

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BERGARAKO UDALA

Iragarkia

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Ordenantza aldaketa –bizigarritasunari dagokion ataletan ekainaren 28ko 80/2022 Dekretura egokitzeko– jendaurreko informazio epean jarri ondoren eta inongo alegaziorik aurkeztu ez denez, behin betiko onartuta gelditu da, jarraian zehazten den testuarekin (onartutako aldaketak argitaratzen dira):

Bergara, 2024ko uztailaren 9a.—Gorka Artola Alberdi, alkatea.
(5199)

O TITULUA

HASIERAKO XEDAPENA

Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak behin betiko onarpena jaso zuen 2009ko maiatzaren 25eko Bergarako Udalbatzaren osoko bilkuran, eta 2009ko uztailaren 27an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN.

Gerora, Plan Orokor horren bi aldaketa onartu ziren. Lehenengoa Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Osoko Bilkuran 2012ko azaroaren 12an, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2012ko abenduaren 17an. Aldaketa horretan, beste zehaztapen batzuen artean, puntu hau aldatu zen: 44. artikulua (e) Teilatupea (Estalkipeko espazioak); eta hori dokumentu honi erantsi zaio. Bigarren aldaketa 2021eko azaroaren 29an onartu zen behin betiko, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2022ko urtarrilaren 12an; horretan hainbat aldaketa egin ziren, baina horiek ez dute eraginik dokumentu honetan.

80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen, aipatutako data horretan onartu zuen Eusko Jaurlaritzak, eta 2022ko irailaren 1ean argitaratu zen *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian*. Dekretu horren azken xedapenetako seigarrenak (indarrean jartzeari buruzkoak) ezartzen duenez, dekretu hau *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu eta 90 egunera jarriko da indarrean.

Beste alde batetik, dekretu beraren azken xedapenetako lehenengoak ezartzen duenez, «Udalek, hiru urteko epean, arau honen xedapenetara egokitu beharko dituzte haien eraikuntza-ordenantzak».

Adierazitako hori betetzeko, Bergarako Udalak hemen dugu dokumentu hau idatzi du, izapidetu ahal izateko: Plan Orokorren ordenantza berriak, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretura egokitzeko.

Dekretuaren 4. artikulua (Aplikazio-eremua) 1. puntuaren ezaugarriak, «Dekretu honetako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak aplikatu behar zaizkie Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzak eta zuzkidura-bizitoki guztiei, bai horiek hartzen dituzten eraikinei ere, sustapen publikoak zein pribatukoak, librekoak nahiz babestukoak izan».

Gainera, artikulua beraren 3. puntuak zehazten duenez, bizi-erabilera duten eraikinek, Euskal Kultura Ondareari buruzko

AYUNTAMIENTO DE BERGARA

Anuncio

Previa información pública de la modificación de la Ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana –en los apartados referidos a la habitabilidad para su adecuación al Decreto 80/2022, de 28 de junio– y no habiéndose presentado alegación alguna, se entiende definitivamente aprobada, cuyo texto íntegro de las citadas modificaciones se reproduce a continuación:

Bergara, a 9 de julio de 2024.—El alcalde, Gorka Artola Alberdi.
(5199)

TÍTULO O

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

El Plan General de Ordenación Urbana de Bergara fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara en Sesión Plenaria celebrada el 25 de mayo de 2009 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 27 de julio del mismo año 2009.

Con posterioridad se aprobaron dos modificaciones del mismo, la primera, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2012 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 17 de diciembre del año 2012. En la misma se modificó, entre otras determinaciones, el punto e) Espacios bajo cubierta, del artículo 44, que se incorpora al presente documento. La segunda, fue aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2021 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 12 de enero de 2022, e introdujo modificaciones que no afectan al objeto del presente Documento.

El Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco fue aprobado por el Gobierno Vasco en la fecha señalada y publicado en el *Boletín Oficial del País Vasco* el 1 de septiembre de 2022. La disposición final sexta –entrada en vigor–, establece que el referido Decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el *Boletín Oficial del País Vasco*.

Por otro lado, la disposición final primera del mismo Decreto establece que, «los Ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en dicha Norma».

En cumplimiento de lo señalado, el Ayuntamiento de Bergara ha redactado el presente documento de nuevas ordenanzas del Plan General ajustadas al Decreto 80/2022, de 28 de junio para su tramitación.

El artículo 4 –Ámbito de aplicación– del Decreto establece en su punto 1 que, Las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto resultan de aplicación en todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.

Además, el punto 3 del mismo artículo determina que, las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley

maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen arabera babestuta daudenek, edo Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 76. artikuluan aurreikusitako babes-katalogoren batean sartuta daudenek, bai eta etxebizitzak izanda edozein araudi sektorialek babesten dituztenek ere, erreferentziako dekretuan aurreikusitako bizigarritasun-baldintzak beteko dituzte, eta baldintza horiek beren babes-araubidera egokituko dituzte.

Bergarari dagokionez, kontuan hartu behar da apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuaren 1. artikuluan Bergarako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun gisa Monumentu Multzoz izendapenez deklaratu zela. 2. artikuluan, ondasunaren mugaketa ezartzen da eta I. eranskinean zehazten da. 3. artikuluan, kultura-ondareari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera sailkatutako ondasunaren deskribapen formalak jasotzen da, Dekretuaren II. eranskinean jasotzen den moduan. 4. artikuluan Hirigunearen babes-araubidea onartzen da, III. eranskinean zehazten denaren arabera, eta dekretuaren hirugarren Xedapen Gehigarrian zehazten den moduan, Kultura Sailak Bergarako Udalari eskatuko dio udal hirigintza-araudia egokitu dezala Monumentu Multzoz horretarako zehazten den babes-araubidearen aginduetara, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.2 artikuluan ezarritakoa betez.

Aurrekoa betetzeko, Bergarako Udalak Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia behin betiko onartu zuen 2013ko otsailaren 25ean egindako osoko bilkuran, eta aplikatu beharreko araudia 2013ko uztailaren 2ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen. Plan horrek bere araudian ezartzen du zein baldintza aplikatu behar diren Hirigune Historikoan egiten diren jarduketetan.

Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluan 3. puntuak adierazten duenaren arabera, Bergarako Hirigune Historikoren eremuan, zeina onartutako Birgaitze Plan Berezian mugatuta baitago, lehentasuna izango du Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Gutxieneko Bizigarritasun-baldintzei buruzko Planaren araudi espezifikoa (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskina) xedatutakoa aplikatzeak. Nolanahi ere, eta ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluan 3. puntuak xedatzen duena hobeto betetzeko, udal-teknikariek erabakiko dute eranskineko zer xedapen diren bateragarriak Plan Bereziak ezartzen dituen babes-arauekin, eta, horren arabera, haiek aplikatzea exijituko duten ala ez.

Dekretu beraren 6. artikuluan (Hirigintza-plangintzarekiko, udalen eraikuntza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziekiko koordinazioa) ezartzen denez, udalek beren eraikuntza-ordenantzen bidez dekretuan ezarritakoak baino bizigarritasun-baldintza zorrotzagoak eskatu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak direnean, udal-ordenantzen bidez ezin kasutan ezin izango dira inola ere aldatu dekretu honen I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak, ezta II. eranskineko diseinu-arauak ere.

Jarduketa integratuei lotutako hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berriak egiteko eremuetako antolamendu zehatuari buruzko zehaztapenak dituzten hirigintza-plangintzako tresnek memorian justifikatu beharko dute haien diseinuak arau honen I. eranskinean jasotako baldintzak betezea ahalbidetzen duela. Era berean, eskakizun hori aipatutako hirigintza-plangintzako tresnen eraikuntza-araudian sartuko da.

