoa izango da ahal izanez gero, eta kalitateko akabera duen ageriko hormigoia azalera txikietan bakarrik baimenduko da.

55. artikulua. *Fatxadetan zerbitzuko eta seinaleztapeneko elementuak jartzea.*

1. Udalak euskarriak, seinaleak eta hiriaren zerbitzura xedaturiko bestelako elementuak instalatu, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu, bere kargura, bizileku-erabilerako lurzatietan, eta jabeek onartu egin beharko dute.

2. Finka edo eraikinetan obrak egiteagatik zortasun publikoa osatzen duten elementuetan ondorioak eragiten badira, horien jabeak behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du obrak gauzatzen diren bitartean, eta elementu horiek birjarri beharko ditu, Udalak adierazitako baldintzetan.

56 artikulua. *Hiri-altzariak.*

Udalak edozein motatako hiri-altzariak (bankuak, aulkiak, mahaitxoak, jardinerak, zakarrontziak, farolak, erakusmahaiak, seinaleztapena, eta abar) jarri edo instalatzeko ekimenak baimendu beharko ditu, horiek norberaren ekimena nahiz ekimen instituzionala izan; aldeaz aurretik, diseinu, plano, argazki, katalogo eta abarren bidez zehazki definituta proposatu beharreko modeloak onartu beharko ditu. Udalak modelo errealak ekarzea edo aurkeztea eskatu ahal izango du.

Edonola ere, diseinuaren, materialen eta koloreen kalitateari dagokionez, ordenantza honetako irizpide orokorrak hartu beharko dira kontuan.

Elementu horien baimenak erraztu eta arintzeko, Udalak sektorean dauden modeloak edo berariaz diseinatu edo fabrikatutakoak homologatzea edo orokorrean onartzea erabaki dezake; horrela, ez da beharrezkoa izango baimena eskatzen den bakoitzean agiri deskribatzaile guztiak aurkeztea.

LAUGARREN TITULUA. INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK

57. artikulua. *Ingurumena babesteko baldintza orokorrak.*

Oro har, Olaberriko udalerrian proiektatu eta gauzatu beharreko obrak eta jarduketak indarrean diren legezko xedapenetan –baita indarrean den hirigintza-plangintzan eta ordenantza hauetan ere– ezarritako ingurumen-irizpideetara egokituko dira.

58. artikulua. *Ingurumena babesteko eta integrazteko irizpide orokorrak.*

1. Oro har, proiektatutako obrak eta jarduketak 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean eta hura garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2. Egin nahi diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaretza naturala birjarri beharko du, behar den landare-lurrezko geruza barne, obren ondorioz suntsitu diren lur-eremuetan. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tartetan, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.

3. Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zaborregi kontrolatuan isuriko dira.

Ararán en ningún caso la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

3. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

Artículo 55. *Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.*

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

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

Artículo 56. *Mobiliario urbano.*

Cualquier iniciativa de colocación o instalación de mobiliario urbano de cualquier tipo (bancos, sillas, veladores, jardineras, papeleras, farolas, expositores, señalización, etcétera), ya sea de iniciativa particular o institucional deberá ser autorizada por el Ayuntamiento previa aprobación de los correspondientes modelos que deberán proponerse perfectamente definidos mediante diseños, planos, fotografías, catálogos, etcétera, pudiendo exigirse al Ayuntamiento la aportación o presentación de modelos reales.

En cualquier caso se atenderán a los criterios generales de esta ordenanza respecto a calidad de diseño, materiales y colores.

Para facilitar y agilizar las autorizaciones de estos elementos, el Ayuntamiento podrá acordar la homologación o aprobación genérica de modelos existentes en el sector u otros diseñados o fabricados específicamente, de modo que no se necesite acompañar toda la documentación descriptiva cada vez que se solicite su autorización.

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 57. *Condiciones generales de protección ambiental.*

Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas a ejecutar en el término municipal de Olaberria se adecuarán a los criterios de carácter ambiental establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.

Artículo 58. *Criterios generales de protección e integración ambiental.*

1. Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

2. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

3. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.

Udalak, salbuespen gisa, baimendutako obren hondeaketetako lurraz zabortegi horiek ez diren tokietan botatzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu bere nekazaritza- eta basogintza-erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, ordenantza hauetan eta baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, eta beharrezkotzat jotzen bada aurrez proiektu teknikoak prestatuta, honako hauek ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, horren ondoriozko profilak lursaillean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako eremuaren azalera berreskuratzen dela.

59. artikulua. Neurri babesleak edo prebentziozkoak.

1. Geologia eta geomorfologia.

A. Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeak berariazko azterketekin osatuko dira (azterketa geoteknikoak eta abar), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jarduketek eragindako arriskuak ebaluatzeaz gain, kasu bakoitzean arrisku horiek ezabatzeko beharrezkotzat jotzen diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden maldak eta luzera txikitzea; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzat jotzen den beste edozein neurri).

B. Proiektatutako obrek eta jarduketek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoak izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz hautemateko, eta babesteko edo prebenitzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile aproposak aplikatzeko.

C. Higa daitezkeen edo higitzeko arriskua duten guneeetan, behar diren neurriak hartuko dira lur-erazketarik ez egiteko, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak ez aldatzeko eta landaredia ez desagertzeko, zuhaitzik gabeko gunek basoberritu daitezela indartuko da eta abeltzaintza-erabilera helburu hori lortzera baldintzatuko da.

2. Ura.

A. Oro har, dagozkion proiektuak prestatzeko fasean babeseke edo prebentziozko neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurraz edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; era berean, ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak zehaztuko dira. Makina-parkeek plataforma guztiz iragazgaitzak izango dituzte lubrifikatzaileak aldatzeko, depositua betetzeko, eta abarretarako. Beste instalazio osagarri batzuek edozein isurketa lurzoruan iragazi aurretik dekantazio-putzuetarantz bideratuko duen lur gaineko drainatze-sistema aurreikusiko dute.

B. Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak prestatzeko orduan nahiz obrak gauzaten diren bitartean, behar diren neurriak zehaztuko dira egon daitezkeen lur gaineko eta lurpeko uren drainatzea behar bezala diseinatzeko, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.

C. Higadura- eta/edo lerradura-arriskua duten guneeetako ibaiertzetan landaredia berrezartzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

D. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izan behar dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezkoak diren

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, estas mismas Ordenanzas, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

Artículo 59. Medidas de carácter protector o preventivo.

1. Geología y geomorfología.

A. Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos en su caso resultantes de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que en cada caso se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

B. Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

C. En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

2. Agua.

A. En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales. Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas para cambio de lubricantes, repostar, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de decantación, antes de que se infiltren en el suelo.

B. A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

C. Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.

D. Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión

neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzat jotzen diren instalazioak ezarri beharko dira.

3. Lurzorua.

A. Kasu bakoitzean, zedarrituko da proposatutako jarduketek eragin zuzena duten gunea, zeina, ahal den heinean, erabilera berrietako plataformak okupatuko duen lursailean errendituko den.

Hori horrela, ahal den heinean, behar diren neurriak sustatuko dira jarduketa horiek lurzoru naturaletan eragiten dituzten ondorioak murrizteko, hala hirigintza antolatzeke orduan nola hirigintza- eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzeko orduan.

Ildo horretan, ibaiertzeko lurzorua trinkotu daitezela saihestuko da, eta, ahal izanez gero, bertan ondorioak sortzea saihestuko da, eta neurri egokiak hartuko dira, ahal den heinean, obrek eta jarduketek dagokien jarduketa-eremuaren barruan edo artifizial bihurtutako guneetan eragiteko.

B. Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuek eremuaren egoeraren diagnosi edo balantze bat gaineratuko dute, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Hori egiteko, kontuan hartu beharko da lur horren gutxieneko lodiera 50 cm-koa dela eta tratatu beharreko lurrazala hauek guztiak osatu behar dutela: lubetek, ezpondek eta leheneratu behar diren aldi baterako elementuak zein elementu iraunkorrak (bideak, metatze-zonak, behin-behineko instalazioak, eta abarrak) dauden eremuak.

Honako hau da landare-lurra: obretatik ateratzen den eta bere osaera fisiko-kimiko eta granulometrikoagatik belar-estaldura iraunkorra ezartzeko aukera ematen duen materiala (ereiteko edo ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez gutxienez ezartzekoa), birkolonizazio naturala errazten duena. Gainera, ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometriko desegokiak dituzten materialak baztertu egingo dira.

Balantzea negatiboa bada, lur-kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatu beharko dira, eta dauden baliabideen banaketa bat proposatuko da. Lehentasuna izango dute agerian dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako zonek, lorategi-guneek (hiriguneek eta ingurukoek) eta faunarentzako pasabideen inguruek. Neurri hori generikoa izango da eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, gutxiago edo gehiago.

C. Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzeko orduan, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak paisaian ondo integrazteko irizpideak kontuan hartuta.

Lubakiak ez sortzeko eta landaredia errazteko, lur-erazketen eta lubeten malda 2H-3Vkoa edo hortik beherakoa izango da ahal izanez gero, teknikoki bideragarria bada. Ezponda inklinatuagoen presentzia ingurumen aldetik justifikatu ahal izango da, lurzoru gutxiago okupatzeak eragin txikiagoa badu.

D. Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, zehazki definitu eta mugatuko dira proiektatutako obrak gauzatzean sortzen diren hondakin solidoak metatzeko berrazko guneak.

E. Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenez beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal izanez gero, lehendik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira egingo. Nolanahi ere, azken horiek egiteko, behar-beharrezkoa izango da alde zuzen ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua egitea, 3/1998 Legearen arabera.

de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

3. Suelo.

A. Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

B. Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en el mismo.

A los efectos de su realización se tendrá en cuenta que el espesor mínimo de dicha tierra se estima en 50 cm y que la superficie a tratar estará formada por el total de los terraplenes, taludes, superficies ocupadas por elementos permanentes y temporales que deban restaurarse (caminos, zonas de acopio, instalaciones provisionales, etc.).

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los alledaños de pasos de fauna. Esta medida se considerará genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

C. En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotécnica con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 2H-3V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.

D. En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.

E. Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

Eginez gero, bide edo pista berri horiek % 15etik beherako maldak izango dituzte, baina pixka bat handitu ahal izango dira paisaia eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoak izango dituzte lurzoruaren galdu ez dadin.

4. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

Urbanizazio- edo eraikuntza-obren proiektuak prestatzeko orduan nahiz horien osagarri gisa, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, eta abar). Hartara, besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo beste edozein egoeragatik izan daitezkeen ustekabeko kalteak saihestuko dira, proposatutako garapenetako ertzetako zonetako zuhaitzetan nahiz hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenei atxiki gabekotzat jo diren aleetan.

60. artikulua. Zuzenketa-neurriak.

1. Atmosfera.

A. Obrak gauzatzean, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkiak; biltegitratutako materiala eta garraioako karga estaltzea; egokitzat jotzen den beste edozein) ahalik eta gutxien zabaltzeko edo batere ez zabaltzeko eraispenek, hondeaketek, lur-mugimenduek, materialen kargak eta garraioak eta abarrek dakartzaten hautsa eta partikula solido esekiak.

B. Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzeko eta gauatzeko orduan, behar diren neurriak hartuko dira honako hauek lortzeko: planteatutako obrek eta jarduketek eragindako soinu-emisioak ezabatzeko edo gutxitzeko, lehergaien erabilera murriztearekin lotutakoak barne; jarduerak programatzeko, horietako zenbait pilatzean soinu-maila handiak sor ez daitezkeen; isuri horiek sortzen diren ordutegia kontrolatzeko; zarata-maila txikiko konpresoreak eta zultzaileak erabil daitezela sustatzeko; motorren isilgailuak aldizka ikuskatzeko eta kontrolatzeko; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabiltzeko; leherketak arretaz diseinatzeko; eta abarretarako.

2. Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. zenbakian aipatutako azterketa geologikoen, bertan aipatutako prebentziozko neurriez gain, egokitzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak arretaz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzat jotzen diren bestelako neurriak).

3. Ura.

A. Urbanizazio-obren proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzat jotzen diren berariazko azterketa hidraulikoak eginez osatuko dira, proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan –indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne– ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

B. Proposatutako jarduketek jabari hidrauliko publikoan eta haren babes-eremuan eragiten badute, ibai-ibilguen eta ibaiertzen baldintza naturalak mantentzeko edo leheneratzeko neurriak sustatu eta zehaztuko dira batez ere.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira; xede horrekin, ahalik eta luzera txikienean esku hartuko da, eta esku-hartzeak ez dira zabalduko

En el supuesto de proceder a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15 %, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4. Biodiversidad (vegetación/fauna).

Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Artículo 60. Medidas correctoras.

1. Atmósfera.

A. En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

B. Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2. Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3. Agua.

A. Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

B. En las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de protección se incentivarán y determinarán preferentemente las medidas de mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales y sus márgenes.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose

erruteko zonetara. Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta landarediaren birkolonizazioa errazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.

Ibai-ibilguen gainera pasatzeko guneetan, ibilguko eta ibaiertzeko landarediko eraginak murrizteko neurriez gain, neurriak sustatuko dira ibilguren barruan pilarerik ez jartzeko, eta hori ezinezkoa bada, faunaren zeharkako iragazkortasuna ahalbideatuko duten moduan jarri beharko dira. Hori horrela, behar bezala justifikatutako arrazoiak izatean salbu, gaur egungo pasabideen (dauden zubien eta abarren) erabilera optimizatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

C. Proposatutako garapen berriek eragindako eremuetako ibai-ibilguak eta ibaiertzak beren onera ekartzeko eta hobetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan txertatuz.

Ahal izanez gero eta proposatutako helburuekin bateragarria bada, neurri horien artean, eragindako ibaiertzean landaredia ingeniariaritzaren biguneko tekniken bidez berrezartzeko neurriak gaineratuko dira, zuhaitz, zuhaixka eta belarren garapena errazten duten espezieak landatuz.

D. Obrak egiten diren bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak jartzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxetak, iragazkiak, saretak eta abar eraikitzea), eta eragindako erreken kontrolaren jarraitzea egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iritsi ez daitezen, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikiarekin iristeko. Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura txikitzeak gailuak jarriko dira.

4. Lurzorua.

A. Proiektatutako urbanizazio- eta/edo eraikuntza-obrak gauzatzean, horiek eragindako azalerako landare-lurraren goiko geruza erazti behar da, nekazaritza-ahalmen gehien dutenei arreta berezia eskainiz, eragina gutxitzeko, hain zuzen ere.

Erauzitako lurzoruz-geruzak, era egokian zaintzeko, egokitzat jotzen den zonara edo zaborte-gira eramango dira, ondoren eragindako eremuko lurzorua eta landaredia leheneratzeko erabiltzeko.

B. Landare-lurra behar bezala babestuko da lursailean banatzen denetik ereiteko unera arte, eta arreta bereziarekin zainduko da aldatu gabeko lursailetik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara doan isurketa. Mantentze-lanak ahalik eta zeregin gutxienez egingo dira: geometria modelatuko da, higadurak edo ur-euspenak saihesteko; medeatze organikoak egingo dira, justifikatzen diren kasu oso berezietan izan ezik; eta abar.

C. Instalazio osagarriak eta abar jartzeagatik esku hartzeko edo jarduteko perimetro-eremutik kanpo kokatutako lurzoruetan egindako ustekabeko edozein eragin berregokitu egingo da.

D. Proiektatutako obrak gauzatzean nahiz proiektatutako erabilera berriak ezartzean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, berezi egingo dira, arloan indarrean den legerian aurreikusitakoari jarraituz.

Hondakin toxikoak eta arriskutsuak ontzi etiketatuetan bilduko dira eta horretara xedaturiko guneetan utziko dira, behar bezala iragazgaituta, estalkipean, eta horien gaikako bilketa bermatzeko moduan. Eraisteko, zaharberritzeko edo birgaitzeko unean uneko eragiketa eta jarduketetan ere, ahalegina egingo da sortzen diren hondakin-mota guztiak behar bezala sailkatzeko eta kudeatzeko. Soberako materialen bat zaborte-gi kon-

aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

C. Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería blanda mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

D. Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4. Suelo.

A. En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado.

B. La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

C. Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.

D. Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de

trolatuan uzten ez bada, aurrez haren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

E. Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan, arlo horretan indarrean den legeriak (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzoruen kutsadura prebenitzeko eta zuzentzekoa) aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak egingo dira.

5. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

A. Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko guneak, ibaiertzeko guneak, eraginpeko guneak, eta abar) eragindako eremuaren eta haren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarte-erabilera eta abar baloratu ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorri, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira. Espezieak hautatzean, irizpide estetikoak hartuko dira kontuan; ikus-eragin handieneko egituren edo lorategien integrazio paisajistikoa egokia lortzeko landare-mota jakin bat erabiltzea gomendatuko duten irizpideak, hain zuzen ere. Hala ere, irizpide estetikoekin batera, landaredia epe labur samarrean berrezartzeko irizpideak hartuko dira kontuan. Azken finean, koherentzia ekologikoko eta paisajistikoko irizpideak hartuko dira aintzat (ahal izanez gero, zuhaitz, zuhaixka, sastraka eta belar autoktonoetako espezieak, arrakasta lortzeko aukera handia dutenak), baita funtzionaltasun-irizpideak ere, obren ondorioz soilduta geratu diren lurrazalak kontrolatzeko helburuarekin. Neurri hori orokorrean aplikatzekoa izango da, hein handiagoan edo txikiagoan, aurreikusitako garapen guztietan.

B. Landatu eta erein ondoren, kontrol-epe bat ezarriko da, mantentze-lan eta guzti (mantentze-lanen plana), gutxienez, landatu eta ondorengo bi urteetan zehar, eta batik bat agerien dauden eremuetan eta errotzeko zailak diren inguruetan.

6. Paisaia.

A. Topografia aldatzeko edo eraldatzeko kasu puntualetan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan modelatuko da.

Ezpondetan, batez ere ertzetan, hobe da profil irregularrak, izurtuak, zimurtsuak eta biribilduak erabiltzea eta erpinak saihestea. Ahal den heinean, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare-lurrekin estaltzea komeni da. Lur-erazketen ertzetako erpinen kasuan, berriz, ezpondak modelatzean pixkanaka aldatuko dira maldak lurrarekiko lotuneetan. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira ahal izanez gero (aldaxkak, zurezko egiturak, hesi berdeak, eta abar), eta euste-hormak egitea beharrezkoa bada, horiek harri-lubetazkoak izango dira.

B. Eragindako eremuak, oro har, apaindu egin beharko dira ingurunean behar bezala leheneratzeko eta integartzeko. Paisaia leheneratzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta ertz zehaztugabeak basoberritzeak eta landaketak eginez. Urbanizazio-proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak gaineratuko dituzte.

C. Urbanizazio- eta eraikuntza-obra amaitu ostean, eragindako eremuaren eta haren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, horien aztarnak utzi gabe.

residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

E. Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5. Biodiversidad (vegetación/fauna).

A. Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve. En definitiva, se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.

B. Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

6. Paisaje.

A. En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

B. Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

C. Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7. Ingurune sozioekonomikoa.

A. Beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira obra bereziki zaratatsuak, kaleen norabide-aldaketak, trafiko-mozketak eta horien antzeko ondorioak eragiten dituzten beste jarduketak batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.

B. Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, hiri-erabileretara bideratzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

8. Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

A. Ahal den heinean, hirigintza-antolamendua eragindako eremuaren topografiara egokituko da, lur-mugimenduak eta horiek paisaia duen eragina murrizteko helburuarekin. Eraikuntza, era berean, aurrez artifizial bihurtutako lurzoruetan eta lursail lauenetan proiektatuko da, ahal izanez gero, eta zuhaitzak dituzten gunek espazio libre gisa utziko dira. Zuhaitz-masa horiek antolamendu berrian txertatu beharko dira ahal den neurrian, eremuan interesa duen beste edozein elementu bezala.

B. Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (trenbide-sarea eta abar) ondoko eremuan antolamenduan, behar diren neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeko eta/edo murrizteko, honako hauekin lotutakoak barne: etxebizitzakoak ez diren erabileretara zuzendutako eraikinak kokatzea elementu horien mugan eta pantaila gisa; eraikinak behar adina urruntzea, batez ere bizileku-erabilerara zuzentzen direnak; pantaila babesleak jartzea; dagozkien proiektuetan eraikuntzan bertan egokitzat jotzen den beste edozein neurri hartzea.

C. Ahal den heinean, urbanizazioan gune zolatu iragazgaitzak mugatuko dira, eta lurak iragazketa naturalerako duen ahalmena mantentzea dadila sustatuko da, baita lorezaintza autoktonoa diseinatzeko edo ura aurrezteko irizpideak erabil daitezela ere. Oinezko, txirrindulari eta ibilgailuentzako guneetan, euri-urarekiko material iragazgaitzak erabiliko dira ahal izanez gero.

D. Hiri-hondakinen gaikako bilketa erraztuko duten gune egokiak aurreikusiko dira.

E. Argi-kutsadura saihesteko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztatze-sistemak erabiliz, gune publikoetan eta eraikin berrietako gune pribatibo eta/edo komunetan.

F. Ahal izanez gero, isolamendu termiko handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialen eta material birziklatuen erabilera aztertuko da.

G. Eraikinen barne-guneen banaketak eguzkiaren argiztatze- eta aprobetxamendu-baldintzak optimizatuko ditu eta kanpoko zarata murriztuko du, batez ere gune jendetsuenetan.

H. Eraikinetan ura eta energia-kontsumoa aurrezteko beharrezkoak diren neurriak ezarriko dira, eta, horrez gain, etxeko ur beroaz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da; horretarako, eguzki-atzigailuak eta metagailuak erabiliko dira.

61. artikulua. *Neurri konpentsatzaileak.*

1. Ura.

A. Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealeku naturalizatuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibaiertzak habitata lotzeko eta/edo herritarren gozamenerako lurraldeko elementu gisa erabil eta goza daitezela sustatzeko.

7. Medio socio-económico.

A. Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

B. Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

8. Ordenación urbana, urbanización y edificación.

A. La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible, en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.

B. En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con: la ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencial; la colocación de pantallas correctoras; la adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.

C. En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.

D. Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

E. Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.

F. Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

G. Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.

H. Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

Artículo 61. Medidas compensatorias.

1. Agua.

A. Se determinarán, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.

B. Aldatuta eta degradatuta dauden guneak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.

C. Ibai-ibilguetako ibaiertzetan ingurumena leheneratu, hobetu eta integratzeko lanak sustatuko dira.

2. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

A. Zuhaitzen galera konpentsatzeko, ale-kopuru bera eta moztutakoen edo ezabatutakoen espezie berak edo antzekoak landatuko dira; ezabatzen den ale bakoitzeko, antzeko espezie berrien hiru ale landatu beharko dira, kaltea ale isolatuei, tamainakoei, ondo zaindutakoei eta interesekoei eragiten bazaie. Zuhaitz-espezie berriak honako leku hauetan landatuko dira: lehentasunez, eragindako eremuetan; eremu horien inguruan, bertan ezinezkoa eta/edo desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste eremu batzuetan, horiek leheneratzeko edo ingurumenean integratzeko erazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada; dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, hesitutako beste batzuekin lotu eta igarobide ekologikoak sor daitezela erraztearren.

B. Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko orbanak elkarri lotzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira; horrez gain, zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritza-finken nahiz belardien mugak mantendu eta sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

62. artikulua. *Hondakin-uren saneamendua.*

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar izanez gero aurrez tratatuta, saneamendu-sarera lotu beharko dira, gero arazteko. Horretarako, administrazio eskudunak kolektore-sarera isurtzeko baldintzak arautzeko ezarritako xedapenak aplikatu beharko dira.

2. Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek kasu bakoitzean egokitatzat jotzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak izan beharko dituzte.

Eskutatuko instalazioek dagokien proiektua izango dute, Udalak eta arlo horretan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legerian eskutatuko baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

Abeltzaintza-ustiapenekin lotutako eraikinak, berriz, dagoen jarduera-espedita izapidetzean zehazten diren baldintzetara, eta, zehazki, arlo horretan eskumena duen administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

Proposamena eta aurreko lerrokadan aipatu den administrazioak zehazten dituen baldintzak ikusi ondoren, Udalak ebazpena egingo du, eta, zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari osatzeko edo zuzentzeko eskatuko dio osatu gabeak edo okerak badira, edo baztertu egingo du horren helburuetarako desegokia bada edo eraginkorra ez bada.

3. Ibilgu naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko dituzte.

65. artikulua. *Ordenantza hauetan eta indarrean den hirigintza-plangintzan proposatutako prebentziozko neurriak, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak modu egokian gauzatzeko kontrola.*

1. Udalak neurriak hartuko ditu ordenantza hauetan ezarritako aurreikuspenak eta, bereziki, proposatutako preben-

B. Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas alteradas y degradadas.

C. Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes de los cauces fluviales.

2. Biodiversidad (vegetación/fauna).

A. La pérdida de arbolado se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas; exigiéndose la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine, cuando la afección se produzca a ejemplares aislados de porte, bien conservados y de interés. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.

B. Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 62. *Saneamiento de aguas residuales.*

1. En los suelos urbano y urbanizable se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración. A tal efecto serán de aplicación las disposiciones que establezca la Administración competente regulando las condiciones de vertido a la red de colectores.

2. Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

A la vista de la propuesta, y de las condiciones que determine la Administración a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que, en su caso, estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

3. Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

Artículo 65. *Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.*

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previ-

tziozko neurriei, babes-neurriei, neurri zuzentzaileei eta neurri konpentsatzaileei lotutakoak behar bezala betetzen direla bermatzeko.

2. Neurri horiek, bereziki, urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuetan izango dute eragina; izan ere, proiektuek obra-unitate gisa hartu beharko dituzte horretarako aurrekontuko partidak.

**BOSGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN
BERARIAZ APLIKATU BEHARREKO
ORDENANTZA**

68. artikulua. Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.

1. Eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

Eraikuntzek bolumetria sinplea izango dute, eta lurlean ainguratuta eta maldari egokituta egongo dira, ezartzeko plataforma handirik gabe. Oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan eta lege hori garatzeko ateratzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Isurki bateko edo zenbaitetako estalkiak baimentzen dira, baita estalki lauak ere, eta estalkiaren hiru aldeko isurialdean txapitula bakanak onartzen dira.

Estalki mantsardatuen soluzioak guztiz debekatuta daude.

Estalkian eguzki-energia eta eolikoa hartzeko elementuak ipini ahal izango dira, baita energia hobeto aprobetxatzeko beste hainbat elementu ere, baldin eta auzokideentzat gogaikarriak ez badira, hirugarren pertsonentzako arriskutsuak ez badira eta hiri-multzoen baldintza arkitektonikoei kalte egiten ez badiee.

Fatxada nagusietan, teilatu-hegalek 1,50 metroko hegala izango dute gehenez ere, eta gainerako fatxadetan, berriz, 1,20 metrokoa.

2. Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak.

Fatxadako material gisa, entokatu pintatua eta kareharria edo hareharria erabiliiko dira. Entokatua, ahal bada behintzat, zuria izango da eta, edozein kasutan ere, kolore argikoa. Fatxadaren tratamendu orokorrerako bereziki debekatuak daude hormigoizko blokeak eta bistako adreiluak. Hala eta guztiz ere, azken horren erabilera partziala baimenduko da lehen solairutik gora; «adreilu landatarra» bada, hobe. Era berean, zura ere erabili ahal izango da akaberako material gisa, berniztatu edo pintatua.

Estalkia egiteko, zeramikazko teila okerra edo mistoa erabiliiko da ahal izanez gero, baina kolore eta egitura berdintsuko beste materialak ere onartuko dira –esate baterako, kolore gorriko hormigoizko teilak–. Dena den, azken horiek abeltzaintzako ustiategiaren eraikin lagungarrietan bakarrik onartuko dira. Erabat debekatua dago arbela edo antzeko bukaerako baldosa erabiltzea. Zurezko oholtoak onartuko dira.

Oro har, ez da erabiliko landa-eremuko eraikuntza tradizio-naletan erabilitako materialekin alderatuta oso bestelakoak diren koloreak, egiturak eta akaberak dituzten materialak. Horrelakoetan, Udalak erabakiko du erabilitako materialak landa-ingurunerako egokiak diren ala ez.

Etxebizitzara bideratutako eraikinak birgaitzeko edo eraberritzeko esku-hartzeetan, hala nola eraikuntza berria egiteko edo eraikina handitzeko esku-hartzeetan, lurzati eta jabetza berean kokatutako bigarren mailako eraikuntzak ingurumenera egokitu beharko dira. Hau da, lehendik dauden txabolak, badaezpadako eranskinak eta elementu degradatzaileak ezabatu egin beharko dira, baldin eta eraikuntza osoaren edo ingurunearen tratamendu estetikoia itxuraldatzen badute.

siones establecidas en estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las vinculadas a las medidas de prevención, protección, corrección y compensación planteadas.

2. Dichas medidas incidirán en, en particular, los proyectos de obras de urbanización y de edificación, que deberán incluir como unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZA DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 68. Condiciones generales de edificación y uso.

1. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones responderán a una volumetría simple, anclada en el terreno, adaptada a la pendiente, sin grandes plataformas de implantación. Con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo «28.4.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Se autorizan las cubiertas a una o varias aguas, así como las cubiertas planas, admitiéndose la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas.

Se admitirá la instalación en la cubierta de elementos de captación de energía solar y eólica y otros elementos para la optimización del aprovechamiento energético, siempre que no produzcan molestias a los vecinos, no supongan riesgos para terceros y no perjudiquen las condiciones arquitectónicas de conjuntos urbanos.

El vuelo máximo de los aleros será de 1,50 metros en las fachadas principales y 1,20 metros en el resto de fachadas.

2. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra caliza o arenisca, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de éste último a partir de la primera planta, preferiblemente en su variante de «ladrillo rústico», admitiéndose la utilización de la madera como material de acabado, pintada o barnizada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o mixta, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares, –como las tejas de hormigón en color rojo–, limitándose la disposición de estos últimos a los edificios auxiliares de la explotación ganadera. Se prohíbe expresamente la utilización de pizarra o losetas de acabado similar. Se admite el uso de tablillas de madera.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda, así como las de ampliación o nueva edificación, conllevarán la adecuación estética y constructiva de las edificaciones secundarias ubicadas en la misma parcela y propiedad, tendentes a la eliminación de las chabolas y añadidos precarios o degradantes preexistentes que distorsionen las condiciones de tratamiento estético del conjunto de la edificación y del entorno.

Eraikinak handitzeko lanetan, eraikin horien hazkunde historikoko irizpideei jarraituko zaie. Lehen inoiz handitu gabeak badira, inguru horretako eraikinen ereduak hartuko dira.

3. Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikin berriak ezartzeko baimena jaso duten lurzatiei kasuan –nekazaritza-erabilera ez-profesionalak eta objektiboki beharrezkoa ez izanik ekipamendu eta zerbitzu-azpiegiturak bideratzen direnak salbu–, ibilgailuentzako sarrera, ur- eta elektrizitate-hornidura, saneamendua eta kanpoko argiztapena izan beharko dituzte, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du lizentzia eskuratu aurretik. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaioke Udalak. Udalak baimena uka dezake, halaber, lurzatiei behar dituen zerbitzu guztiez hornitzeko obren ondorioz, inguruaren berezko ezaugarriak aldatuko badira.

Finken itxiturak, ahal dela, zuhaixka-landarez eraturako heskaiz egingo dira. Hesolaz egindako itxiturak ere onartuko dira, eta alantzeak ere bai, arantzaduna ez bada behintzat. Aparteko kasuetan bakarrik onartuko da bide publikoekin muga egiten duten itxiturak fabrikako obra-murruei bitartez egitea eta, horiek harriz eraikiko dira ahal izanez gero. Era berean, harrizko xafren bidezko akaberak onartuko dira; bestalde, guztiz debekata daude ageriko hormigoizko hormak, hormigoizko blokezkoak eta akabera zarpiatuak eta pintatuak.

Landare-itxitura jarraituen altuera ez da, edonola ere, 4,00 metrotik gorakoa izango.

Bidegurutze eta ikuspen txikiko guneeetan, itxiturak, itsuak zein landare-itxiturak, ez dira inoiz 1,00 metrotik gorakoa izango.

Itxitura guztiak bide, errepide eta pistetatik distantzia jakin batera jarriko dira, Errepideei buruzko Foru Arauak ezarritakoren arabera.

Ahal dela, ez da eustormarik ipiniko. Beharrezkoak badira, hau da, desnibelak ezponden bitartez gaintzeak ingurunean kaltea eragiten badu, lur-mugimenduek ukitutako saila handitu behar delako, itxiturak landare-estalkiz egindako lubetaren bidez egingo dira. Itxitura horien ikus-eragin negatiboa murriztuko duten landareak landatu beharko dira bertan eta, salbuespen gisa, azaletik hormigoizko amaituarekin egin ahal izango dira, baina, orduan, gutxienez 20 cm lodiko harlanduaz bukatu beharko da. Kasu honetan, bistako horma-atalak ez du hiru metrotik gorako altuera izango.

Udalak, eraikin berriek paisaian eragin dezaketen inpaktua arintzearen, inguruan espezie autoktonoak landatzea agindu dezake, eraikitako azaleraren 50 m² bakoitzeko gutxienez zuhaitz bat landatuz. Era berean, 10 ibilgailutik gora hartzeko moduko aparkalekuetan zuhaitz autoktonoak landatu beharko dira, gutxienez zuhaitz bat bi ibilgailuko, horien tartean.

Eraikuntzetako inguruneak hondakin eta zaborrik gabe garbi mantendu beharko dira.

4. Aire-hariteriak eta telefonia, telekomunikazio eta telebistako antenak paisaian txertatzea.

Udalak baldintza bereziak ezar ditzake linea elektrikoaren eta telefono-lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokienez, baita antena eta txabola hartzailen kokapenari dagokionez ere, paisaian eta nekazaritza- nahiz baso-ingurunean izan dezaketen eragina arintzearen.

Las ampliaciones de los edificios se harán siguiendo el criterio de crecimiento histórico de los mismos. Si no hubieran sido ampliados antes se tomarán modelos de los edificios de la zona.

3. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones –con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria– deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, previamente a la obtención de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. También podrá negar la autorización si la obra necesaria para dotar a la parcela de los correspondientes servicios produjese alteraciones en las características naturales del medio.

Los cierres de fincas serán preferentemente a base de seto vivo realizado con plantas arbustivas. Se admitirán los cierres por estacas y alambre sin espinos. Sólo excepcionalmente se admitirán en los límites con las vías públicas el cierre mediante muros de obra de fábrica construidos preferentemente en piedra, admitiéndose acabados mediante chapeos de piedra, prohibiéndose los muros de hormigón visto, los de bloque de hormigón y los acabados raseados y pintados.

La altura de los cierres vegetales continuos no se superará en ningún caso la altura de 4,00 m.

En cruces y puntos de escasa visibilidad los cierres, tanto ciegos como vegetales, no superarán en ningún caso la altura de 1,00 m.

Todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de los caminos, carreteras y pistas según lo establecido en la Norma Foral de Carreteras.

Se evitarán los muros de contención. Caso de ser necesarios, en los casos en los que la solución de desniveles mediante taludes implique un daño en el medio importante por aumentar la zona afectada por el movimiento de tierras, se harán mediante escollera con cubierta vegetal donde se deberán sembrar plantas que permitan reducir el impacto visual negativo de los mismos y excepcionalmente podrán hacerse de hormigón acabado superficialmente mediante mampostería de piedra de al menos 20 cm de espesor, no pudiendo sobrepasar en este caso los tres metros de altura el paño de muro visto.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la proporción mínima de un árbol por cada 50 m² de edificación. Así mismo se deberá plantar arbolado autóctono en las superficies de aparcamiento para más de 10 plazas, a razón de un árbol cada dos plazas como separación entre las plazas.

Se deberán mantener limpios de residuos y basuras los entornos de las edificaciones.

4. Integración paisajística de los tendidos aéreos y de las antenas de telefonía, telecomunicación y televisión.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado, ubicación y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, así como a la ubicación de las antenas y casetas receptoras, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

5. Bizigarritasun-baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinetan, aplikagarri izango dira, hala dagokionean, hiri-lurzoruko ordenantzean antzeko espazioetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak gela gutxieneko tamainari, aireztapenari eta argiztapenari dagokienez. Ordenantza horiek ez dira aplikatuko katalogutako eraikinetan birgaitze esku-hartzeak egin behar direnean; izan ere, horrelakoetan, oin berriko eraikinetan oro har bete beharreko aireztapen- eta argiztapen-baldintzak zorrotz betetzeko obligazioaren gaineratik, fatxadako baldintzak mantentzeari eutsiko zaio; beraz, ezin izango da bao berririk ireki, ezta lehen-goak aldatu ere.

Bizigarritasun-baldintzak betetzeari dagokionez, azidaren ukuilurako bideratuta dauden eraikinak industria-erabilereki atxikitako lantokitatzat joko dira, granjak ere barruan sarturik. Beraz, indarrean dagoen eta kasu honetan aplikagarria den araudi tekniko-sanitarioa bete beharko da.

69. artikulua. Landa-errepideak eta landa-bideak.

Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa-erabilere-tara zuzendutako eraikuntza berriek lehendik dauden errepide-etatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.

Eraikuntzetarako sarbidea asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 3,00 metroko zabalera duten errepide edo bideetatik egin beharko da. Bide berrien eta errepideen arteko lotuneen barne-eremuak gutxienez 5,00 metro izango ditu, eta sartzeko malda, berriz, ezingo da % 4 baino handiagoa izan errepidetik abiatu eta lehen hamar metroetan. Urak errepidera iritsi baino lehen bildu eta desbideratuko dira.

Lehendik dauden erabilera pribatueterako eraikinetara iristeko bideen kasuan, adierazitako baldintzetakoren bat betetzea oso zaila edo ezinezkoa bada, gerta daiteke baldintza hori ez eskatzea.

Lurzorien itxura guztiek, hau da, hesola eta alanbre bidez egindakoek nahiz landare-elementuekin edo harrizko hormatxoekin edo antzekoekin egindakoek, gutxienez metro bateko distantzia izan beharko dute udalerriko errepide eta landa-bideen mugetik. Edonola ere, Errepideei buruzko Foru Arauan eta indarrean den Plan Orokorrean ezarritako gutxieneko tartea errespetatu beharko dira.

Errepide eta bide publikoen ertzetan kokatutako zuhaitzei dagokienez, horiekiko beharrezko tartea utzi beharko da, horien adarrak hazten direnean bide-bazterrearekiko metro 1eko tartea gera dadin.

Adarrak asko luzatzen badira eta errepide edo bide publikoen bertikala gainditzen badute, jabeak adar horiek kimatu beharko ditu. Horrela gertatzen ez bada, Udalak moztu ahal izango ditu, zuhaitzaren jabearen kontura.

70. artikulua. Landaketen eta eraikinen arteko distantziak.

Basoguneen inguruan dauden baina landako erabilereki hartzen ez duten eraikinek, hala nola landa-erabilereki etxebizitza lagungarriek, beren buelta osoan inolako zuhaixka edo landaretzarik gabeko eremua utzi beharko dute, suteak zabal ez daitezen.

Zuhaitz-landaketa trinkoak onartzen diren eremuetan (ez daude baimenduta nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuetan), honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Hosto iraunkorreko zuhaitz-landaketa trinkoak egitean, gutxienez 50 metroko tartea utzi beharko da egoitza-, nekazaritza- eta abeltzaintza-, edo negutegi-eraikin orotara (txabolak salbu).

5. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano, con la excepcionalidad de los supuestos de intervenciones de rehabilitación sobre edificios catalogados, en los que la exigencia de preservación de las condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en la edificaciones de nueva planta.

Las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimiladas a los usos industriales, a los efectos del cumplimiento de sus condiciones de habitabilidad, remitiéndose al cumplimiento de la normativa técnico-sanitaria vigente que resulta de aplicación.

Artículo 69. Carreteras y caminos rurales.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos existentes.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m. Los radios interiores de los empalmes de nuevos caminos con las carreteras deberán tener un mínimo de 5,00 m y la rasante del acceso, en sus diez primeros metros a partir de la carretera, no deberá superar el 4 %. Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil su cumplimiento.

Los cierres de parcelas de cualquier tipo, bien los ejecutados mediante estacas y alambres, bien mediante plantación de elementos vegetales o bien mediante muretes de piedra o similares, deberán separarse al menos un metro del borde de las carreteras y caminos rurales del municipio. En cualquier caso deberán respetarse los retiros mínimos establecidos en la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa y en el Plan General vigente.

Respecto a las plantaciones de arbolado situadas en los bordes de las carreteras y caminos públicos, se deberá guardar la separación necesaria de estos, de tal manera que el previsible crecimiento de sus ramas quede en todo momento a una distancia mínima de 1 metros del borde del vial.

En los supuestos en que las ramas alcanzasen una envergadura tal que invadiese la vertical de las carreteras o caminos públicos, el propietario procederá a la poda de dichas ramas. En el caso de no hacerlo de esa manera, el ayuntamiento procederá a cortarlas subsidiariamente a costa del propietario del árbol.

Artículo 70. Distancias entre plantaciones y edificaciones.

Las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales, destinadas a usos no rurales o las viviendas auxiliares de los usos rurales, deberán disponer en su perímetro de una franja libre de arbustos o vegetación, que impida la propagación de incendios.

En las zonas en las que se autoricen las plantaciones masivas de arbolado (no están permitidas en las zonas agroganadera y de campiña), deberán cumplirse las siguientes condiciones:

— Las plantaciones masivas de arbolado de hoja perenne se realizarán guardando una distancia de 50 metros a cualquier construcción residencial, agropecuaria o invernaderos (excluidas txabolak).

– Ez da hosto iraunkorreko zuhaitz-landaketa masiborik onartuko, baldin eta hiri-lurzoru edo hiritargarriaren mugara 100 metrotik beherako distantzia badago.

Basoguneen inguruan kokaturiko eraikinek suteen aurkako segurtasuna bermatzeko hartu beharreko prebentziozko neurriei dagokienez, baimena emateko eskumena duen erakundeak ezarritakoak izango dira, baina, betiere, Gipuzkoako mendiei buruz indarrean dagoen legeria bete beharko da.

71. artikulua. *Betelanak eta zaborteziak.*

1. Edonola ere, aurreko zenbakietan aipatutako betelanak eta, hala dagokionean, beharrezkotzat jotzen direnak gauzatzeko, alde zuzenetik honako baldintza hauek bete beharko dira:

A. Hirigintza-ikuspuntutik:

Betelaneen kasuan, plan bat landu eta onetsi beharko da, eta plan horrek, aurreko zenbakietan aipatutako zenbait alderdi justifikatzeaz gain, erasandako ingurune naturala babesteko eta hobetzeko neurriak zehaztuko ditu.

B. Beste ikuspuntu batzuetatik:

Ingurumen arloan eta hondakinen arloan indarrean den legeriak ezarritako baldintzak.

C. Dagozkion proiektu teknikoak aurkeztea, legeria horretan bertan zentzu horretan xedatutakoari jarraikiz, udal-lizentzia hori eskuratzeko nahiz aipatutako gainerako baimenak eskuratzeko.

Proiektu horrek behar bezala zehaztu eta justifikatu beharko ditu, besteak beste, urak bildu eta kanalizatzearekin eta proposamena ingurumenari egokitzarekin lotuta dauden eta beharrezkoak diren neurriak.

72. artikulua. *Lursailak egokitzea.*

Bolumen txikiko lursailak egokitzeko lur-mugimenduen udal-lizentzia beharko dute, ur-ibilguri eragiten ez badiete. Lizentzia eman ahal izateko, kokaleku-planoa aurkeztu beharko da eta, bertan, egokitzapenaren perimetroa mugatu beharko da. Lurra egokitzeko obra horiek 30 eguneko lizentzia-indarraldia izango dute gehienez ere.

73. artikulua. *Nekazaritza-ustiapen arruntak.*

1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei -lehendik daudenei zein berriei- lotzen zaizkien eraikuntza berriek, erabilera horietara zuzentzen direnek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

2.1. Tarte minimoak:

– Orokorrean:

– Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 20,00 m.

– Beste finka batzuetan dauden bizileku-eraikuntzetara: 50,00 m.

– Abeletxeetatik eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako instalazioetatik:

– Lurzoru urbanizaezinaren mugara: arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak kasu bakoitzean zehazten duena –Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailak edo haren funtzioetan ordeztzen duen erakundeak–.

– Beste finka batzuetan dauden landa-erabileraz bestelako eraikuntzetara: 100,00 m.

2.2. Egitura eta material arinak erabiliz eraikiko dira, eta betetzen duten funtzioaren arabera irudia izango dute.

– No se autorizará la plantación masiva de arbolado de hoja perenne en zonas cuya distancia al límite del suelo urbano o urbanizable sea inferior a 100 metros.

Las medidas preventivas en relación con la seguridad frente a los incendios de las edificaciones situadas en la proximidad de Áreas forestales serán en cualquier caso las que disponga el organismo competente para su autorización, conforme a lo regulado en la legislación vigente en materia de montes de Gipuzkoa.

Artículo 71. *Rellenos y vertederos.*

1. En todo caso, la ejecución de los rellenos mencionados en los apartados anteriores, así como de cualesquiera otros que, en su caso, se estimen necesarios, se entenderá supeditada a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:

A. Desde una perspectiva urbanística:

Tratándose de rellenos, elaboración y aprobación de un Proyecto que, además de justificar los diversos extremos mencionados en los apartados anteriores, determine las medidas de protección y mejora del medio natural afectado.

B. Desde otras perspectivas:

Condiciones establecidas en la legislación vigente en materia ambiental así como en materia de residuos.

C. Presentación del o de los correspondientes proyectos técnicos, de conformidad con lo establecido a ese respecto en esa misma legislación, a los efectos de la obtención tanto de aquella licencia municipal, como de las restantes autorizaciones mencionadas.

Dicho proyecto deberá determinar y justificar, entre otros extremos, las correspondientes y necesarias medidas en lo referente a la recogida y canalización de las aguas, y a la adecuación ambiental de la propuesta.

Artículo 72. *Acondicionamiento de terrenos.*

Aquellos movimientos de tierras destinados a acondicionar terrenos con escaso volumen, requerirán únicamente licencia municipal, siempre que no afecten a cauces de agua. Para la concesión de la licencia deberá aportarse plano de situación en el que se delimite el perímetro del acondicionamiento. Estas obras de acondicionamiento de terrenos tendrán una vigencia de licencia máxima de 30 días.

Artículo 73. *Explotaciones agrarias comunes.*

1. Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

2.1. Separaciones mínimas:

– De carácter general:

– Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.

– Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

– De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas respecto de:

– Límite de suelo no urbanizable: lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia –Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones–.

– Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

2.2. Se construirán con estructura y materiales ligeros y una imagen acorde con la función que desempeñan.

2.3. Nekazaritza-ustiategiko eraikinaren ingurua material iragazgaitzaz zolatu behar bada, zuhaitzak landatuko dira azalera horretan edo haren ertzetan, zuhaitz 1 azalera zolatuaren 20 m² bakoitzeko.

Aurreko aurreikuspenak, halaber, lehendik dauden eraikuntzetan ezartzeko planteatzen diren abeletxeei eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako instalazioei dagokienez aplikatzekoak izango dira.

2. Berotegiak. Lurzoru urbanizaezinetako nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko balio altuko guneetan bakarrik jarri ahal izango dira berotegiak, azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan aurreikusitako izapideen arabera.

Udalak, beharrezko neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu paisaiaren aurkako ondorioak saihesteko.

Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren negutegiekin honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Tarte minimoak:

– Lurzatiaren mugara: 5,00 m.

– Beste finka batzuetan dauden eta landa-erabilerarik ez duten eraikinetara: 20,00 m.

– Lurzatiaren okupazio maximoa. Negutegi bakoitza edo horien multzo jarraitua gehienez ere 1.000 m² okupatzeko moduan ezarriko da. Berotegien edo berotegi-multzoen arteko distantzia 20 metrokoa izango da. Berotegien multzoa ez da nekazaritza-ustiategi bakoitzeko 5.000 m² baino handiagoa izango. Edonola ere, egitura estaliek gehienez har dezaketen azalera lurzatiaren azalera osoaren % 80 izango da.

3. Tresnak eta animaliak gordetzeko etxola aurrefabrikatuak. PVC edo egurrezko behin-behineko etxola aurrefabrikatuak instalatu ahal izango dira. Horiek 20 m² izango dituzte gehienez ere, multzoan komertzializatuko dira, eta tresnak edo animaliak gordetzeko erabiliko dira; solairu bakarra izango dute eta lurzatiaren mugekiko 5 metrotara kokatuko dira gutxienez, eta beste finka batzuetan kokatutako landa-izaerarik gabeko eraikinetatik 20 metrotara. Lurzati bakoitzeko etxola bat bakarrik baimendu ahal izango da.

Etxola horien funts eskasa dela-eta, ez dute zimendurik beharko eta horien bizi-zikloa oso murriztua izango da. Horregatik, ez da proiektu teknikorik beharko lizentzia emateko.

Edonola ere, instalatzeko lizentzia-eskaerari egoeraren plano edo krokisa gehitu beharko zaio, baita proposatutako ereduaren fitxa teknikoa edo komertziala ere, eta ezin izango dira elektrizitatea, ura edo hondakin-uren ebakuazioa instalatu.

Mota horretako eraikinetarako lizentziek 8 urteko iraupena izango dute gehienez ere, eta, horiek lortzeko, ezinbestekoa izango da Udalarri hura desmuntatzen hasteko nahikoa den bermea aurkeztea, epe hori igaro ostean beste lizentzia bat eskatu ez bada edo hura berritzea ezinezkoa bada.

74. artikulua. Nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak.

1. Etxola aurrefabrikatuak.

Eraikuntza iraunkorreko txabolen aldaera gisa, PVC edo egurrezko behin-behineko etxola aurrefabrikatuak instalatu ahal izango dira. Horiek 15 m² izango dituzte gehienez ere, multzoan komertzializatuko dira, eta tresnak edo animaliak gordetzeko erabiliko dira; solairu bakarra izango dute eta lurzatiaren mugekiko 5 metrotara kokatuko dira gutxienez, eta beste finka batzuetan kokatutako landa-izaerarik gabeko eraikinetatik 50 metrotara. Lurzati bakoitzeko etxola bat bakarrik baimendu ahal izango da.

2.3. Si fuera necesario pavimentar con material impermeable alrededor del edificio de explotación agraria, en esa superficie o en los bordes de la misma se plantarán árboles en proporción de 1 árbol por cada 20 m² de superficie pavimentada.

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

2. Invernaderos. Únicamente se podrán instalar invernaderos en las zonas del alto valor agrologico, ganadero y forestal de los suelos no urbanizables, de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

– Separaciones mínimas:

– Límite de la parcela: 5,00 m.

– Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

– Ocupación máxima de la parcela. La implantación de invernaderos se realizará de forma que cada uno o grupo continuo de ellos ocupe una superficie máxima de 1.000 m². Entre diferentes invernaderos o series la distancia será de 20 m. El conjunto de invernaderos no superará los 5.000 m² por cada explotación agrícola. En cualquier caso la superficie máxima ocupada por las estructuras cubiertas no excederá del 80 % de la superficie de la parcela.

3. Casetas prefabricadas para guarda de aperos y animales. Se autoriza la instalación de casetas prefabricadas provisionales de madera o PVC, con una superficie máxima de 20 m², comercializadas de serie, para la guarda de aperos o animales, de una única planta y ubicadas al menos a 5 metros de los límites de la parcela y a 20 metros de edificaciones no rurales situadas en otras fincas. La autorización vendrá limitada a una sola caseta por parcela.

Dada la escasa entidad de dichas casetas, que no requieren cimentación y cuyo ciclo de vida es muy reducido, no se requerirá proyecto técnico para la concesión de la licencia.

En cualquier caso a la solicitud de licencia para la instalación deberá adjuntarse plano o croquis de situación y ficha técnica o comercial del modelo propuesto, no siendo posible instalar electricidad, agua o evacuación de aguas residuales en la misma.

La licencia concedida para este tipo de edificaciones se concederá en precario por un periodo máximo de 8 años y para su concesión será requisito indispensable la presentación ante el ayuntamiento de una garantía suficiente para proceder a su desmontado en el caso de que transcurrido el plazo señalado, no haya sido solicitada una nueva la licencia o no sea posible la renovación de la misma.

Artículo 74. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Casetas prefabricadas.

Como variante a las txabolas de construcción permanente, se autoriza la instalación de casetas prefabricadas provisionales de madera o PVC, con una superficie máxima de 15 m², comercializadas de serie, para la guarda de aperos o animales, de una única planta y ubicadas al menos a 5 metros de los límites de la parcela y a 50 metros de edificaciones no rurales situadas en otras fincas. La autorización vendrá limitada a una sola caseta por parcela.

Etxola horien funts eskasa dela-eta, ez dute zimendurik beharko eta horien bizi-zikloa oso murriztua izango da. Horregatik, ez da proiektu teknikorik beharko lizentzia emateko.

Edonola ere, instalatzeko lizentzia-eskaerari egoeraren plano edo krokisa gehitu beharko zaio, baita proposatutako ereduaren fitxa teknikoa edo komertziala ere, eta ezin izango dira elektrizitatea, ura edo hondakin-uren ebakuazioa instalatu.

Mota horretako eraikinetarako lizentziek 8 urteko iraupena izango dute gehenez ere, eta, horiek lortzeko, ezinbestekoa izango da Udalari hura desmuntatzen hasteko nahikoa den bermea aurkeztea, epe hori igaro ostean beste lizentzia bat eskatu ez bada edo hura berritzea ezinezkoa bada.

2. Berotegi profesionalizatugabeak.

Lursailean zuzenean landatzeko berotegiak instalatzea baimenduko da, baldin eta berotegien gehieneko azalera 250 m² baino txikiagoa bada eta lurzatiaren mugetara dagoen distantzia 5 metrotik gorakoa bada.

SEIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA-PLANEN ETA URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUEN EDUKIARI ETA BALDINTZA FORMALEI BURUZKO ORDENANTZAK

76. artikulua. Hirigintza-planak, urbanizazio-obren proiektuak eta hirigintza gauzatzeko proiektuak (hirigintzan esku hartzeko programak; lurrak birzatzitzeko eta desjabetzeko proiektuak, eta abar) aurkezteko eta entregatzeko baldintzak.

1. Izapidetzeko eta onartzeko Udalean aurkezten diren hirigintza-planak eta urbanizazio-obren proiektuak eta horien aldatketak paperean nahiz euskarri digitalean entregatuko dira.

2. Paperean eta euskarri digitalean entregatuko dira, halaber, izapidetzeko eta onartzeko Udalean aurkezten diren urbanizatzeko jarduketa-programak, lurrak birzatzitzeko eta desjabetzeko proiektuak, eta urbanizazioa gauzatzeko arloekin lotutako gainerakoak (exekuzio-unitateak mugatzeko proiektuak, eta abar).

77. artikulua. Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Urbanizazio-obren proiektuak indarrean diren legezko xedapenek ezarritako irizpideetara eta baldintza tekniko eta materialetara egokituko dira, irisgarritasuna arautzen dutenak barne.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikatzekoak izango diren zehaztapenak. Horretarako, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei jarraituko zaie.

Horretarako, obren sustatzailak, proiektua egiten hasi baino lehen, aintzat hartu beharreko jarraibideak eskatu beharko ditu.

Egiten den proiektu-modalitatea edo -mota dena dela, indarrean den hirigintza-legeriak eskatutako dokumentuak eta zehaztapenak aurkeztearekin batera, irisgarritasun-irizpideak aplikatu izanaren justifikazio bat aurkeztu beharko da. Irizpide horien artean, honako hauek aurkeztu beharko dira:

– Zolatu daitezkeen eremu ez iragazkorak mugatzeko ahalgintza egingo dira, lurzatiak berez duen iragazteko gaitasuna mantentzearen. Oinezkoen eremuetan eta ibilgailuen sarbideetan, euria iragazten duten materialak erabiltzeko aukera aztertuko da.

Dada la escasa entidad de dichas casetas, que no requieren cimentación y cuyo ciclo de vida es muy reducido, no se requerirá proyecto técnico para la concesión de la licencia.

En cualquier caso a la solicitud de licencia para la instalación deberá adjuntarse plano o croquis de situación y ficha técnica o comercial del modelo propuesto, no siendo posible instalar electricidad, agua o evacuación de aguas residuales en la misma.

La licencia concedida para este tipo de edificaciones se concederá en precario por un periodo máximo de 8 años y para su concesión será requisito indispensable la presentación ante el ayuntamiento de una garantía suficiente para proceder a su desmontado en el caso de que transcurrido el plazo señalado, no haya sido solicitada una nueva la licencia o no sea posible la renovación de la misma.

2. Invernaderos no profesionalizados.

Se autorizará la instalación de invernaderos para el cultivo directo sobre terreno, siempre que la superficie máxima de los mismos sea inferior a 250 m² y la distancia a los límites de parcela sea superior a 5 metros.

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS REFERIDAS AL CONTENIDO Y CONDICIONES FORMALES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS Y DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 76. Condiciones de presentación y entrega de los planes urbanísticos, de los proyectos de obras de urbanización, y de los proyectos de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de reparcelación y expropiación, etc.).

1. Los planes urbanísticos y los proyectos de obras de urbanización, así como sus modificaciones, que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

2. Asimismo, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de reparcelación y expropiación y los restantes que, relacionados con materias de ejecución urbanística (proyectos de delimitación de unidades de ejecución, etc.), se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

Artículo 77. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes, se deberá presentar una justificación de la aplicación de criterios de sostenibilidad, entre los que caben destacar los siguientes:

– Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

– Zarata-maila handiak izanez gero, alorrean aurreikusitako eraikinak hartuko dituzten erabileren arabera antolatzeko aukera aztertuko da; hau da, gutxien erabiliko diren eraikinek (industriakoak, zerbitzuetaoak) zarata-kalterik handiena izan dezaketen eraikinen (etxebizitzak, eskola-ekipamendua, osasun-ekipamendua) pantaila akustiko moduan ipintzeko aukera aztertuko da.

– Esparru bakoitzeko eremu publikoetan eta eraikin berrien erabilera komunekoen guneetan, kontsumo txikiko argi-sistemak erabiliko dira; aldi berean argi-kutsadurarik eragingo ez dutenak, hain zuzen.

– Zaborra gaika biltzeko gune egokiak aurreikusiko dira.

ZAZPIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA-LIZENTZIEI BURUZKO ORDENANTZAK

78. artikulua. *Lizentzia behar duten egintzak.*

1. Indarrean den hirigintza-legerian aipatutakoez gain –2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 207. artikulua–, eta sustatzailea dena dela, honako jarduketak hauek udal-lizentzia beharko dute:

a) Mota guztietako nekazaritza-ustiapenentara (nekazaritza-koak eta abeltzaintzakoak, basogintzakoak, eta abar) zuzendutako eraikinak eta instalazioak ezartzeko obrak eta jarduketak.

b) Baratz zaintza- edo lorezaintza-jardueretara zuzendutako berotegiak edo mota guztietako antzeko instalazioak, mintegiak barne, zimendurik gabe bada ere ezartzea.

c) Lurzoru urbanizaezinean baimena behar duten erabilera ez-landatarretarako eraikinak eta instalazioak ezartzeko obrak eta jarduketak.

d) Bordak eta txabolak eraikitzea.

e) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

f) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraikitzea edo aldatzea.

g) Suebakiak irekitzea.

h) Putzuak eraikitzea.

i) Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo gela, ostatu edo aisialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu instalatzea, baita inolako zimendurik gabe bada ere, izaera finkoarekin edo tarteka (asteburuetakako, urteko garai jakin batzuetarako edo beste denboraldi batzuetarako).

j) Erauzketa-erabilerak ezartzea, hala nola agregakinak erauztea eta harrobiak edo meatzeak ustiatzea.

k) Lursailak zabortegi gisa erabiltzea.

l) Industria-jarduerak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduzkoak, ibilgailuen aparkalekuak edo beste edozein izaerako jarduerak ezartzea, alde batera utzi gabe era bateko eta beste baimen-baldintzak, baita egokitzat jotzen den kasuetan ere.

m) Mota guztietako lursailak gordailu gisa erabiltzea (ibilgailu, makineria, material edo bestelako elementuen biltegi gisa).

n) Arakatze geoteknikorako edo lan arkeologikoetarako laginketak egitea.

o) Jabari publikoari atxikitako espazioak eta eremuak behin-behineko edo behin betiko okupatzea.

p) Lurzoru urbanizaezineko finka bat banantzea, betiere indarrean den plangintzak lurra zatitzeko edo atxikitzeko gutxieneko azalerak finkatzen dituen erabileretarako eta eraikuntzetarako.

– En caso de que existan niveles altos de ruido, las urbanizaciones tendrán en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en función de los usos que van a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto de aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

– En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

– Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

TÍTULO SÉPTIMO. ORDENANZAS REFERIDAS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 78. *Actos sujetos a licencia.*

1. Además de las enumeradas en la legislación urbanística vigente –artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006–, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones siguientes:

a) Las obras y actuaciones de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales, etc.).

b) La implantación, incluso sin cimentación alguna, de invernaderos o instalaciones similares de todo tipo, incluidos viveros, destinadas a actividades hortícolas de flores.

c) Las obras y actuaciones de implantación en el suelo no urbanizable de construcciones e instalaciones destinadas a usos no rurales susceptibles de autorización.

d) La construcción de bordas y chabolos.

e) La instalación de campings y acampadas.

f) La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.

g) La apertura de cortafuegos.

h) La construcción de pozos.

i) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente –fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales–.

j) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras o minas.

k) La utilización de terrenos como vertederos.

l) La implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales, aparcamientos de vehículos o de cualquier otra naturaleza, sin perjuicio de su vinculación a condiciones de autorización de alcance diverso, e incluso, en los supuestos en los que se estime adecuado.

m) El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos–.

n) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

o) La ocupación, sea con carácter provisional, sea estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

p) La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

q) Hiri-zerbitzuen instalazioak ezartzea (telekomunikazioa, gasa, antenak, elektrizitatea, saneamendua, ura, eta abar) eta horiekin lotutako obrak eta eraikuntzak gauzatzea (zuzenean lurrean, haren zorupea barne; eraikinen barrualdean eta/edo kanpoaldean, estalkia barne; eta abarretan). Halakotzat joko dira, besteak beste, energia berriztagarriak sortzeko nahiz energia-eraginkortasuna eta energia aurrez dadila sustatzeko ezar daitezkeen instalazioak (eguzki-plakak, panel fotovoltaikoak...).

r) Lehendik dauden eraikinak eraisteko obrak gauzatzea.

s) Behin betiko edo behin-behineko obra eta jarduketara osagarriak. Honako hauek, esaterako: finkak, orubeak eta lurra ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak ezartzea; estalkiak, azoteak, fatxaden akaberak edo urbanizazio-elementu zehatzak konpontzea -zerbitzu-hartuneak, zoladura berri jar-tzea, eta abar-; errotuluak, olanak edo markesinak jartzea; dorre-garabiak edo antzeko mekanismoak instalatzea; eta abar.

Azaldutako jarduketek udal-lizentzia lortu beharko dute, horien kokapena eta/edo eragin-eremua dena dela: lursailaren, eraikinaren eta abarren gainazala, hegala eta/edo lurpea.

2. Udal-lizentzia behar duten egintzen zerrenda azaldu berria ez da mugatzailea, eta, egintza horiez gain, honako hauek ere beharko dute lizentzia: hiri-plangintzan arautzen den lurzoruan, hegalean edo lurpean egiten den edozein egintzak, eta, bereziki, higiezinaren egoera fisikoa aldatzea eragin dezaketen egintzek, beharrezkoak ez direla berariaz aurreikusi denean izan ezik.

3. Udalerriko edozein motatako lurzoruen gaineko ondare publikoak administratzen dituzten Estatuko organoek, Euskal Autonomia Erkidegoko organoek edo Zuzenbide Publikoko erakundeek aurreko zenbakietako egintzak sustatzen badituzte, horiek kasu bakoitzean arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta udal-lizentzia beharko dute edo ez, xedapen horietan ezarritako baldintzetan.

4. Aurreko zenbakietan aipatzen den lizentzia eskatzeaz eta lortzeaz gain, indarrean den legeriaren arabera aginduzkoak izan daitezkeen gainerako baimenak, txostenak, izapideak eta abar lortu eta egin beharko dira.

5. Obra txikietarako udal-lizentzia eskatzeko, ordenantza hauetan horri buruz ezarritako baldintzak bete beharko dira.

6. Eraikinen barruan instalazioak konpontzeko edo berrizatzeko obren kasuan, obrek segurtasuneko baldintza orokorrei edo sare orokorreko hartuneei eragiten ez dietenean, ez da lizentziarik beharko. Horrez gainera, ez da lizentziarik beharko lurzoruak, sabaiak eta paramentuak bukatzeko konponketa- eta berriztatze-obrak egiteko, baldin eta obra horiek ez badiete eragiten barneko espazioei, egiturazko elementuei eta kanpoko fatxadei.

79. artikulua. Lizentzien sailkapena.

1. Irizpide orokorrak.

Udal-lizentziari dagokion eskaeraren edukia (agiriak eta zehaztapenak) eta hori emateko eta gauzatzeko prozedura arautzen dituzten baldintzak definitzeko helburuarekin, horien irazera eta helburua kontuan hartuta, honako lizentzia-mota hauek bereizten dira:

– Lurzatiak zatitzeko lizentziak.

– Lurketarako lizentziak.

– Urbanizazio-obrak egiteko edo azpiegiturak gauzatzeko eta ezartzeko lizentziak, baldin eta obra horiek behin betiko

q) La implantación de instalaciones de servicios urbanos (telecomunicación, gas, antenas, electricidad, saneamiento, agua, etc.) y la ejecución de obras y construcciones asociadas a los mismos, cualquiera que sea el emplazamiento de los mismos (directamente en el terreno, incluido el subsuelo del mismo; en el interior y/o exterior de las edificaciones, incluida su cubierta; etc.). Se considerarán como tales, entre otras, las instalaciones que pudieran implantarse bien para la creación de energías renovables, bien para incentivar la eficiencia y el ahorro energético (placas solares, paneles fotovoltaicos...).

r) La ejecución de obras de derribo de edificaciones existentes.

s) Las obras y actuaciones auxiliares de carácter permanente o provisional como las siguientes: el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización -acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.-; la colocación de rótulos, toldos o marquesinas; la instalación de grúas-torre o mecanismos similares; etc.

Las actuaciones expuestas requerirán la obtención de la indicada licencia municipal cualquiera que sea el emplazamiento y/o ámbito de afección de las mismas: superficie, vuelo y/o subsuelo del terreno, edificación, etc.

2. La relación de actos sujetos a licencia municipal expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de la misma, igualmente, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

3. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso en la materia, entendiéndose sujetos o no a licencia municipal en las condiciones establecidas en aquellas.

4. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

5. La exigencia o no de licencia municipal para, en concreto, las obras menores se entenderá sujeta a las condiciones establecidas a ese respecto en estas mismas Ordenanzas.

6. No será precisa Licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, ni la reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a las distribuciones interiores de los espacios, ni a los paramentos de los espacios, ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

Artículo 79. Clasificación de las licencias.

1. Criterios generales.

Con el objetivo de definir las condiciones reguladoras tanto del contenido de las solicitudes de licencia municipal (documentos y determinaciones) como del procedimiento de concesión y ejecución de la misma, en atención a su naturaleza y objetivo, se diferencian las siguientes clases de licencia:

– Licencias de parcelación de terrenos.

– Licencias de movimiento de tierras.

– Licencias de obras de urbanización o ejecución e implantación de infraestructuras, cuando dichas obras no estén com-

onetsitako urbanizazio-proiektu batean edo eraikuntza-proiektu batean sartuta ez badaude proiektuaren osagarri gisa.

- Dorre-garabiak instalatzeko lizentziak.
- Eraikinak eraisteko lizentziak.
- Eraikuntza-obretarako lizentziak.
- Obra txikietarako lizentziak.
- Behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentziak.
- Erabilera aldatzeko lizentziak.
- Industriako, hirugarren sektoreko eta ekipamenduzko jarduerak eta aparkalekuak ezartzeko lizentziak.

– Hiri-zerbitzuak ezartzeko lizentziak, horiekin lotutako instalazioak eta eraikuntzak barne, baldin eta obra horiek behin betiko onetsitako urbanizazio-proiektu batean edo eraikuntza-proiektu batean sartuta ez badaude proiektuaren osagarri gisa.

- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.
- Kartelak eta bestelako publizitate-elementuak ipintzeko lizentziak.
- Eraikin eta instalazioen lehen erabilerako lizentziak.

2. Eraikuntza-obrak.

Eraikuntza-obratzat jotzen dira oin berriko eraikuntza-obrak eta lehendik dauden eraikinak edo eraikuntzak handitzeko, zaharberritzeko edo finkatzeko obrak, baita balkoi eta terraza irekiak ixtea, eta bordak, txabolak eta teilapeak eraikitzea ere.

Handitze-obrak dira eraikinak solairuan hartzen duen azalera edo azalera erabilgarria handitzea dakarten obrak. Handitze hori, solairu berriak egitearen ondorio edo kanpoko itxituren antolaera aldatzearen ondorio izan daiteke.

Egitura euslea, kanpoko fatxaden antolaera edo zerbitzu-instalazioen elementu nagusiak aldatzea dakarten obrak hartzen dira eraberritzeko obratzat, baldin eta handitze-obra gisa hartzeko bete beharreko baldintzak betetzen ez badituzte.

Finkatze-obratzat hartuko dira eraikin bateko kanpoko fatxaden edo instalazio nagusien nariaduragatik horien egiturazko elementuak ordezkatzeko edo indartzen dituzten obrak, baldin eta –interesdunak adierazitako asmoak edonolakoak direlarik ere– eraikuntzen bizialdi arrunta areagotzea eta haien egonkortasuna eta segurtasuna bermatzea badute xede eta eraberritze-obratzat edo handitze-obratzat jotzeko baldintzak betetzen ez badira.

Eraikuntza-obretarako lizentzia ematean, obra horiek egiteko beharrezkoak diren eta obra txikitat jotzen diren eragiketa lagungarriak egiteko baimena emango da berariaz; esate baterako, hesiak edo babes itxiturak jartzea, aldamiok ipintzea, eskoramenduak egitea, eta abar. Alabaina, aipatutako eragiketa lagungarri horiek lizentzia bultzatu duen proiektuan edo lizentzia bertan aurreikusi gabeko eragina badute jabari publikoko alderdietan, edo ondoko finka eta eraikuntzetan, obra jakin hori gauzatzeko lizentzia espezifikoa eskatu beharko da.

3. Obra txikiak.

Obra txikitat jotzen dira teknika errazekoak diren eta eraikuntzaren eta ekonomiaren aldetik garrantzi txikia duten barruko edo kanpoko obrak, higiezinaren zimenduei, egiturari, segurtasunari edo funtsezko elementuei eragiten ez dietenak, eta mota guztietako eraikin eta instalazioen bolumena, erabilera objektiboa, etxebizitza-kopurua, erabilera komuneko instalazioak eta zerbitzuak, kanpo-diseinua, edo biziegokitasun- eta segurtasun-baldintzak aldatzen ez dituztenak.

Horien artean, honako hauek sartzen dira: etxebizitzaren, lokalen eta eraikinen barruko banaketa aldatzea, horiek duten erabilera dena dela; finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan

prendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

- Licencias de instalación de grúas-torre.
- Licencias de demolición de construcciones.
- Licencias de obras de edificación.
- Licencias de obras menores.
- Licencias de implantación de usos provisionales.
- Licencias de cambio de uso.
- Licencias de implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales y aparcamientos.

– Licencias de implantación de servicios urbanos, incluidas instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que los mismos no estén comprendidos en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

- Licencias en suelo no urbanizable.
- Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.

2. Obras de edificación.

Se considerarán obras de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios o construcciones preexistentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de bordas, chabolas y tejavanadas.

Se denominan obras de ampliación aquellas que supongan aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

Las obras de consolidación serán aquellas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo –al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante– de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma.

Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

3. Obras menores.

Se consideran como menores las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no afecten a la cimentación, estructura, seguridad o a elementos sustanciales de un inmueble, ni supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas, de las instalaciones y servicios de uso común, del diseño exterior, o de las condiciones de habitabilidad y seguridad de los edificios e instalaciones de toda clase.

Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la coloca-

babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainerako erai-kuntzako elementu osagarriak jartzea; estalkiak, zabalzak, fatxadaren akaberak edo urbanizazio-elementu jakinak konpon-tzea -zoladura berriro jartzea, eta abar-; olanak, errotuluak edo markesinak jartzea; eta antzeko beste batzuk.

4. Jarduerak ezartzea.

Bestalde, jarduerak ezartzea lursail, eraikin edo lokal jakin batean jarduera zehatz bat garatzeko jarduketa da, bai ex-novo izaerarekin nahiz aurreko bat ordeztuz; nolahi ere, hura indarrean den hirigintza-araudian eta aplikagarriak diren bestelako legezko xedapenetan xedatutakora egokitu beharko da.

5. Erabilera aldatzea.

Erabilera-aldaketatzat hartuko da honako ordenantza hauek indarrean jarri aurretik lursailak edo eraikinek duten erabileran egindako aldaketa oro, eta etxebizitzak, lokalak, instalazioak edo lursailak emandako lizentzietan baimendutako erabilerekin bestelako xedeetara bideratzea, Ordenantzen babesean nahiz horiek prestatu eta indarrean jarri aurretik.

Erabilera-aldaketak jarduera-lizentzia behar duten industria-jarduerak, hirugarren sektoreko jarduerak, ekipamendu komunitariokoak, garajeak edo zerbitzu-azpiegiturazkoak ezartzea eragiten badu, lizentzia hori izapidetzean aldaketa hori egiteko baimena bereganatu beharko da.

Era berean, eskatutako erabilera-aldaketa gauzatzeko derri-gorrean obraren bat egin behar denean, lizentzia-eskaera obra jakin horretarako betekizunetara egokitu beharko da. Beraz, lehengo erabilera edo baimendutakoak aldatzeko obrarik eskatzen ez duten aldaketak edota irekiera-lizentziarik behar ez duten aldaketak bakarrik hartuko dira erabilera-aldaketatzat.

80. artikulua. *Jarduerari dagokion udal-lizentzia lortzeko baldintza bete behar duten jarduera-modalitateak.*

1. Jarduera-modalitateak.

Jarduerak ezartzeko lizentzia-eskaeren edukia zehazteko eta lizentzia horiek emateko prozedura zehazteko, arloan indarrean diren legezko xedapenetan nahiz horiek garatzeko arau-tzen diren eta/edo jada araututako jardueren modalitateak bereiziko dira.

Zehazki, eta B atalean azaltzen direnei kalterik egin gabe, behar bezala bereiziko dira sailkatutako jarduerak eta jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazio gisa izapidetutako jardue-rak.

2. Sailkatutako jardueraren alde aurreko jakinarazpena.

Jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa duten jardue-ratzat jotzen dira gauzatzean honako lege hauek bete behar dituz-ten jarduerak: 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, Europako Parla-mentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentarauari -barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoari- egoki-tzeko zenbait lege aldatzen dituena, eta 1998ko martxoaren 27ko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.

3. Jarduera sailkatuak.

Sailkatutako jardueratzat jotzen dira arloan indarrean den legeriak eta, zehazki, aurreko puntuan adierazitako legeak jar-duera sailkatutatzat jotzen dituen jarduerak.

81. artikulua.

Lizentzia-eskaeren eduki orokorra.

1. Lizentzia-eskaera Alkatetzari zuzendu behar zaio eta interesdunak edo haren ordezkariak sinatu beharko du, eta

ción de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamien-tos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización -reposiciones de pavi-mentación, etc.-, colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

4. Establecimiento de actividades.

Por su parte, se entenderá por establecimiento de activida-des, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edifi-cio o local determinado una actividad concreta, bien con carác-ter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior, que en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten de aplicación.

5. Cambio de uso.

Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modifi-cación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edi-ficaciones a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, así como el destino de las viviendas, locales, instalaciones o terrenos a fines distintos de los autorizados por las licencias concedidas bien al amparo de las mismas, bien con anteriori-dad a su elaboración y entrada en vigor.

En el caso de que el cambio de uso suponga la implantación de actividades industriales, terciarias, de equipamiento comuni-tario, garajes, o de infraestructuras de servicios que deban ser objeto de una licencia de actividad, la tramitación de esta última licencia conllevará en sí misma la autorización del indi-cado cambio.

Asimismo, en el caso de que el cambio de uso solicitado haga necesaria la ejecución de obras de algún tipo, la solicitud de licencia deberá ajustarse a los requisitos exigidos para estas últimas, por lo que, se considerarán exclusivamente como cam-bios de uso, aquellas modificaciones del régimen de usos exis-tente o autorizado que no exijan la realización de obras ni deban ser objeto de una licencia de apertura.

Artículo 80. *Modalidades de actividades sujetas al requi-sito de obtención de la correspondiente licencia municipal de actividad.*

1. Modalidades de actividades.

A los efectos de la determinación del contenido de las soli-citudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de concesión, se diferenciarán las distin-tas modalidades de actividades reguladas y/o que se regulen en las disposiciones legales vigentes en la materia, así como en las que se promulguen en su desarrollo.

En concreto, sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado B, serán objeto de la debida diferenciación las activi-dades clasificadas y las tramitadas como comunicación previa de actividad clasificada.

2. Comunicación previa de actividad clasificada.

Tienen la condición de actividad con comunicación previa de actividad clasificada las que se atenderán en su formalización a lo especificado en la Ley 7/2012, de 23 de abril de modifi-cación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios del mercado interior y en la Ley General de Protección del Medio Ambiente, de 27 de marzo de 1998.

3. Actividades clasificadas.

Tienen la condición de actividades clasificadas las conside-radas como tales en la legislación vigente en la materia, y, en concreto, en la Ley señalada en el punto anterior.

Artículo 81.

Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener

eskaera horretan sinatzailearen (eskatazailearen) datuak eta eragiketa-mota eta modalitatea zehaztu beharko ditu –obra, jarduera edo instalazioa–.

Eskaerarekin batera, beharrezko agiriak –indarrean den legerian eta ordenantza hauetan ezarritako kopuruan– aurkeztu beharko dira, lizentziaren izaeraren arabera, proiektu honetan adierazitakoak eta, hala badagokio, beste xedapen batzuek eska ditzaketanak barne.

Aurrez administrazioko beste erakunde batzuen baimena edo txostena behar duten edo horien aurrean beste edozein izapide behar duten espedienteen kasuan, dagokion izapidetza Udalak egin behar badu, dagokion neurrian handituko da aurkeztu beharrekoko agiriaren kopia-kopurua.

Agiri tekniko guztiak eskatazaileak sinatuko ditu, eta, hurrengo artikuluan adierazitako salbuespenekin, fakultatibo eskudunak. Kasu horretan, dagokion elkargo ofizialaren oniritzia gaineratu beharko da.