Plan bereziak onartzea nahitaezkoa den eremuen kasuan, plan horietan jasoko dira erreferentziako dekretuan jasotako aurreikuspenen arabera aplikatu beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

Dekretuan adierazitako baldintzen betekizuna edo justifikazioa jaso egingo da aipatutako 6. artikuluan aurreikusitako plangintza orokorreko eta garapeneko tresnak onartzeko prozedurretan.

6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como las que disponiendo de viviendas se encuentren protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el Decreto de referencia adaptando las mismas a su propio régimen de protección.

En el caso de Bergara hay que tener en cuenta que, El Decreto 96/2003, de 29 de abril, declaró en su artículo 1 el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. En su artículo 2 establece la delimitación del Bien que se concreta en el anexo I. El artículo 3 contiene la descripción formal del Bien Calificado según la legislación vigente sobre Patrimonio Cultural en los términos que se recogen en el anexo II del Decreto. El artículo 4 aprueba el régimen de protección del Casco en los términos que se concretan en el anexo III, y la Disposición Adicional tercera de este Decreto establece que el Departamento de Cultura instará al Ayuntamiento de Bergara para que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento de Bergara aprobó definitivamente El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2013 y fue publicada su normativa de aplicación en el *Boletín Oficial del País Vasco* el 2 de julio del mismo año 2013. Dicho Plan establece en su normativa las condiciones a aplicar en las intervenciones que se realicen en el ámbito del Casco Histórico.

Atendiendo a lo que señala el punto 3 del artículo 4 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, en el ámbito del Casco Histórico de Bergara delimitado en el Plan Especial de Rehabilitación aprobado, tendrá preferencia la aplicación de lo dispuesto en la normativa específica del Plan sobre las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de Viviendas y Alojamientos Dotacionales del anexo I del Decreto 80/2022 de 28 de junio. En cualquier caso y para dar mejor cumplimiento a lo que dispone el punto 3 del artículo 4 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, Serán los técnicos municipales los que juzguen las disposiciones del anexo que resultan compatibles con las normas de protección que establece el Plan Especial y, conforme a ello, exijan o no su aplicación.

El artículo 6 –Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas– del mismo Decreto establece que los Ayuntamientos podrán, a través de sus ordenanzas edificatorias, exigir condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el Decreto. No obstante, en ningún caso podrán alterarse en ningún sentido por medio de ordenanzas municipales las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I ni las normas de diseño del anexo II del Decreto cuando se trate de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el anexo I de la norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el caso de Áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales, serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones contempladas en el Decreto de referencia.

El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en el Decreto se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en el citado artículo 6.

Plan Orokorraren ordenantzen aldaketa honetan, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskineko xedapenak zehatz-mehatz jasotzeko ahalegina egin da, horrela ondoren egin daitezkeen beste aldaketak eta doikuntzak ordenantzen testuan errazago sartu ahal izateko.

2. artikulua. *Indarrean noiz jarri eta indarraldiaren baldintzak.*

Hiri-Antolamenduko Plan Orokor berria indarrean jarri zen behin betiko onarpeneko erabakia argitaratu eta hurrengo egunean, eta aplikagarri izango da ordezkatu edo indargabetu arte.

Plan Orokorrak ordeztu eta, beraz, indargabetu zituen indarrean zeuden Arau Subsidiarioen xedapenak eta horiek onartu zirenetik aurrera egin ziren aldaketa guztiak. Indargabetuta gelditu ziren, halaber, Plan Orokorrak xedatzen zuenaren aurka zihozzen Udal Ordenantzetako xedapenak.

Plan Orokorrari bi aldaketa puntual egin zitzaizkion. Lehenengo Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Osoko Bilkuran 2012ko azaroaren 12an, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2012ko abenduaren 17an; bertan, udalerriko hainbat eremutan zenbait aldaketa egitea proposatzen zen. Ordenantzei dagokienez, 44. artikulua (e) puntuaren aldaketa sartu zen (Teilatuekoei edo estalkipeko espazioei buruzkoa), eta aldaketa hori ordenantzen testu honetan sartu da.