2. Lizentzia-eskaeretan jardunaren edukia, helburua eta irismena argi eta garbi eta zehatz-mehatz azaltzeko beharrezkoak diren agiri eta datu guztiak erantsi beharko dira.

Era berean, Udalak, udal-zerbitzu teknikoek behar bezala arrazoituta egindako txostenean oinarrituta, beharrezkotzat jotzen dituen dokumentu gehigarriak aurkezteko eskatu ahal izango du, edo eskatutako dokumenturen bat aurkezteko bete-beharraren bertan behera utz dezake, agiri horiek beharrezkoak ez direla uste badu.

Oro har, eta adierazten diren salbuespenei kalterik egin gabe, proiektu tekniko horiek honako agiri hauek gaineratuko dituzte:

a) Honako hauek deskribatuko dituen memoria: gauzatu nahi diren obrak, jarduerak edo instalazioak, horiek indarrean den hirigintza-araudira eta aplikagarriak diren gainerako xedapenetara egokitzen direla arrazoituz; obrak hasteko, egiteko eta amaitzeko epeak; obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko programa baldintzatzen duen beste edozein egoera; eta abar.

Obra txikien eta garrantzi txikiko bestelako jarduketan lizentzia-eskaerak badira, ez da beharrezkoa izango memoria hori aurkeztea, eta/edo aipatutako gai bat edo batzuk justifikatzea.

Obra txikiak egiteko eta garabi-dorreak ezartzeko eskaeren kasuan izan ezik, ezarri beharrekoko obrak edo jarduerak indarrean den hirigintza-araudiari lotzen zaizkiola bermatzen duen justifikazio zehatua aurkeztu beharko da oro har; eta beharrezkoa den kasuetan, justifikazio hori kasuan kasuko proiektu teknikoari erantsiko zaio, «proposatutako hirigintza-justifikazioa» izenburupean.

b) Hala badagokio eta indarrean den hirigintza-plangintzan, ordenantza hauetan eta/edo dagokion arloko legerian xedatutakoari jarraikiz, Administrazioako erakundeek jaulki behar dituzten txostenak eta baimenak, horiek lizentziaren eskatazaileak eskatu behar baditu.

c) Kokaleku-planoa, 1/2.000 edo 1/1.000 eskalan, eragindako eremua hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian badago, eta Foru Aldundiaren planoan, 1/5.000 eskalan, lurzoru urbanizaezinean badago.

d) Eragindako lurzati edo eremuaren gaur egungo egoeraren plano topografikoa, bertan dauden eraikuntza, azpiegitura eta zuhaitz guztiak barne hartuko dituen, gutxienezko 1/500 eskalan.

Lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursailen kasuan, eta eragindako eremuaren azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalak erabiltzea onartuko du.

los datos personales del firmante (solicitante) y la identificación del tipo y modalidad de la operación –obra, actividad o instalación– para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán –en la cuantía establecida tanto en las legislación vigente como en estas mismas Ordenanzas– los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará correspondientemente el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Asimismo, el Ayuntamiento, previo informe en ese sentido de los servicios técnicos municipales que lo justifique, podrá exigir la presentación de la documentación adicional que considere necesaria en cada caso, o liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a) Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

Exceptuando las solicitudes de obras menores y de instalación de grúas-torre, se incorporará con carácter general una justificación detallada de la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente, integrada en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se presente y bajo el título «Justificación Urbanística Propuesta».

b) Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al petionario de la licencia.

c) Plano de situación, a escala 1/2.000 o 1/1.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o urbanizable, y sobre el plano de la Diputación a escala 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

d) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escala mínima 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.

e) Obra edo instalazioen kokalekuaren eta zuinketaren planoan, gaur egungo egoeraren planoaren gainean eta eskala berean grafiatua, lur-mugimenduetarako, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako lizentzia eskatzeko kasuetan. Plano horrek, egin beharreko obra edo instalazioen ezarpen zehatzaren deskribapen grafikoaz gain, aipatutako ezarpenaren oinarriko sestra-kotak eta horietatik argi eta garbi identifika daitezkeen inguruko elementuetarako tartekak jaso beharko ditu, perimetroa zuzenean lursailera lekualdatu ahal izan dadin, inolako nahasketarik gabe, lur gainean nahiz lurpean.

f) Aurrekontu xehatua, lizentzia-eskaerak obrak egitea eskatzen duen bakoitzean. Obra-unitateak bereiziko dira, horiek neurtuko dira eta unitate-prezioak zehaztuko dira, kapitulu, ofizio edo teknologien arabera taldekatuta. Aurrekontu horrek dagokion industria-etekina eta eragindako kontrata gauzatzeko prezio osoa gaineratu beharko ditu.

3. Proposatutako helburuen edukia eta irismena kontuan izanda, eta behar bezala justifikatuta dagoenean, Udalak honako hauek egin ahal izango ditu: beharrezko agiri osagarriak aurkez daitezela eskatu ahal izango du; eskatu diren agiritako bat beharrezkoa ez dela erabaki ahal izango du; agiriaren edukia berregokitu ahal izango du; eraikuntza-obretarako eskatzen diren agiriak gehiegizkoak iruditzen zaizkionean, garrantzi txikiago obrak obra txikitat jo ahal izango ditu.

4. Aurreko zenbakietan adierazi denaz gain, eta egin nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikagarriak diren legezko xedapenetan zehazten denaz gain, jarraian aipatzen diren berariazko agiriak gaineratu beharko zaizkie lizentzia-eskaerei:

a) Lur-zatiketak:

– Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eragindako finkaren edo finken jabariaren baldintzak egiaztatzen dituena.

– Eragindako finkaren eta proposatutako lur-zatiketaren gaur egungo egoera argi eta garbi islatzen duten agiri grafikoak.

b) Dorre-garabien instalazioa:

– Kokapen-planoak, besteak beste, honako datu hauek adierazi beharko ditu: garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokapena, garabi-besoaren eta gakoa zintzilikatzeko orgaren ekortze-eremua, eta ekortze-eremu horretan dauden eta/edo aurreikusi diren eraikinen eta instalazioen altuera.

c) Lurzoru urbanizaezineko lizentziak:

– Memorian behar bezala justifikatu beharko da, besteak beste, kasu bakoitzean proiektu honetan eta, hala badagokio, hura garatzeko formulatzen den plangintzan ezarritako berariazko baldintzak betetzen direla, baita indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak ere.

– Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, besteak beste, haren mugak eta azalera grafiatuko dira, baita gutxieneko azalerako lurzatiaren ekarpena ere, hura nahitaezko bada.

– Jabetza Erregistroan finkak edo finkek dituzten inskripzio-datuak, gutxieneko azalera jakin bat duen lurzati baten ekarpena eskatzen den guztietan.

– Hala badagokio, lizentzia eskatzen duena nekazaritzako profesionala dela egiaztatzea, arlo horretan eskumena duen Administrazioak emandako ziurtagiria aurkeztuta.

d) Eraikin edo instalazioen lehen erabilera.

– Obra-amaierako ziurtagiria, obra-zuzendariak sinatua eta dagokion elkargoak oniritzia emanda, obrak emandako lizentziaren arabera egin direla ziurtatzen duena.

e) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar, a esos efectos, como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se expone a continuación:

a) Parcelaciones:

– Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

– Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta.

b) Instalación de grúas-torre:

– El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa y la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

c) Licencias en Suelo No Urbanizable:

– En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en cada supuesto en el presente proyecto y en el planeamiento que, en su caso, se formule en su desarrollo, así como en las disposiciones legales vigentes.

– En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de la misma.

– Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

– Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia.

d) Primera utilización de edificios o instalaciones.

– Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.

– Benetan gauzatutako obraren planoak. Lurzatiaren behin betiko egoeraren plano bat gaineratuko da. Plano hori 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean egingo da, eta egindako eraikinak eta urbanizazio-obrak agertuko ditu, eragindako sestra-kota berriak adierazteaz gain.

– Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.

– Azken likidazioa, obra edo instalazioen benetako kostua adierazten duena, obra-zuzendariak sinatua.

– Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.

– Obra berriko adierazpenaren eta jabetza horizontala eraztearen adierazpenaren kopia baimendua, dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara egokitua.

Gainera, aldez aurreko beste mekanismoren bat ezarri ez bada edo lizentzian berariaz hala finkatu bada, eskritura horretan bertan edo beste osagarri batean Udalari nahitaez laga beharreko lursailen eskualdaketa egikarrituko da, baita jarritako lursailen eraikin edo instalazioarekiko lotespena ere, laga beharrekoak ez diren sailetan garatutako eraikuntza-eskubideak justifikatzeko. Lur horien jabetza ezingo da eraikuntzaren jabetzatik banandu.

– Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta hartzearen adierazpena, hala badagokio.

82. artikulua. *Eskaeran jaso beharreko berariazko agiriak, lizentzia-motaren arabera.*

1. Lur-zatiketak.

A. Memoria bat, proposatutako lur-zatiketa justifikatzen duena eta zatiketa hori arau hauetako xedapenetara edo horiek garatuko dituzten menpeko plangintzara egokitzen dela frogatzen duena. Memoria horrek, halaber, zatitu beharreko finka edo finkak deskribatuko ditu, ondorioztatuko diren lurzatiak bezalaxe.

B. Jabetza Erregistroko ziurtagiria, honako hauek adierazten dituena: eragindako finken jabari-gorabeherak, karga-egoera eta horiek inskribatzeko funtsezko datuen deskribapena. Azken horiek benetako egoerak adierazi beharko dituzte, zehaztasun osoz. Beraz, desadostasunak edo zehaztugabetasunak badaude, baimena jaso aurretik, datuak benetako egoeretara egokitu beharko dira, hipoteken legerian aurreikusitako prozedurari jarraituz.

C. Aurreko artikuluan adierazitako eskakizun orokorrak gaineratzen dituen gaur egungo egoeraren planoak, lurzatiaren mugak grafiatuko dituena eta, hala badagokio, hirigintza-guneen eta erabilera orokorreko guneen mugak edo horretan eragin dezaketen hirigintza-eraginak adieraziko dituena. Gainera, lurzati mugakideen jabeak adieraziko dira.

D. Lur-zatiketaren planoak, oraingo egoeraren planoaren eskala berean egina eta haren baldintza orokor berak betetzen dituena.

2. Lur-mugimenduak.

Proiektu tekniko bat aurkeztuko da, teknikari eskudunak sinatua, non eta Udalak, egin beharreko obraren garrantzi txikia ikusita, ez duen uste ez dela beharrezkoa behintzat. Horrelakorik gertatuz gero, aurkeztu beharreko dokumentazioa Korporazioak berak zehaztuko du.

Proiektuak honako agiri hauek gaineratuko ditu, ingurumen arloko legeriak eskatzen dituenak direnak direla:

A. Proiektatu diren obrak eta lanak gauzatzeko programa deskribatuko dituen memoria. Agiri horrek, halaber, obrari berari, bide publikoei eta ondoko finkei begira hartutako neurriak azalduko ditu.

– Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

– Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.

– Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.

– Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.

– Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

– Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 82. *Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia.*

1. Parcelaciones.

A. Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las presentes Normas, o al planeamiento subordinado que la desarrolle, y se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

B. Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procederá, en caso de desajustes o inexactitudes, a su adecuación previa a dichas circunstancias, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

C. Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se graficarán los linderos de la parcela, y, en su caso, las delimitaciones de las áreas urbanísticas y las zonas de uso global, o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

D. Plano de parcelación con la misma escala, y condiciones generales que el plano de estado actual.

2. Movimiento de tierras.

Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar - en tal caso se definirá por la corporación de forma expresa, la documentación a presentar-

El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos, independientemente de los requeridos por la legislación mediambiental:

A. Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

B. Oraingo egoeraren planoak. Ibilgailuen zirkulaziorako hurbileneke bide publikora arte, eta obran eragina jasan lezake ten ondoko lurzatiatar hedatuko da.

C. Proiektuko planoak, oraingo egoeraren planoaren eskala berean eginak. Plano horietan, lursailaren gaur egungo profilak eta aurreikusi direnak adieraziko dira.

Udalak, beharrezkotzat jotzen badu, lursailei buruzko azterketa geoteknikoa eska dezake, teknikari eskudun batek egina betiere.

3. Azpiegiturak urbanizatzeko edo gauzatzeko obrak.

Teknikari eskudunak izenpetutako proiektua aurkeztu beharko da. Proiektu horrek, aurreko artikuluan adierazitako planoek gain, eragindako zerbitzu-sareen proiektuko planoak jasoko ditu, oraingo egoeraren planoari gainjarrita grafiatuak, eta plano horren eskala berean eginak.

4. Dorre-garabien instalazioa.

Eskaera obra-proiektu batekin batera izapidetzen ez denean, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

A. Teknikari eskudunak sinatutako proiektua. Bertan, desmuntatu daitezkeen obretarako dorre-garabiei dagokien Jasotzeko eta Mantentzeko Aparatuei buruzko Erregelamenduaren MIE-AEM2 jarraibide tekniko osagarria edo, bestela, hura ordeztu edo osatzen duen araudia betetzen dela justifikatu beharko da.

B. Kokapen-planoak, besteak beste, honako datu hauek jaso beharko ditu: garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokapena, garabi-besoaren eta gakoa zintzilikatze organen ekortze-eremua, eta ekortze-eremu horretan dauden edo bertan aurreikusi diren eraikinen eta instalazioen altuera. Garabi-dorrea jabari publikoko lurretan jarri nahi bada, euskarrioinak gehienez har dezakeen tokia ere adierazi beharko da.

C. Enpresa instalatzailearen aitortpena, teknikari eskudunak sinatua. Aitorten horretan, ezarri beharreko garabiaren elementuak egoera onean daudela iurtatuko du eta bere gain hartuko du behar bezala funtzionatzeko moduan jarri arte gerta litekeen guztiaren erantzukizuna.

Aitorten horretan, halaber, garabiak posturarik txarrean garraia ditzakeen gehieneko zamak adieraziko dira, aurreikusitako erabilpen-kasu guztiak aintzat hartuta.

D. Teknikari eskudunak sinatutako eta kasuan kasuko Elkargo Ofizialak oniritzia emandako dokumentua, garabiak obrak irauten duen bitartean garabiaren funtzionamendu ona eta segurtasuna kontrolatzeaz teknikari hori arduratuko dela ziurtatzen duena.

E. Aseguru-poliza, garabiaren funtzionamenduak eta hura obran egoteak sor ditzaketen kalteei buruzko erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duena.

5. Eraikinak eta eraikuntzak eraitea.

Eraitsi beharreko eraikinaren edo eraikinen garrantzi eskasagatik, Udalak beharrezkotzat jotzen ez duen kasuetan salbu, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu bat aurkeztuko da. Proiektu tekniko horrek, oro har jaso beharreko agiriez gain, honako hauek bildu beharko ditu:

A. Egin beharreko lanen ezaugarriei buruzko azalpen-memoria teknikoa, lanen programa eta koordinazioa adierazten dituen eta pertsonak eta gauzak babesteko eta obra bera, kaleak eta aldameneko eraikin edo lurak babesteko hartu behar diren neurriak azaltzen dituen.

B. Eragindako eraikinen gaur egungo egoeraren planoak, gutxienez 1/100 eskalan eginak, solairuak, altxaerak eta sekzioak adierazten dituztenak.

B. Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

C. Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual, que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

3. Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya, planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

4. Instalación de grúas-torre.

Siempre que no se tramite la solicitud en conjunto con un proyecto de obras, deberá presentarse la siguiente documentación:

A. Proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a grúas-torre desmontables para obras, o reglamentación que la sustituya o complete.

B. El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público se indicará asimismo el área máxima a ocupar por la base de apoyo.

C. Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.

En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

D. Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

E. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil limitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

5. Demolición de edificios y construcciones.

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

A. Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

B. Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

C. Eraikin osoaren kanpoaldeko argazkiak, 13 x 18 cm-koak, proiektuaren egileak berak sinatuak, egiaz egindakoarekin bat datozeela adierazten dutenak.

6. Eraikuntza-obrak (obra berriak egitea edota lehendik dauden eraikinak handitzea, eraberritzea edo finkatzea).

Lurzoru urbanizagarrian egiten diren oin berriko eraikuntzen kasuan edo orubetzat hartzeko ezaugarriak ez dituzten lursailen gainean hiri-lurzoruan egiten diren oin berriko eraikuntzen kasuan, konpromiso hau jasoko du lizentzia-eskaerak: interesdunak beharrezkoak diren urbanizazio-obrak indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritakoari jarraiz egitekoa. Halaber, konpromisoa hartuko du urbanizazio-obrak amaitu arte eraikina ez erabiltzeko, eta eraikin osorako edo zati baterako egiten diren jabetza edo erabilera eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko.

Era berean, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu bat aurkeztuko da, aplikagarriak diren legezko xedapenetan eta ordenantza hauetan eskatutako agiriez gain, honako hauek bilduko dituena:

A. Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatzen dituen memoria, eraikinaren zatietan ezarri beharreko erabilera eta fatxadan nahiz estalkian erabili diren materialak zehatz-mehatz deskribatzen dituena (izaera, kolorea eta gainerako ezaugarriak).

B. Eraikinaren kokapen-planoa. Horretan, Udalari laga beharreko eremuen mugak eta azalera adieraziko dira, halakorik izanez gero behintzat. Plano hori ez da beharrezkoa izango lursailen duten ezarrian eraginik ez duten eraikinak zaharberritzeko edo finkatzeko obren kasuan.

C. Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak, eta obrak erabat zehazteko beharrezkoak izan daitezkeen sekzioen planoak, guztiak ere gutxienez 1/100 eskalan eginak, baldin eta etxebizitzak hartuko dituzten eraikinak ez badira behintzat, horrelakoetan gutxienez 1/50 eskalan egingo baitira.

Plano guztiak kotatuta egongo dira, eta kasuan aplikatze-koak diren ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak jasoko dituzte. Era berean, espazio guztien azalera eraikia eta azalera erabilgarria adieraziko dira, baita berariazko zer erabileretara zuzenduko diren ere.

Sekzioek honako hauek adieraziko dituzte: eraikinaren solairu erabilgarri guztien sestra-kotak, teilatu-hegalaren goiko izkinaren eta estalkiaren gailurren sestra-kotak -bi kasuetan amaituta-, egungo egoeraren eta kokapenaren planoen kotei dagokiena, eta haien doitasun-maila berarekin.

D. Suteen kontrako babesaren arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzak betetzearen justifikazio zehatza.

E. Proiektuak lur-mugimenduak eragin behar baditu, memoriak eta kokapen-planoak artikuluko honetako 3. epigrafean lan horietarako eskatutako baldintzak bete beharko dituzte. Halaber, adierazitako proiektu-planoak aurkeztu beharko dira, mugimendu horiek eraikinak okupatutako esparrutik kanpo kokatutako lursailetan eragiten badute eta Udalak beharrezkotzat jotzen badu.

F. Zerbitzu-sareen hartuneen planoak (ur hornidura, estolda-sare, argindar, telefonia eta besteren hartuneena), kokapen-planoaren gainean grafiatua; hartuneen ezaugarriak zehaztasun osoz definitu behar dira hor, eta justifikatu beharko da sare nagusiak behar bestekoak direla obrak egitearen ondorioz sortuko diren behar berriak betetzeko.

G. Erregai-deposituak ezartzeko asmoa badago, depositu horien eta dagokien banaketa-sareen kokapen-planoak aurkeztu beharko dira, eta neurriak eta ezaugarriak zehaztasun osoz adierazi. Andelak eraikinetik kanpo kokatzen badira, plano horiek proiektuaren kokapen-planoaren gainean grafiatuko dira. Baldintza berberak bete beharko dira, nahitaez, baldin eta hobi

C. Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm, firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

6. Obras de edificación. (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en suelo urbanizable, o en suelo urbano sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente. Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en estas Ordenanzas, incorporará los siguientes documentos:

A. Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características-.

B. Plano de emplazamiento de la edificación, en el que incluya en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

C. Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubreras de cubierta -terminadas en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

D. Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios.

E. Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 3 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar, asimismo, los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

F. Plano de acometidas a las redes de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.- grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

G. Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se graficarán sobre el «plano de emplazamiento» del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumpli-

septikoak edota hondakin urak arazteko beste sistema baliokideren bat ezartzeko asmoa badago.

H. Garaje-erabilerak ezartzeko asmoa izanez gero, proiektu-planoetako plazak eta sartzeko korridoreak adierazi beharko dira, eta horien gutxieneko neurri erabilgarriak eta tarteen maldak (ardatzean) kotatuko, garajeak arrapalan antolatzaren badira.

I. Obrek zuhaitzen bati eragiten badiote edo eragin badietzaiokete, justifikatu egin beharko da ekintza hori, eta kokapen-planoan zuhaitz horren posizioa grafiatuko da.

J. Oin berriko edo handitzeko eraikuntza-obrak gauzatze-arekin batera urbanizazio-obra osagarriak egin behar badira, horien definizioa eraikuntza-proiektuan sartu ahal izango da. Haatik, definizio horren zati grafikoa eraikuntza-planoetik plano-multzo independentea osatu beharko du, eta, doitasunari eta edukari dagokionez, berariazko urbanizazio-proiektu baten eskakizunak bete beharko ditu. Halaber, aurrekontu independente bat aurkeztu beharko da, agiri-mota horretarako orokorrean eskatutako eskakizun guztiak dituen.

K. Arestian adierazitako agiriak, nolani ere, proiektu teknikoa oinarrizko proiektuaren modalitatean aurkezten bada ere eskatu ahal izango dira. Hala bada, hau da, oinarrizko proiektua aurkeztu bada, gerora egingo den gauzatze proiektuak jaso beharko ditu kasuan kasuko elkargo ofizialaren arabera modalitate horri berariaz dagozkion gainerako zehaztapenak.

7. Obra txikiak.

Eskaera-idazkiarekin batera, kokapen-planoaz eta aurrekontuaz aparte, nahikoa izango da honako dokumentazio hau bi aletan eta eskatzaileak bakarrik sinatua aurkeztea:

a) Proiektatu diren obrak oso-osorik eta behar den moduan deskribatuko dituen memoria. Dokumentu honetan adieraziko da, hala badagokio, eragindako finkak, lokalak eta abarrek izango duten erabilera edo jarduera; eta, horrelakotan, azalera erabilgarriak eta eraikiak zehaztasun osoz deskribatuko ditu.

b) Egin beharreko obren solairu, altxaera eta sekzioen krokis akotatua. Eta obrak egingo diren eraikinen edo eraikintzatien egungo egoerari buruzkoa.

c) Obren garrantziak hala eskatzen duenean, eta udal-zerbitzu teknikoan txostena jaso ondoren, obren planoak aurkeztu beharko dira, eskalan eginak, eta obra hori gauzatzeko zuzendaritza teknikoa izendatu beharko da. Gainera, beharrezkotzat jotzen bada, proiektu tekniko osoa aurkeztu beharko da. Etxebizitzaren eta lokalen barnealdea hobetzeko obrak badira, nahikoa izango da lizentzia-eskaera aurkeztea.

Dena den, Eraikuntzako Kode Teknikoan araututako arloetan eta suteen kontrako babesean eta segurtasunean eragina duten obretarako eta jarduketetarako, dagokien proiektua landu beharko da.

8. Behin-behineko erabilerak.

Plangintzak onartu ez dituen baina plangintzak aurreikusitako obrak etorkizunean gauzatzea eragotziko edo oztopatuko ez duten behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentzia-eskaerak beste agiri bat jaso beharko du. Agiri horretan, eskatzaileak berariaz onartuko du Udalak hala eskatzean obrak edo instalazioak eraitsi egingo dituela, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe. Horrekin batera, eskatutako lizentziomotaren arabera eska daitekeen dokumentazio osoa aurkeztu beharko du. Gainera, lurzoruari buruzko legeriak zentzu horretan eskatutako eskakizun guztiak beteko dira.

9. Erabilera aldatzea.

Lizentzia behar duten obrak egiteko asmorik ez badago ere, oro har exijitutako dokumentazioaz gain, lokalen, eraikinen, eta

mentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

H. Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

I. Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el «plano de emplazamiento» la posición del mismo.

J. Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

K. La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del colegio oficial correspondiente.

7. Obras menores.

Además del escrito de solicitud, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar en este caso, por duplicado, la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

a) Memoria en la que se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y, en su caso, el uso o actividad a que se destine la finca, local, etc. afectado, incluyéndose un cuadro descriptivo las superficies útiles y construidas de las mismas.

b) Croquis acotados en planta, alzado y secciones de las obras a realizar, y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

c) En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora interior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia.

En todo caso, las obras y actuaciones que incidan en materias reguladas en el Código Técnico de Edificación, así como en protección y seguridad frente a incendios deberán requerirán la elaboración del correspondiente proyecto.

8. Usos provisionales.

La solicitud de licencias de obras destinadas a la implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando el Ayuntamiento lo solicite, y el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la licencia solicitada. Además, se cumplirán todos los requisitos exigidos al respecto por la legislación del suelo.

9. Cambios de uso.

Además de la documentación exigida con carácter general, y aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser

ukitutako lursailen solairuen, sekzioen eta fatxaden planoak aurkeztuko dira, gutxienez 1/100 eskalan eginak; eta eskatutako lizentziaren edukia behar bezala ulertzeko aukera emango duten moduan eginak betiere.

10. Jarduerak ezartzea (jarduera-lizentziak).

A. Aurretiatzko komunikazio-araubidearen pean dauden jarduera sailkatuak.

1. Aurretiatzko komunikazio-araubidearen mendeko jarduera sailkatuen sustatzailerak apirilaren 23ko 7/2012 Legearen 57.1 artikulua aurreikusitako kontsulta egin ahal izango dute Udalean. Lege horrek zenbait lege aldatzen ditu barnermerkatuaren zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentarauari egokitu daitezen.

2. Jarduera martxan jarri nahi duenak aurkeztutako komunikazio dagokion udaletxean bertan formalizatu behar da, instalazioak hasteko prest daudenean; nolana ere, sektoreko lizentzia edo baimenak ere beharrezkoak baldin badira hasteko, ordurako eskuratuta eduki beharko ditu.

Instalazioa egokitzeko beharrezkoa baldin bada obrak egi-
tea, dagokion hirigintza-lizentzia eskuratu ondoren egin beharko dira obra horiek.

3. Komunikazioarekin batera honako agiri hauek aurkeztu behar dira:

– Memoria bat: jarduera deskribatu behar du eta jarduera horrek ingurumeneari, pertsonengan edo haien ondasunetan eragin ditzakeen kalteak gutxitzeko ezarri diren neurriak azaldu.

– Eskumena daukan teknikariak emandako ziurtagiria, egiaztatzeko jarduera edota instalazioak bat datozela aurkeztutako proiektuarekin eta dokumentazio teknikoarekin, eta ondo betetzen dituztela ingurumenarekiko betebeharrak guztiak, baita, bete beharrezkoak badira, ingurumen-inpaktuaren aitorpenaren jasotakoak ere.

4. Komunikazioa eginda dagoela, komunikazioa egin den egun horretatik bertatik has daiteke martxan jarduera. Hala agintzen du Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 69. artikulua.

5. Jarduera martxan jartzea jardueraren titularren eta ziurtagiria eman duten teknikarien ardurapean egingo da, erabat; halere, jarduerak martxan jarriko badira, beharrezkoa izango da sektorean aplikatzeko den araudiaren arabera baimena edukitzeko beharrezko diren titulu administratiboak aurretik eskuratzeko edo egin beharrezko kontrolak aurretik eginda edukitzea.

6. Lege horren II. eranskineko B atalean jasota dagoen jardueraren batek, lanean hasten denean, gaintitu egiten badu aipatutako atal horretan jarduera horretarako ezarritako edozein muga, aurrerantzean, jarduera sailkatuaren lizentziaren araubidea ezarriko zaio jarduera horri.

B. Jarduerak eta sailkatuak.

Aurkeztu beharrezko proiektu teknikoak honako hauek gaineratuko ditu:

* 1998ko martxoaren 27ko Ingurumena Babesteko Lege Orokorraren 57. artikuluan aipatzen diren alderdiak deskribatzen eta/edo justifikatzen dituen memoria:

– Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: kokapena, hartzen dituen azalera, sarbideen deskribazioa, eskailerak, proiektutako banaketa, komunak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta bestelako eraikuntza ezaugarriak, eta betiere, suteen prebentziorako eta segurtasun, osasungarritasun eta higienarako aplikagarriak diren ordenantzak betetzen direla berriaz aipatuko da.

objeto de licencia, se presentarán planos en planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100, de los locales, edificios, o en su caso terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación del contenido de la licencia solicitada.

10. Implantación de actividades (licencias de actividad).

A. actividades clasificadas sometidas al régimen de comunicación previa.

1. Quienes promuevan actividades clasificadas sometidas al régimen de comunicación previa podrán realizar ante el ayuntamiento la consulta prevista en el artículo 57.1 de la Ley 7/2012, de 23 de abril de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios del mercado interior.

2. La comunicación por la parte promotora de la actividad se deberá formalizar ante el ayuntamiento respectivo cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales necesarias.

Si la habilitación de la instalación requiriese la realización de obras, estas deberán estar amparadas por la licencia urbanística correspondiente.

3. La comunicación vendrá acompañada de la siguiente documentación:

– Una memoria en la que se incorpore la descripción de la actividad y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.

– La certificación expedida por persona técnica competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecuan al proyecto constructivo y a la documentación técnica presentada y que cumple todos los requisitos ambientales, incluidos, en su caso, los recogidos en la correspondiente declaración de impacto ambiental.

4. Una vez efectuada la comunicación, el ejercicio de la actividad se podrá iniciar desde el día de su presentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. El inicio de la actividad se realizará bajo la exclusiva responsabilidad de las personas titulares de la actividad y del personal técnico que haya emitido la certificación, sin perjuicio de que para iniciar las actividades se deba disponer de los títulos administrativos habilitantes o de controles previos que sean preceptivos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

6. En el supuesto de que una actividad de las contempladas en el apartado B del anexo II de la mencionada Ley sobrepase en su funcionamiento cualquiera de los umbrales que para ellas se fijan en dicho apartado, tal circunstancia supondrá la aplicación a la misma del régimen de licencia de actividad clasificada.

B. Actividades y clasificadas.

El proyecto técnico a presentar incluirá:

* Memoria descriptiva y/o justificativa del conjunto de los extremos a los que se hace referencia en el artículo 57 de la Ley General de Protección del Medio Ambiente, de 27 de marzo de 1998:

– Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

– Lehengaien eta bitarteko produktuen zerrenda: aurreikusi den urteko kontsumoa eta lehengai eta produktu bakoitzaren gehieneko biltegiaraztea, beren ezaugarri fisiko eta kimikoak eta elkarren artean sor ditzaketen gehitze-eraginak adieraziz, eta hartuko diren segurtasun-neurriak azalduz.

– Prozesu industrialia, hartzen dituen fase desberdinak deskribatuz eta lehengaiak, produktu amaituetara heldu artean, igaro behar dituen eraldaketa beharrezko desberdinak adieraziz.

– Produktzioa: aurreikusi den produktio-kopurua, aurreikusi den gehieneko bilteta eta amaitutako nahiz hondar gisako produktuen izaera, horiek biltzeko eta beren tokietara eramateko hartutako segurtasun-neurriak adieraziz.

– Ingurunean eragin daitezkeen ondorioak: zaratak, dardarak, keak, behe-lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin-uren isurketak, girokoaz bestelako tenperaturak sortzea, sute-arriskua, hauetarako guztietarako izango diren eraginkortasun eta segurtasun mailak adieraziz; era berean, izan daitezkeen gehitze-eraginak azaldu eta indarrean dagoen legeriak araututako baldintza zehatzak betetzen direla bermatu beharko da.

* Kokapen-planoak, kokapena eta proiektua, xedapen horietan ezarritako irismenarekin eta edukiarekin. Zehazki, honako hauek gaineratuko dira:

– Kokapen-planoa, 1/1.000 eskalan egina. Plano horrek, jarduera ezarri nahi den eraikinaren inguruan 100 metroko erradioko zirkulua hartuko du gutxienez.

– Eragindako lokalen eta instalazioen planoak, 1/100 eskalan eginak, makinaren kokapen-puntu zehatzak adierazten dutenak, halakorik izanez gero behintzat.

– Lokalak eraikinaren barruan duen kokapen-planoa, bai sekziokoa bai solairukoa, 1/100 eskalan egina. Plano horrek, lokalek eta ondoko eremuek hartuko dituzten erabilerak eta jarduerak adieraziko ditu.

Oro har, obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko udal-lizentziak gauzatzeko eta baimentzea aldi berean proiektatu eta/edo eskatzekotan, jarduera horiei buruzko lizentzia obrei dagokien lizentziaren aurretik izapidetu eta emango da, behar baino lehenagoko obra-lizentzia behar izan gabe.

11. Kartelak eta publizitate-elementuak jartzea.

Honako alderdi hauek egiaztatzen dituzten agiriak aurkeztuko dira:

A. Proposamena deskribatzen eta justifikatzen duen memoria, besteak beste instalazioaren segurtasun-neurriak eta -bermeak zehaztuta, erabilitako materialak ondo zainduko direla adierazita eta, halaber, dagokion aurrekontua gehituta.

B. Hesiaren edo publizitate-elementuaren oin, altxaera eta sekzioaren planoak, 1/50 eskalan eginak.

12. Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

Egin nahi den obraren edo ezarri nahi den erabileraren araberak, kasuan-kasuan bidezkoak diren betekizunak eta dokumentazioa exijituko dira, oro har. Baina, horiekin batera, segidan aipatuko ditugun aldaketa eta agiri gehigarri hauek aurkeztu beharko dira:

A. Kokapen-planoa.

Kasu guztietan aurkeztu beharko dira, Foru Aldundiak 1/5.000 eskalan eginak dituen planoak oinarritzat hartuta grafiatua, eta lizentzia eskatzen duen interesdunak eguneratua, halakorik behar denean. Emandako lurzatiak adierazitako dira, horien azalera justifikatuta, eta kasu bakoitzean ezarritakoaren gutxienekoa baino handiagoa izango da.

– Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

– Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.

– Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

– Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad, posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.

* Planos de situación, emplazamiento y proyecto, con el alcance y contenido establecidos en esas mismas disposiciones. En concreto, se incluirán:

– Plano de situación, que en este caso se graficará a escala 1/1.000, que abarque un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 m. de radio alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

– Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.

– Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes.

Con carácter general, en el supuesto de proyectarse y/o solicitarse la simultánea realización y autorización de licencias municipales para la ejecución de obras y para la implantación de actividades, la tramitación y concesión de la licencia referida a dichas actividades precederá a la correspondiente a las obras, sin que proceda la autorización anticipada de estas últimas.

11. Colocación de carteles y elementos publicitarios.

Se presentará documentación acreditativa de los siguientes extremos:

A. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta, extendida a, entre otros extremos, la determinación de las medidas y garantías de seguridad de la instalación, y a la buena conservación de los materiales empleados, incluyendo el correspondiente presupuesto.

B. Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección.

12. Licencias en suelo no urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

A. Plano de situación.

Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la licencia, si fuese necesario. Incorporará el señalamiento de las parcelas aportadas justificando su superficie, superior a la mínima establecida en cada caso.

B. Egungo egoeraren plano eta kokapen-planoa.

Plano takimetroko bat aurkeztu beharko da, gutxienez 1/500 eskalan egina, Udalak alde aurretik eskala txikiagoan egiteko baimena eman ez badu behintzat.

Bizileku-erakin berri bat egin nahi bada, planoak eraikinari lotutako lurzati guztiak islatu beharko ditu, bakoitzaren neurriak adieraziz. Plano horrek, eskatzailearen sinadura ez ezik, neurketak egiteko eta bermatzeko baimendua dagoen teknikari baten sinadura eraman beharko du. Baldintza bera bete beharko da herriaren onurako eta gizartearen intereseko erabilerak ezartzeko eskaeretan ere.

Borda eta bizileku-erabilera berriak ezartzeko kasuetan, horietarako sarbidea emango duten eta ibilgailuen zirkulazioa jasan dezaketen bideak eta eraikinera iristeko trazadura jasoko dira –kasuan kasuko lur-erazketa eta ezponden azterketa ere bai–.

Horrelakorik ez da aurkeztu beharko lizentzia-eskaera bultzatu duen lurzatia ez badago 1/1000 edo 1/500 eskalan egindako planoetan adierazia –plano horiek erabiltzen badira behintzat–, eta, gainera, honako zirkunstantzia hauek betetzen badira:

– Baserri bateko eraikin osagarriak, azalera eraikia 50 m² baino gutxiago dutenak.

– Nekazaritza-unitate espezializatuak ezarri nahi direnean, eta horiek eskatzen dituzten azalera eraikiak eta ezaugarriak baritzeetan onartutako txabolenak gaintuzten ez dituztenean.

– Lanabesak gordetzera edo baratzeetan ohikoak diren nekazaritza-jardueretara bideratutako txabolak.

C. Gutxieneko azalera duen lurzati bat edo lursail-multzo bat erantsi behar direnean, eta herriaren onurako eta gizartearen intereseko kasuak tarteko direnean, finka horien deskripzioa erantsiko zaio lizentzia-eskaerari. Deskripzio horrek bat etorri behar du Jabetza Erregistroan azaltzen diren datuekin (tomoa, liburua, folioa eta finkaren zenbakia).

D. Nekazaritzako edo abelazkuntzako erabilera berriak ezarri nahi badira, eta erabilera horiek hein batean edo guztiz profesionalizatutako dedikazioa eskatzen badute, hori justifikatu egin beharko da, baldin eta Udalak interesduna betekizun horretatik salbuesten ez badu behintzat, aipatutako egoera nabarmena delako.

E. Herriaren onurako eta gizartearen intereseko erabilerak ezarri nahi badira, erabilera horiek lurzoru urbanizazinean ezarri beharra edo egokitasuna behar bezala justifikatu beharko da.

13. Eraikin edo instalazioen lehen erabilera.

Lehen okupaziorako lizentzia-eskaeraren idazkiarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

A) Obraren amaierako ziurtagiria, obrako zuzendariak sinatua eta bidezko Elkargo Ofizialak onetsia, obra horiek aurkeztutako proiektuaren arabera gauzatu direla egiaztatuz. Era berean, emandako lizentzian egindako aldaketak jasoko ditu, ezarritako baldintza bereziak adieraziz.

B) Obraren zehar aldaketak egin badira, egiaz gauzaturako obraren planoak aurkeztuko dira, lizentzia eskuratzeko proiektuan exijitutako xehetasun-maila bera erakutsiz.

C) Eraikinen edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak, 13 x 18 cm-koak, atzealdean obrako zuzendariak sinatuak.

D) Azken likidazioa, obra edo instalazioen benetako kostua adierazten duena, obrako zuzendariak sinatua eta dagokien Elkargo Ofizialak onetsia.

E) Ondasun higiezinaren gaineko zergan sartuta egotearen agiria.

B. Planos de estado actual y emplazamiento.

Se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, adjuntándose la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones. El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social.

En los casos de nueva implantación de bordas y usos residenciales deberán reflejarse además los caminos susceptibles de circulación rodada que les den acceso, y el trazado –con el estudio de los desmontes y terraplenes oportunos– de la accesibilidad a la edificación.

Se eximirá de la obligación de su presentación, cuando la parcela objeto de La licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos municipales a escalas 1/1000 o 1/500 –caso en el que se utilizarán éstos– y concurren las siguientes circunstancias:

– Edificios complementarios de un caserío, de superficie edificada inferior a 50 m².