Plan Orokorraren 2. aldaketa udalak behin betiko onartu zuen 2021eko azaroaren 29an, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2022ko urtarrilaren 12an. 2. aldaketa horrek hainbat aldaketa eragin ditu zenbait area eta sektoretako hirigintza-arauetan, baina ez Ordenantza Orokorraren dokumentuan.

6. artikulua. *Plan Orokorraren dokumentazioa eta arau-maila.*

Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak honakoak dira:

1. liburua.
1. Memoria.
2. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.

Informazio-planoak:

1. Udalerriaren mugapena. E: 1/15.000.

Ordenazio-planoak:

- 2.0. Lurzoruaren sailkapena. E: 1/15.000.
- 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9. Lurzoruaren sailkapena. E: 1/2.000.
- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5. Lurzoruaren sailkapena. E: 1/5.000.
- 4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4. Gainjarritako baldintzatzaileak. E: 1/15.000 eta 1/5.000.
- 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5. Lurraldearen Egitura Organikoa. E: 1/5.000.
- 6.1. Antolamendu Orokorra - Hirigunea. E: 1/2.000.
- 7.1. Sistema Orokorra: Ur hornidura. E: 1/5.000.
- 7.2. Sistema Orokorra: Saneamendua. E: 1/5.000.
- 7.3. Sistema Orokorra: Gas sarea. E: 1/5.000.
- 7.4. Sistema Orokorra: Telekomunikazio-sarea. E: 1/5.000.
- 7.5. Sistema Orokorra: Energia elektrikoa banatzeko sarea. E: 1/5.000.
- 8.1. Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren aplikazio grafikoa. E: 1/2.000.
2. liburua. Hirigintza-fitxak: A1 - A15 areak.
3. liburua. Hirigintza-fitxak: A16a - A23 areak.
4. liburua. Hirigintza-fitxak: A24a - A39 areak.

Se ha procurado en la presente modificación de las Ordenanzas del Plan General recoger de manera exhaustiva las disposiciones del anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio al objeto de que, las distintas modificaciones y ajustes que se vayan realizando con posterioridad puedan incorporarse con mayor facilidad al texto de las Ordenanzas.

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana entró en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y será de aplicación hasta que sea sustituido o derogado.

Sustituye y por tanto deroga las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes y las Modificaciones posteriores realizadas desde su aprobación. Quedaron también derogadas las disposiciones de las Ordenanzas Municipales que entran en contradicción con lo que determinó el Plan General.

El Plan General fue objeto de dos modificaciones puntuales, la primera fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2012 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 17 de diciembre del año 2012 y proponía a una serie de cambios en varios ámbitos del municipio. En lo referente a las Ordenanzas, incluía la modificación del artículo 44 en su punto e) referido a los espacios bajo cubierta, modificación que se incorpora en el presente texto de Ordenanzas.

La 2.ª Modificación del Plan General fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de noviembre de 2021 y publicada en BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 12 de enero de 2022. Esta 2.ª Modificación introduce modificaciones en las Normas Urbanísticas de algunas Áreas y Sectores pero no en el documento de las Ordenanzas Generales.

Artículo 6. *Documentación del Plan General y alcance normativo.*

El Plan General lo integran los siguientes documentos:

Libro 1.

1. Memoria.
2. Estudio de viabilidad económico-financiera.

Planos información:

1. Delimitación del término municipal. E: 1/15.000.

Planos de ordenación:

- 2.0. Clasificación del suelo. E: 1/15.000.
- 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9. Clasificación del suelo. E: 1/2.000.
- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5. Calificación del suelo. E: 1/5.000.
- 4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4. Condicionantes Superpuestos. E: 1/15.000 y 1/5.000.
- 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5. Estructura Orgánica del territorio. E: 1/5.000.
- 6.1. Ordenación general núcleo urbano. E: 1/2.000.
- 7.1. Sistema General: Abastecimiento de aguas. E: 1/5.000.
- 7.2. Sistema General: Saneamiento. E: 1/5.000.
- 7.3. Sistema General: Red de gas. E: 1/5.000.
- 7.4. Sistema General: Red de telecomunicaciones. E: 1/5.000.
- 7.5. Sistema General: Red distribución energía eléctrica. E: 1/5.000.
- 8.1. Aplicación gráfica del Decreto 80/2022, de 28 de junio. E: 1/2.000.
- Libro 2. Fichas Urbanísticas: Áreas A1 - A15.
- Libro 3. Fichas Urbanísticas: Áreas A16a - A23.
- Libro 4. Fichas Urbanísticas: Áreas A24a - A39.

5. liburua. Hirigintza-fitxak: A40a - A44 areak.
6. liburua. Hirigintza-fitxak: A45 - A58 areak.
7. liburua. Hirigintza-fitxak: Sektoreak.
8. liburua. Katalogoa.
9. liburua. Ordenantzak.

Plan Orokor honen edukia zuzen interpretatzeko, honako hauek hartu behar dira kontuan:

– Izaera arauemaile eta loteslea dute dokumentu honen 2, 3, 4 eta 5 multzoetako planoek. Eta baita Uholde-Arriskua duten Eremuak grafikoki azaltzen dituzten planoek ere –Hirigintza-Fitxetan eta Ordenantzetan jaso diren salbuespenak kenduta–. Areak eta sektoreak mugarrizeraoan, plan xehatueta hainbat aldaketa egin ahal izango dira mugetan, aldaketa txikiak izanda ere, zehaztasun topografiko edo partzelario zorrotzago batean oinarrituz.

Hirigintzako zehaztapen jakin baten aurrean, eskala ezberdinak diren planoen artean desadostasuna antzemanez gero, eskala zehatzagoan eginda dagoen eta, beraz, xehetasun-maila handiena duen planoan ezarri den zehaztapenak balioko du, baldin eta ez bada ageriko akats baten ondorioa.

– Area eta Sektoreen hirigintza-fitxetan, lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian mugarritu diren eremuak garatzeko ezarri diren zehaztapenak jasotzen dira. Hirigintza-Fitxek izaera arauemailea izango dute, betiere izaera informatzaile hutsa dutela espresuki adierazten den puntueta izan ezik. Edozein kasutan, zehaztapen adierazgarri horiek aldatzeko ere, interes orokorreko arrazoieta oinarritu beharko da, eta aldaketaren zergatia justifikatu ere egin beharko da.

Hirigintza-fitxetan jasotzen diren eremuen azalera, neurriak izaera adierazgarri hutsa izango dute. Horiei ezarritako aprobetxamendu gehienekotzat hartuko dira eta ezin izango dira gaintu, ez bada Plan Orokorra aldatzeko espediente bat bideratzen dela.

– Ordenantzen eta Katalogoaren dokumentuek izaera arauemaile eta loteslea dute, ez bada behintzat espresuki esaten atalen bat ez dela.

– Memoria dokumentuak dokumentu loteslearen edukia azaldu eta justifikatzen du.

– Gainontzeko planoen edukia orientagarri eta erreferentziala da, ez loteslea.

Edozein zalantzaren aurrean, beti nagusituko da honako irtenbidea: irabazizko aprobetxamendu pribatuaren intentsitate gutxitzearen eta komunitate-ekipamenduen dotazioak gehitzearen aldekoena.

15. artikulua. Lurzoruaren erabilera. Araubidea.

Dokumentazio grafikoko 3. multzoko planoetan eta Hirigintza-Fitxetan, udal-lurralde osorako lurzoru-erabilera orokorrak zehazten dira.