– Implantación de unidades agrícolas especializadas que no impliquen la realización de construcciones cuya superficie edificada y características superen las de las chabolas autorizadas en huertas.

– Chabolas destinadas a la guarda de aperos o a usos pecuarios comunes en huertas.

C. En los casos en que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y en los casos de usos de utilidad pública e interés social se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el registro de la propiedad y los datos de la inscripción (tomo, libro, folio y número de la finca).

D. En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exigen una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarle notorio.

E. Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en suelo no urbanizable.

13. Primera utilización de edificios o instalaciones.

Al escrito de solicitud de la licencia de primera ocupación, se adjuntarán los siguientes documentos:

A) Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieren podido imponer.

B) Caso de haberse producido modificaciones durante la obra planos de la obra efectivamente ejecutada y las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia.

C) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 13 x 18 cm. firmadas al dorso por el Director de la obra.

D) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

E) Alta en la Contribución Territorial.

F) Lurzoru publikoaren lagapenak behar izanez gero, lurzoru hori Udalaren ondareari lagatzen zaiola jasotzen duen eskritura.

Bestalde, dagozkion hiri-zerbitzuen (ura, saneamendua, gasa, energia elektrikoa, telefonia eta abar) hornidura behin betiko kontratatzearen ondorioetarako, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua barne, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatua (51. artikulua).

G) Obra berria deklaratzeko eskrituraren kopia baimendua. Eskritura horretan bertan, Udalari nahitaez laga beharreko lursailen eskualdaketa egikarituko da, eta baita jarritako lursailen eraikin edo instalazioarekiko lotespena ere, laga beharrekoak ez diren sailetan garatutako eraikuntza-eskubideak justifikatzeko. Lur horien jabetza ezingo da inola ere eraikuntzaren jabetzatik banandu.

14. Indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzeko helburuarekin planteatutako proiektu teknikoak.

Eragindako etxebizitzetarako sarbidea emateko xedearekin proiektutako obrak zehaztu eta, hala badagokio, ondorengo baimena emateko landu beharreko obraren proiektu teknikoak, kasu bakoitzean, horien berezko aurreikuspen orokorrak jasotzeaz gain, honako hauek azaldu eta gaineratuko ditu, behar bezalako xehetasunekin:

A. Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokitzapena, haren lanketa eta proposamenak justifikatu dituzten ingurubarren azalpena barne.

B. Proposatutako irtenbidearen logika eta arrazionaltasuna, bere horretan nahiz planteatutako beste irtenbide batzuen aurrean.

C. Hirigintza Ondare Katalogatuan gaineratutako ondasunei eta eraikinei edo horien atalei dagokienez, horiek tratatu eta mantentzeko neurriak, zaintza orokorra eta bereziki horiei dagozkien balioak baldintza egokietan bermatuko dituztenak.

D. Proposatutako irtenbidearen ondorioz eragindako eremuan sortzen diren mota guztietako inpaktu eta eragin fisiko, estetiko, akustiko eta abarren ebaluazioa.

E. Inpaktu eta eragin horiek zuzendu edo ezabatzeko proposamenak, baita xede horretarako egokiak diren materialak eta tresnak erabiltzeko buruzkoak ere.

F. Hala badagokio, eragindako lurren hirigintza-araubidean planteatutako irtenbideak dakartzan berregokitzapenak, lur horiek zatitzeko baldintzak, eraikuntzaren lerrokadurak, lur horien izaera juridikoa, eta abar, eta horiek proiektu honetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea.

G. Proposatutako irtenbideak eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, horien ezaugarrien deskribapena eta horien jabeen identifikazioa.

H. Proiektututako obrak gauzatzearen eta instalazioak ezartzearen kostua, eta, hala badagokio, obra horiek eragindako eraikuntzaren lur eta/edo lokal edo espazioak erosteari eta/edo erabiltzeko dagokiona. Ebaluazio ekonomiko horren barruan, eragindako lursailak, espazioak, lokalak, jarduerak eta abar sartuko dira.

I. Eragindako jabeen erkidegoak proiektuan planteatutako obrak gaineke baimen- eta babes-maila, xede horrekin gauzatatutako kudeaketan azalpena eta, hala badagokio, horren inguruan gerta litezkeen desadostasunak barne.

J. Eragindako etxebizitzetan desgaitasuna edo mugikortasun murriztua duten pertsonak modu iraunkorrean, horien ohiko bizileku gisa, bizi direla edo bizi ez direla egiaztatzea.

F) En el caso de que se requieran cesiones de suelo público, escritura en la que se constate la cesión de dicho suelo al patrimonio municipal.

Por su parte, a los efectos de la contratación definitiva de los correspondientes suministros de servicios urbanos (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telefonía, etc.), se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Decreto 105/2008, de 3 de junio, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (art. 51).

G) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación al edificio o instalación de los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados, que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales ningún caso podrá segregarse de la del edificio.

14. Proyectos técnicos planteados con el específico fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

El proyecto técnico de obra a elaborar a los efectos de la determinación y, en su caso, posterior autorización de las obras proyectadas con el indicado fin de dar acceso a las viviendas afectadas expondrá e incluirá, en cada caso, además de las previsiones generales propias de los mismos, con la debida precisión:

A. Su adecuación a los criterios establecidos en estas Ordenanzas, incluida la exposición de las circunstancias que justifiquen tanto su elaboración como sus propuestas.

B. La lógica y la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse.

C. Tratándose de bienes y edificaciones, o partes de los mismos, incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, las medidas de tratamiento y mantenimiento de los mismos en las condiciones adecuadas que garanticen tanto su preservación general como la de, en particular, los valores propios de los mismos.

D. La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.– que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.

E. Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.

F. Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc., y su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en este proyecto.

G. La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.

H. El coste de ejecución de las obras proyectadas y de implantación de las instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas. Dicha evaluación económica se extenderá al conjunto de los terrenos, espacios, locales, actividades, etc. que resulten afectados.

I. El grado de autorización y apoyo de las obras planteadas en el proyecto por parte de la comunidad de propietarios afectada, incluida la exposición de las gestiones realizadas con ese fin, así como de las desavenencias existentes en su caso a ese respecto.

J. La acreditación de la residencia o no en las viviendas afectadas de personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente que constituyan su domicilio habitual.

K. Desjabetzearen bidez esku hartu beharra izatea edo ez izatea, planteatutako obra eta jarduerak ondoren gauzatzearen ondorioetarako, desjabetzeari dagokion justifikazioarekin batera.

L. Indarrean den plangintzan-baita proiektu honetan eredarizitakoari jarraituz, beharrezkotzat jotzen den beste edozein egoera eta alderdi.

83. artikulua. Lizentziak bideratzea eta obrak gauzatzearen inguruko komunikazioak.

1. Baldintza orokorrak.

Artikulu honen hurrengo zenbakietan eta, hala badagokio, indarrean diren beste legezko xedapenetan ezarritakoari kalterik egin gabe, lizentzien izapidetzea toki-araubidearen arloan indarrean den legeriak ezarritakora egokituko da.

2. Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arruntei eragiten dieten lizentzia-eskaerak, hala badagokio, eta indarrean diren legezko xedapenetan nahiz proiektu honetan ezarritakoari jarraikiz, alde aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Arrantza Departamentuaren edo funtzio horiek betetzeko ordekatzen duen erakundearen baimen edo txostenak beharko dituzte.

B. Halaber, baimena behar izan dezaketen erabilera ez-landatarrak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko lizentzia-eskaerak indarrean diren legezko xedapenetan –indarrean den Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra barne– ezarritako aurretiazko izapideak eta baimenak izan beharko dituzte.

3. Obra txikiak.

a) Lizentzia-eskaerak ezarritako baldintzak betetzen ez baditu, pertsona interesdunari hamar eguneko epean dagozkion zuzenketak egin ditzala eskatuko zaio. Hori egiten ez balu, eskaera bertan behera utzi duela ulertuko da, eta, horrela, espediente beste inolako izapiderik egin gabe artxibatuko da, alde aurretik organo eskudunak ebazpena emanda, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako ondorioetarako.

b) Obra txikien lizentziak hilabete bateko epean emango dira, eskaera aurkeztu den egunetik kontatzen hasita. Epe horretan dagokion ebazpena eman ez bada, eskaera aintzat hartu dela ulertuko da, administrazio-prozeduraren arloan indarrean den legeria orokorrak aurreikusitako ondorioetarako.

c) Alkateak edo berak eskuordetutako pertsonak izango du obra txiki arruntan lizentzia-eskaeren espedienteak ebazteko eskumena.

4. Obra txikien bi modalitatei buruzko baldintza orokorrak.

a) Obrak gauzaten diren bitartean erantsi nahi diren aldatetarako, baimendutako obraren proiektzio- eta/edo baimen-baldintzak nabarmen aldatzen dituztenak, Udalari jakinaraziko zaizkio.

b) Udaleko edozein teknikari edo arduradun obretara sartu ahal izango da obrak gauzaten ari diren bitartean, obra horiek emandako lizentziara egokitzen direla egiaztatze helburuarekin. Xede horrekin, lizentzia obraren lekuan utziko da, egiaztatpena egiten denean aztertu ahal izateko.

c) Obrak egiterakoan eraikuntzako jardunbide egokiak behartzen eta/edo aholkatzen dituen arreta-neurriak eta eraikuntzaren sektoreko lan-arriskuen prebentzioari buruzko arauetan aurreikusitakoak hartuko dira.

5. Debekatuta dauden erabilerak eta jarduerak.

Ezari nahi den erabilera edo jarduera erabilera globaleko zonan edo dagokion lurzorian indarrean den plangintzak berariaz debekatzen dituenen edo horien antzekoen artean dagoen

K. La necesidad o no de intervenir mediante expropiación a los efectos de la posterior ejecución de las obras y actuaciones planteadas, complementada con la correspondiente justificación de la misma.

L. Cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, incluido este proyecto, se estimen necesarios.

Artículo 83. Tramitación de las licencias y comunicaciones de ejecución de obras.

1. Condiciones generales.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Licencias en suelo no urbanizable.

A. Las solicitudes de licencia que afecten a explotaciones agropecuarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa u organismo que lo sustituya en sus funciones.

B. Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de las tramitaciones y autorizaciones previas establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria.

3. Obras menores.

a) En el supuesto de que la solicitud de licencia no reúna los requisitos establecidos, se requerirá a la persona interesada para que efectúa las correspondientes subsanaciones en el plazo de diez días. Si no lo hiciera se entenderá que ha desistido de su solicitud, y el expediente será archivado sin más trámite, previa resolución del órgano competente, con los efectos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

b) El plazo de concesión de licencias de obras menores será de un mes contado a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud. En el supuesto de que en ese plazo no haya sido emitida la correspondiente resolución, la solicitud es entenderá estimada, con los efectos previstos en la legislación general vigente en materia de procedimiento administrativo.

c) El Alcalde o persona en quien delegue será el competente para la resolución de los expedientes de solicitud de licencia de obras menores comunes.

4. Condiciones generales referidas a ambas modalidades de obras menores.

a) Las modificaciones que, alterando significativamente las condiciones de proyección y/o autorización de las obras autorizadas, se pretendan introducir durante el período de ejecución de las obras deberán ser comunicadas al Ayuntamiento.

b) Cualquier técnico o responsable municipal tendrá libre acceso a las obras a lo largo del período de ejecución de las mismas, con el fin de comprobar que se adecuan a la licencia concedida. Con ese fin la licencia será depositada en el lugar de la obra, con el fin de que pueda ser examinada con ocasión de la realización de la citada comprobación.

c) En el contexto de la ejecución de las obras se adoptarán las precauciones que obligue y/o aconseje la buena práctica de la construcción, así como las previstas en las normas sobre prevención de riesgos laborales en el indicado sector.

5. Usos y actividades prohibidos.

Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspon-

nean, horretarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatuko dira eta ez dira izapidetuko, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen arloan ezarritakoaren arabera.

Bestalde, ezarri nahi den jarduerarako obrak gauzatu behar badira, espediente bakarria izapidetuko da eta espediente horren ebazpenak irekiera-lizentzia eta obra-lizentzia aintzat hartuko ditu.

84. artikulua. Lizentziak bideratzea.

1. Artikulu honen hurrengo epigrafeetan eta indarrean diren beste legezko xedapenetan ezarritakoari kalterik egin gabe, lizentzien izapidetzea toki-araubidearen arloan indarrean den legeriak ezarritakora egokituko da.

2. Nekazaritzako ustiategi arruntei eragiten dieten lizentzia-eskaerak, hala badagokio, eta indarrean diren legezko xedapenetan nahiz proiektu honetan ezarritakoari jarraikiz, aldeztu aurretik Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak edo funtzio horiek betetzeko ordezkatzeko duen erakundearen baimen edo txostenak beharko dituzte.

3. Ezarri nahi den erabilera edo jarduera erabilera globaleko zonan edo dagokion lurzatian indarrean den plangintzak berariaz debekatzeko dituen edo horien antzekoen artean dagoenean, horretarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatuko dira eta ez dira izapidetuko, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduan ezarritakoaren arabera.

4. Bestalde, ezarri nahi den jarduerarako obrak gauzatu behar badira, espediente bakarria izapidetuko da eta espediente horren ebazpenak irekiera-lizentzia eta obra-lizentzia aintzat hartuko ditu.

85. artikulua. Jarduera-lizentzien tramitazioa.

1. Jarduera sailkatuen lizentziak eta aurretiazko komunikazioa.

Horien izapideak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta, zehazkiago, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentarauari -barne-merkatuaren zerbitzuei buruzkoari- egokitzeko zenbait lege aldatzen dituen apirilaren 23ko 7/2012 Legea eta 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean ezarritakoetara.

2. Beste alderdi batzuk.

A. Jarduera-lizentzien eskaerak ez dira izapidetzeko onartuko, aurreikusitako erabilera zona globalean nahiz kasu bakoitzean eragindako lurzatian edo azpizona xehatua indarrean den hirigintza-plangintzak berariaz debekatutakoaren artean dagoenean. Debekatutakoaren oso antzekoak diren bestelako erabilerekin ere tratamendu bera jasoko dute.

B. Oro har, obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko udal-lizentziak gauzatzeko eta baimentzea aldi berean proiektatu eta/edo eskatzekotan, jarduera horiei buruzko lizentzia obrei dagokien lizentziaren aurretik izapidetu eta emango da.

86. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta horien eskualdaketa.

1. Lizentziaren titulartzat hartuko da berez edo beste pertsona batek ordezkaturik hura eskatu duena.

2. Lizentziaren titularrak haren aurreikuspenak gauzatzeko ditu, Udalaren kontrolpean, eta harena izango da gauzatzeko

diente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 84. Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente Artículo, así como en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

4. En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 85. Tramitación de las licencias de actividad.

1. Licencias de actividad clasificadas y Comunicación previa.

Su tramitación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en la Ley 7/2012, de 23 de abril de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios del mercado interior y en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

2. Otras cuestiones.

A. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de actividad cuando el uso previsto se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico vigente bien en la zona global bien en la parcela o subzona pormenorizada afectadas en cada caso. Tendrán ese mismo tratamiento otros usos directamente asimilables a los prohibidos.

B. Con carácter general, en el supuesto de proyectarse y/o solicitarse la simultánea realización y autorización de licencias municipales para la ejecución de obras y para la implantación de actividades, la tramitación y concesión de la licencia referida a dichas actividades precederá a la correspondiente a las obras.

Artículo 86. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de

ezarritako baldintzetan aurrera eramatearen nahiz indarrean diren legezko xedapenetan zehaztutako tasak ordaintzearen ardura.

3. Eskatzailea ordezkari moduan edo mandatzuz aritzen bada, egiaztatu egin beharko da. Beste kasuetan, lizentziaren titulartzat hartuko da, ondorio guztietarako eta ordezkatu edo mandatariarekin batera.

4. Lizentzien titulartasuna indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Eskualdatzeko unean obrak gauzaten ari badira, horien egoera zehaztu beharko da.

Nolanahi ere, titular berriak bere egin beharko ditu aurreko titularrak bere gain hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak, eta obra horien inguruan egindako agiri publiko guztiak aldatu egin beharko dira, hala badagokio.

Jabari publikoko ondasunetan eragiten duten obra edo jarduerako lizentzien titulartasuna emateko, aldeaz aurretik Udalaren berriazko baimena lortu beharko da, edo, hala dagokionean, ondasun horien titularrak den erakundearena.

87. artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta bermeak.

1. Lizentziek gauzatzeko epeei, proiektatutako obren edukia- ren aldaketa partziala, lurzoruaren urbanizazio- eta lagapen- betebeharrak eta Udalaren eskumenekoak diren beste alor batzuei buruzko baldintzak bildu ahal izango dituzte, eta Udalak horiek ezarri beharko ditu, horrela lizentzia bat ukatzea eragoz- ten bada.

2. Obrak gauzatzeko lizentzia emateko egintzan horiek hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein arrazoi dela-eta epe horiek finkatzen ez badira, uler- tuko da obrak hasteko eta amaitzeko epeak, hala badagokio, eskatzaileak proposatutakoak direla, edo horrelakorik izan ezean, hiru eta sei hilabetekoak –obra txikien kasuan– eta sei hilabete eta urtebetekoak –obra handien kasuan–. Epea dago- kion udal-akordioa eskatzaileari jakinarazi ondoren hasiko da zenbatzen.

Horri buruzko aipamen zehatzik ez badago plangintzan edo lizentzia emateko hitzarmenean, obrak ezingo dira inola ere eten edo gelditu sei hilabete baino gehiagoz.

3. Lizentzia ematen denean, lizentzia hori erabiltzeko bal- dintza bat dokumentazio osagarria aurkeztea bada, agiri horiek aurkezten direnetik hasi eta hamar laneguneko epea izango du Udalak eskatzaileari egin beharreko jakinarazpenak egiteko: zuzendu beharreko gabeziak badauden, edota gabezia horiek zuzendu bitartean lizentziaren eraginkortasuna etenda egongo den ala ez. Azken kasu horretan, eskatutako zuzenketa aurkez- teko epea ezarriko da; eta hori bete ezean, lizentzia berriro ere etenda geratuko da gabeziak Udalaren irizpideen arabera kon- pondu arte; gainera, etendura horren berriazko berririk ez da eman beharko.

Hamar eguneko epea bete arren, eskatzaileak ez badu jasoz- ten gai horri buruzko Udalaren jakinarazpena, aurkeztutako dokumentazioa zuzena dela ulertuko da. Hala ere, emandako lizentzian ezarritakoari kalte egiten dioten edo aldatzen duten alderdiak, halakorik izanez gero, ez dira inoiz baliozkotzat joko, ezta indarrean den legeriaren aurka egiten dutenak ere.

4. Lizentzia emateko proiektu tekniko eskatzen den kasu guztietan, eta proiektu hori aurkeztea hasiera batean beharrez- koa ez izanda ere Udalak lizentzia emateko erabakian baldintza hori ezartzen duenean, obrako zuzendari bat izendatu beharko du lizentziaren titularrak, obren ezaugarriekin bat datorren titu- lazio teknikoaren duena, eta, hala dagokionean, eginkizun horietan

que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las correspondientes tasas establecidas en las disposiciones legales vigentes.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptualizado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

La transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

Artículo 87. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres y seis meses –en el caso de las obras menores–, y de seis meses y un año y medio –en el caso de obras mayores–. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis meses.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las

lagunduko dion erdi-mailako teknikari bat (aparejadorea, arki-tekto teknikoa edo ingeniari teknikoa, dekoratzailea...).

Izendapen hori obrak hasi aurretik jakinaraziko zaio Udalari; eta jakinarazpen horretan, teknikarien izen-abizenak, helbidea eta telefonoa adieraziko dira.

Izendapena, teknikarien oniritziarekin, Udalari jakinaraziko zaio obrak hasi aurretik, eta ezinbesteko baldintza izango da emandako lizentzia baliatzeko.