Artikulu honetan lurzoru-erabilera sailkapen bat proposatzen da; sailkapen hau guztiz osatua ez denez, erabilera baten bideratu nahi eta zerrenda honetan ez balego, erabilera horretarako baimena eman ala ez erabakitzerakoan, agertzen diren artean baten batekin izan lezakeen analogia bidez jokatu beharko da. Hona hemen erabilera zerrenda:

A. Komunikazioen sistema orokorrerako erabilera.

Hemen sartzen dira Bergarako garraio- eta komunikazio-sarea osatzen duten errepideak, trenbideak, oinezkoen eta bizikleten ibilbideak eta horien elementu osagarriak (aparkalekuak, geltokiak, zerbitzu-guneak, etab.), nahiz udal-erri-mailako nahiz udal-erri gaindikoa izan. Honako kategoriak ezarri dira:

– Ibilgailuentzako, bizikletentzako eta oinezkoentzako bide-tarako erabilera: Erabilera horiek oinarritzotzat hartuko dira, eta

- Libro 5. Fichas Urbanísticas: Áreas A40a - A44.
- Libro 6. Fichas Urbanísticas: Áreas A45 - A58.
- Libro 7. Fichas Urbanísticas: Sectores.
- Libro 8. Catálogo.
- Libro 9. Ordenanzas.

Para la interpretación correcta del contenido del presente Plan General se atenderá a lo siguiente:

– Tienen carácter normativo y vinculante los Planos del presente documento de las series 2, 3, 4 y 5. Los Planos donde se grafían las Áreas Inundables con las salvedades recogidas en las Fichas Urbanísticas y en las Ordenanzas. En la delimitación de las distintas Áreas y Sectores podrán introducirse pequeños ajustes en los límites en el planeamiento pormenorizado en base a una definición topográfica o parcelaria más precisa.

Si se advierte discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de diferentes escalas, prevalecerá la determinación establecida en el plano redactado a una escala más precisa, en el que el nivel de detalle es mayor, a no ser que la discrepancia responda a un error manifiesto.

– Las Fichas Urbanísticas de las Áreas y Sectores detallan el conjunto de las determinaciones que se establecen para el desarrollo de los distintos ámbitos que se delimitan en el suelo urbano y urbanizable. Tendrán carácter normativo excepto para aquellos extremos para los que expresamente establezca su carácter indicativo. En cualquier caso, la alteración de las determinaciones indicativas deberá basarse en motivos de interés general y deberá justificarse el motivo de la alteración.

Las mediciones de las superficies de los ámbitos recogidas en las Fichas Urbanísticas tendrán carácter indicativo. Los aprovechamientos asignados tendrán la consideración de máximos, y no podrán ser superados a no ser que se tramite un expediente de modificación del Plan General.

– El documento de las Ordenanzas y el del Catálogo tendrán carácter normativo vinculante, excepto cuando se indique expresamente el carácter no vinculante de algún contenido en concreto.

– El documento de la Memoria tiene un carácter explicativo y justificativo del contenido de los documentos vinculantes.

– El contenido del resto de los planos será orientativo y referencial, no vinculante.

En cualquier caso de duda, prevalecerá la solución más favorable a las menores intensidades de aprovechamientos privados lucrativos y a las mayores dotaciones de equipamientos comunitarios.

Artículo 15. Régimen de usos del suelo.

En los Planos de la serie 3 de la documentación gráfica y en las Fichas Urbanísticas se concretan los distintos usos globales del suelo para todo el territorio municipal.