5. Kokapen- eta zuinketa-planoa behar den lizentzia gutzietan, obrak hasi aurretik lizentziaren titularrak horiek dagozkion lursailetan ezartzeko Udalaren oniritzia eskatu beharko du, eta hori zuinketa-agiria deritzon jaso da.

6. Eraikitze-obren eta jarduera- eta irekiera-lizentzien titularrek -kasu gutzietan-, eta obra txikiak lizentzien titularrek -lizentziak emateko erabakian hala ezartzen denean-, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko dute -obrari dagokiona, jarduerari dagokiona, edo biei dagokiena-. Izatez, lizentziaren xede diren eraikinek eta lokalek aurreikusitako xedeetara zuzendu aurretik eta dagokien jarduerari ekin aurretik lortu beharko dute lehen erabilerako lizentzia.

Nolanahi ere, titularrek eragotzi beharko dute besteren batek eraikina erabili edo okupa dezan, harik eta lizentzia ematen den arte.

Lizentzia hori lortzea ezinbestekoa izango da eraikina hiriko zerbitzu-sareetara lotzeko -ur-hornidura, argindar-hornidura, telefonoak eta, halakorik denean, gas-hornidura-; betekizun hori bete ezean, konpainia-hornitzaileak bidezko alta ukatu egin beharko du.

88. artikulua. Zenbait lizentzia-mota eraginkor egiteko bera-riazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.

1. Lurrak zatitzeko lizentziak.

Lurzati bat banantzeko edo zatitzeko lizentzia ematen denean hura beste bati edo batzuei eranstea, ezinbesteko baldintza izango da eskatzaileak egindako zatiketaren eskrituraren kopia zilegitua aurkeztea, baita aipatutako eskritura Jabetza Erregistroan aurkeztu izanaren egiaztatzea ere, erregistroan jasota gera dadin. Baldintza hori betetzen ez den artean, eskatutako lur-zatiketa ez da gauzatutzat joko.

2. Eraikuntzarako lizentziak.

Oinarrizko proiektu batean oinarrizko eraikuntza-lizentziak ematen direnean, lizentzia horiek gauzatu aurretik eta obrei hasiera eman aurretik, gauzate-proiektua aurkeztu eta onartu beharko da, dagokion elkargo ofizialaren xedapenen araber.

Proiektu horrek ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bat bera ere aldatu, ezta lizentziaren xede den oinarrizko proiektua gauzatearekin lotura estua duten xedapenez bestelakorik jaso ere.

Gauzate-proiektua aurkeztean eta lizentzia gauzatean, aurreko artikuluko «3». zenbakian agiri osagarriak aurkezteko orokorrean ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

3. Eraikuntzen, instalazioen eta behin-behineko erabileren lizentziak.

Eraikuntzen, instalazioen eta behin-behineko erabileren lizentziak ez du ondorioz izango, eta, beraz, baimendutako erabilerak edo eraikuntzak ezin izango dira abiarazi, harik eta Jabetza Erregistroan jasoa izan dela egiaztatzen den arte; Udalak hala adierazten duenean, interesdunak haren behin-

obras, y, en su caso, el técnico de grado medio -aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico, decorador - correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, con identificación del Técnico, domicilio y teléfono.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecución de la licencia concedida.

5. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

6. Los titulares de licencias de actividad, de apertura y obras de edificación -en todos los casos-, y los de licencias de obras menores y cambios de uso -cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión-, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización -sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas-, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta la que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 88. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.

1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución de acuerdo con las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el apartado «3» del artículo precedente.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales.

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obli-

behineko izaera eta baimendutako eraikuntzaren erabilera geratu eta/edo hura eraitsi beharra onartu beharko ditu, kalteordainik hartzeko eskubiderik gabe.

89. artikulua. Zergen, tasen eta eskubideen ordainketa.

1. Lizentzietan dagozkien zergen eta tasen zenbatekoa, hainbat kasu eta modalitateetan, indarrean diren ordenantza fiskalen bidez finkatuko da.

2. Lizentzia ematean zehaztutako eskubideen ordainketak «konturako» izaera izango du, eta lizentziaren titularrak behin betiko kostua adierazi beharko du obra amaitzean, dagokion likidazio osagarria egin ahal izateko.

3. Udal-zerbitzuek aitortzen horiek benetakoak direla egiaztatzen ahal izango dute, eta horretarako, lanean parte hartu duten pertsonen beharrezko aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatu ahal izango dizkiete, kostuak zehazteko.

4. Obrek Udalaren jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu bereziak eragiten badituzte, hegalkinak ere horien barruan hartuta, dagozkion zerga-ordenantzetatik ateratzen diren eskubideak eta tasak ordaindu beharko ditu eskatzaileak, ordenantza horietan finkatutako epean eta moduan, edota lizentzia ematen duen erabakiak zehazten duen eran.

90. artikulua. Erregistro-bermeak.

1. Egokitzat jotzen denean, lurraz zatitzeko lizentziak eman direla jakinaraziko zaio Jabetza Erregistroari. Gainera, esleitutako hirigintza-aprobetxamendua osorik edo zati batean garatuko duten oin berriko eraikuntza-lizentzien kasuan, lurzatiak zatietan direla jakinaraziko zaio, indarrean den hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera inskribatzeko.

2. Halaber, lurzoru urbanizazioneko finken banaketek edo zatiketek erabilera, eraikuntza eta lur-zatiketaren araubidearekin lotutako hirigintza-arau hauek ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte.

3. Erregistratzeko gastuak, kasu guztietan, lizentziaren onuradunak ordaindu beharko ditu.

91. artikulua. Zuinketa.

Hala dagokion kasuetan, eta lanak egiteko eskatzen diren baldintzak bete ostean, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du proiektatutako eraikinaren edo eraikuntzaren zuinketa udal-teknikari batek idatziz berrikustea. Eskubidearekin batera zuinketaren planoak aurkeztu beharko da, hiru aletan.

Aipatutako zuinketa lizentziako eraikuntzen perimetroa lurzoruan markatzean datza, lerrokatadura eta sestra nagusiak seinalatuz, dagokion eskaeran jasotako kokapen- eta zuinketa-planoak ezarritakoari jarraituz eta, halakorik denean, lizentzia emateko erabakian ezarritako zuzenketak jasoz.

Udalak eskatzaileari jakinaraziko dio egintza zer egunetan eta ordutan hasiko den, baita egintza hori egiaztatuko duten udal-teknikariak edo -teknikariek zer izen duten ere.

Lizentzia-eskaera egin eta hamar eguneko epean lizentziaren titularrak horri buruzko udal-jakinazpenik jaso ez bada, eta lizentzia-eskaera aurkeztu eta hogeita eguneko epea igaro bada, titularrak obrei ekin ahal izango die. Edonola ere, bide horretatik ezin izango da, inola ere, emandako lizentzian edo indarrean den hirigintza-legerian ezarritakoaren aurkako eskubiderik eskuratu.

Zuinketa-lizentziaren baldintzei zuzenean egokitzeko zailtasunik badago, udal-teknikariak erabakiko ditu bertan egin beharreko aldaketak.

gación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

Artículo 89. Abono de impuestos, tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 90. Garantías registrales.

1. Siempre que se estime conveniente, se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen estas Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 91. Replanteo.

En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. Se adjuntará en la petición el plano de replanteo por triplicado.

El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

El Ayuntamiento notificará al solicitante la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

92. artikulua. Obra-zuzendaritzako aldaketak.

Edozein arrazoi dela-eta, obren zuzendari teknikoren batek bere kargua utziko duela aurreikusten denean, Udalari jakinarazi beharko dio bi aldeetako edozeinek –ondorioak izan dituen sustatzaileak edo teknikariak– hamabost egun lehenago, eta obrek ezin izango dute aurrera egin zuzendari berri bat sartu dela jakinarazi arte.

93. artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.

Obrak gauzatzen diren bitartean lizentzian emandako xehetasunak aldatu nahi badira, aurrez horren berri eman beharko zaio Udalari, eta hark zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

Zerbitzu teknikoek, txostenean, proposatutako aldaketa txikia den ala ez aztertuko dute, baita indarrean den hirigintza-araudiari egokitzen zaion ere. Horrela bada, aldaketa zuzenean onartu ahal izango da, eta, bestela, lizentzia emateko berariazko erabakia hartu beharko da.

Azken kasu horretan, lizentziaren titularrari horren berri emango zaio, eskaera aurkeztu duenetik hasi eta gehienez ere hamar eguneko epean, beharrezkoa denean aipatutako titularrari berak aurkeztu behar duen dokumentazio gehigarria eza-gutaraziz.

Aipatutako epe horretan lizentziaren titularrak ez badu jaso gai horren inguruko udal-jakinazpenik, aldaketa onartutzat jo eta gauzatzen has daiteke. Hala ere, bide hori ezin izango da erabili, inola ere, indarrean dagoen hirigintza-araudiaren aurkako eskubideak lortzeko.

Lizentzien edukia aldatzea nabarmenik aldeztu aurretik berariazko udal-lizentzia izan beharko dute. Lizentzia ohiko prozedurari jarraikiz eskatu eta izapidetu beharko da.

94. artikulua. Lizentzien luzapena.

Lizentzia bat hasteko eta gauzatzeko iraupena luzatu ahal izango da, interesdunak gauzatze-epea amaitu baino 15 egun lehenago idatziz eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik eskatzen duenean.

Lizentzia behin bakarrik luzatu ahal izango da, eta obra edo jarduera baimenduak amaitzeko beharrezkotzat jotzen den tarte bako ez, ordura arte egindakoa kontuan hartuta.

Nolanahi ere, luzapen horrek dagozkion tasak sortuko ditu.

95. artikulua. Lizentzien iraungipena.

1. Obra-lizentziak honako kasu hauetan iraungiko dira, Udalak horri buruzko adierazpena egin ondoren:

a) Obrak ez hasteagatik, lizentzia emateko akordioak zehazten duen epean edo sei hilabeteren buruan, hura eman dela jakinarazten denetik zenbatzen hasita.

b) Sei hilabete baino gehiagoko gauzatze-epea duten lanean, emandako epearen erdia amaitu ondoren, proiektu osoaren aurrekontuaren balioaren % 20 gaintitzen duten obrak eginak ez badaude.

c) Baimendutako lana lizentzia ematean finkatutako epean edo ematea jakinarazi zenetik sei hilabeteren buruan ez amaitzeagatik.

d) Baimendutako obrak hasi eta sei hilabete bako gehiagoan etenda egoteagatik.

Baimendutako obrak gelditutzat joko dira noizbehinkako lanak edo dagoeneko egindakoen osagarri direnak burutu arren –alegia, lizentzia iraungi baino lehen jarduera amaitzeko adinako intentsitatez egiten ez direnak–.

Artículo 92. Cambios en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes –promoción o técnico afectado– con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 93. Modificación del contenido de las licencias.

Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ser objeto de previa y expresa licencia municipal. Su solicitud y tramitación se ajustará al procedimiento ordinario.

Artículo 94. Prórroga de las licencias.

Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 95. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20 % del presupuesto del proyecto completo.

c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e) Lizentziaren baldintzetako bat nabarmen eta agerian bete gabe geratzen denean.

2. Oro har, industriako edo hirugarren sektoreko erabilere-tarako edo jardueretarako lizentziak iraungi egingo dira gelditu eta dagokien lokala sei (6) hilabetetik gorako epean ixten denean.

3. Lizentzia bat iraungitzat jotzen bada, beste lizentzia bat eskatu beharko da egin gabeko obrak amaitzeko edo jarduerari berriz ekiteko.

96. artikulua. Konpontzeko eta garbitzeko betekizuna.

Lizentziaren titularra behartuta egongo da obren eraginez bide publikoetan eta inguruko gainerako guneeetan sortutako kalteak konpontzera eta eremu horiek garbi mantentzera.

Xede horretarako, obrak hasi aurretik, egin beharreko obren kontrata-aurrekontuaren % 6ko balioa duen bermea edo abala aurkeztu beharko zaio Udalari, inguruetako espazio publikoak obren amaieran egoera egokian egon daitezen. Berme hori gorantz edo beherantz doitu ahal izango da, baimendutako obrek inguruko espazio publikoetan izan ditzaketan kalteen araberak.

97. artikulua. Obrak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren obrak bertan behera uzten badira, edo horiek amaitzeko epea amaitu ondoren geldirik geratzen badira, Udalak eragindako espazio publikoen segurtasuna eta apaindura bermatzeko beharrezkoak diren obrak egingo ditu. Esku-hartze subsidiario hori, halaber, herritarrei dagozkien hiri-zerbitzuak (mugikortasuna zentzurik zabalenean, ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, telekomunikazioak...) eskaini eta horietaz gozatzea bermatzeko beharrezkoak diren obra eta jardueretan egingo da.

Kostuaz lizentziaren titularra arduratuko da, eta era subsidiarioan, lurzatiaren jabea.

98. artikulua. Obren amaiera, eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea, eta jarduerari ekitea.

Obra-lizentziaren titularrak, horiek amaitu eta Udalak baimendu edo agindutako aldaketekin, Udalari gertaera hori idatziz jakinaraziko dio, eta, hala badagokio, lehen erabileraren lizentzia eskatuko dio eraikina edo instalazioa erabiltzen hasi aurretik.

Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Lanak indarrean dauden lege-xedapenek eskatzen dituzten segurtasun, osasun eta apaingarri publikoen gutxieneko baldintzak betetzea eta instalazioak jarduketa-egoera egokian egotea.

b) Bete beharreko urbanizazio-obra osagarriak ezarritako baldintzei jarraikiz gauzatzea, eta eraikitakoaren eta hiri-zerbitzuetako sareen lotura modu egokian egitea.

c) Bide eta espazio publikoetan eragindako kalteak konponduta eta garbitasun-baldintza egokietan egotea.

Egiaztatzeko nahitaezko bisita, jarduera hasi aurretik egin beharrekoa, sailkatutako jarduerentzat, lehen erabilerako lizentziaren espedientea tramitatzeko esparruan egingo da.

Udalak ezin izango du lehen erabilerako lizentzia baldintza jakin batzuetan eman. Beraz, udal-zerbitzuen derrigorrezko txostenak agertzen badu baldintzaren bat ez dela betetzen, lizentzia berariaz ukatu edo prozedura eten egingo da, eta eskaizaleari hautemandako akatsak adierazi eta horiek konpon-

e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis (6) meses.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 96. Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Con tal finalidad antes del inicio de las obras deberá presentarse ante el ayuntamiento garantía o aval por valor del 6 % del presupuesto de contrata de las obras a realizar, con la finalidad de responder del correcto estado final de los espacios públicos circundantes. Dicha garantía podrá ser ajustada al alza o la baja, dependiendo de las previsibles afecciones que sobre los espacios públicos colindantes puedan tener las obras autorizadas.

Artículo 97. Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de los espacios públicos afectados. Dicha intervención subsidiaria se extenderá, asimismo, a las obras y actuaciones necesarias para garantizar la prestación y el disfrute por parte de la ciudadanía de los correspondientes servicios urbanos (movilidad en su sentido más amplio, agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones...).

De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 98. Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.

El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo a la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas y se haya realizado correctamente la conexión de lo construido a la redes de servicios urbanos.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, para aquellas actividades clasificadas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento,

tzeko epea ezarriko dio; epe hori ez da izango, inola ere, lizentzia iraugitzeko ezarritakoa baino luzeagoa.

Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hiri-gintzari buruzko Legea garatuz sustatutako premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 51. artikuluan ezarritakoari jarraituz, bertan adierazitako hiri-zerbitzuen (ura, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, telefonia eta abar) enpresa hornitzaileak behin betiko kontratatu aurretik, horiek lehen erabilerako udal-lizentzia eskuratu beharko dute, besteak beste.

99. artikulua. Obrak eta erabilerak ikuskatzea.

Edozein udal-teknikarik eta arduradunek obretara sartzeko aukera izango du, horietan lanean ari diren bitartean eta baimendutako erabilerak garatzen diren tokietan, lizentziaren, ordenantzen eta erregelamenduen baldintzak betetzen direla egiaztatzeko.

Lizentzia emateko dokumentua eta proiektua, biak onartuta, edo bien fotokopia, obrak egingo diren edo jarduerak garatuko diren tokian edo ondoan utziko dira, aurreko lerrokadan aipatutako egiaztapenak egiteaz batera aztertuak izan daitezzen.

100. artikulua. Obra-hondakinak atera, gordailatu eta garraiatzea.

Eraikinen sestra gaineko solairuetako obra-hondakinak faxadan ipinitako kanal eta toberen bitartez atera eta pilatzeko Udalaren berariazko baimena beharko da. Hondakin horiek bide-publikoan uzteko ere, baldintza bera bete beharko da; edonola ere, hondakinak xede horretarako prestatutako ontzietan utzko dira.

Halaber, udal-agintariak arautu egin ahal izango dute, beharrezkotzat jotzen badute, hondakinak nola garraiatu eta nola utzi behar diren, zeinak baimendutako zabortegetan edo berariaz Udalaren baimena jasotzen duten tokietan utzi behar baitira kasu guztietan.

101. artikulua. Eraikitzeako, obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko proiektuak Udalari aurkezteko eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatze aldera.

Udalean aurkezten diren eraikuntza-proiektuak, obrak eta instalazioak gauzatzekoak, jarduerak ezartzekoak eta abar paperean eta euskarri digitalean entregatu beharko dira Udalean, dagokien udal-lizentzia eskatzeko eta lortzeko.

Oro har, proiektu horien kopia bat paperean entregatuko zaio Udalari.

Oro har, jarduera sailkatuen lizentziak ezartzeko eskaerak badira, dagokien proiektuaren 3 kopia aurkeztuko dira kasu bakoitzean.

Aurrez administrazioko beste erakunde batzuen baimena edo txostena behar duten espedienteen kasuan, edo horien aurrean beste edozein izapide behar dutenen kasuan, eta dagokion izapidetzea Udalak egin behar badu, proiektuaren behar beste kopia aurkeztu beharko dira kasu bakoitzean; hala, aurreko lerrokadetan aipatutako kopia-kopurua dagokion neurrian handituko da.

Bestetik, agiri horien kopiak euskarri digitalean entregatzeko, honako irizpide hauek bete beharko dira besteak beste:

— Proiektuaren kopia digital bat (1) entregatuko da. Udal-lizentzia jaso ahal izateko proiektua berregokitu eta osatu egin behar bada, aldaketa horiek jasotzen dituen beste kopia bat entregatu beharko da.

indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

De conformidad con lo establecido en, entre otros, el artículo 51 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la contratación definitiva por parte de las compañías suministradoras de los servicios urbanos mencionados en él (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, etc.) irá precedida de la previa obtención de, entre otras, la licencia municipal de primera utilización.

Artículo 99. Inspección de las obras y de los usos.

Cualquier técnico municipal y cualquier responsable municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.

El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

Artículo 100. Extracción, depósito y transporte de escombros.

La extracción y depósito de escombros en los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

Artículo 101. Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

Los proyectos de edificación, ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.

Con carácter general se entregará al Ayuntamiento una copia en papel de los citados proyectos.

También con carácter general, tratándose de solicitudes de implantación de licencias de actividad clasificadas, se presentarán en cada caso 3 copias del correspondiente proyecto.

En el supuesto de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán, además, las copias del proyecto que se estimen necesarias en cada caso, con el consiguiente aumento de las mencionadas en los párrafos anteriores.

Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos proyectos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

— Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión en el mismo de reajustes y complementaciones, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.

— Ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri-mota; programa informatikoa; eduki literarioa eta grafikoa antolatzea eta sistematizatzea; eta abar), kopia digital hori xede horrekin Udalak egokitzen jotzen dituen irizpideetara egokituko da, eta zehazki horretarako prestatzen eta onartzen den protokoloan ezarritakoetara.

Olaberria, 2017ko uztailaren 19a.—Jokin Garmendia Asurabarrena, alkatea.
(5361)

— En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

Olaberria, a 19 de julio de 2017.—El alcalde, Jokin Garmendia Asurabarrena.
(5361)