En el presente artículo se propone una clasificación de los usos del suelo, clasificación que no resulta exhaustiva, por lo que, en caso de que el uso pretendido no se incluyera en la presente relación, se deberá atender, para su autorización o no, a la analogía que pueda tener con algún otro de los incluidos. La relación de usos es la siguiente:

A. Uso sistema general de comunicaciones.

Corresponde al conjunto de carreteras, vías ferroviarias, itinerarios peatonales y de bicicletas y los elementos complementarios (aparcamientos, estaciones, áreas de servicio, etc.) que constituyen la red de transporte y comunicaciones de Bergara, tanto de nivel local como supramunicipal. Se establecen las siguientes categorías:

– Uso de Circulación rodada, carriles de bicicleta y paseos peatonales: Tendrán la consideración de usos básicos y se con-

erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat joko dira aurrez espresuki ezarrita agertu beharrik gabe.

Ibilgailuentzako bide-erabileraren baitan, beste erabilera eta instalazio osagarri batzuk onartzen dira, hala nola, obra publikoak egitearekin, mantentzearekin edo horien zerbitzuarekin lotuta dauden behin-behineko eraikuntzak eta instalazioak; errekin eta erregaien hornitegiak; eta zerbitzu-guneak. Eta horiekin batera onartzen dira, era berean, Aitziturri kalean autobusak gelditzeko aurrekusten den geltokian edo nasan jarriko diren markesinak eta zerbitzu osagarriak.

Erabilera honen barruan onartzen dira, halaber, alde batetik, ibilgailuak aire librean aparkatzea jabari publikoko zein pribatuko guneetan, eta bestetik garaje-erabilera, hau da, ibilgailuak estaltako gune itxietan gordetzea –gune bakoitzak hartzen duen azalera osoaren arabera kategoriarekin–.

Garaje-erabilerak –garajea ibilgailuak gordetzeko gune bezala ulertuta– beste erabilera osagarri batzuk hartzen ditu bere baitan, hala nola, komunak, instalazio-gelak, etab. Horietatik kanpo gelditzen dira, espresuki, ibilgailuak garbitzeko edo hornitzeko zerbitzu-guneak eta baita ibilgailuak mantentzeko edo konponitzeko edozein lantegi-mota ere.

Hirigintza-Fitxetan arautzen dira Area eta Sektore bakoitzean garaje-erabilera ezartzeko balldintzak eta erabilera bera.

Bizikletentzako eta oinezkoentzako bide-erabileren barnean, atsedene-gune txikietarako behin-behineko eraikuntzak, kioskoak eta abar onartzen dira.

– Abiadura handiko trenaren eta tranbiaren trenbidetarako erabilera: Erabilera horiek oinarritzotzat hartuko dira, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat joko dira, aurrez espresuki ezarrita agertu beharrik gabe.

Trenbide-erabileraren barruan, ezarriko diren proiektu bietarako, beste erabilera eta instalazio osagarri batzuk onartzen dira, hala nola, horiek egitearekin, mantentzearekin eta horien zerbitzuarekin lotuta dauden behin-behineko eraikuntzak eta instalazioak, tranbiaren geralekuetako kiosko eta markesinak, eta baita Urarte kalean ibilbide bukaerarako aurrekusten den azken geralekuan beharko diren zerbitzu osagarriak ere.

B. Ibai-ibilguen sistema orokorrerako erabilera.

Atal honetan sartzen dira Bergarako lurraldeko sare hidrografikoari dagozkion lurrak eta horiei lotutako ibaiertzak.

Lurzoru horien erabilera honako arauen menpe egongo da: indarrean dagoen Estatuko Uren Legea (uztailaren 20ko 1/2001 Errege-Dekretu Legegilea), EAEko Uren Legea (ekainaren 23ko 1/2006 Legea), eta EAEko Ibairen eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Isurialde Kantauriarra) –azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez onartua–.

Jarduteko irizpide orokor gisa, uren kalitatea zaintze aldera joko da beti, eta ibilguak eta ibaiertzak ezingo dira okupatu.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutakoetan, Lur Gaineko Uren babes-gunea mugarritu da, dokumentazio grafikoan zehaztuta gelditzen den zabalera; hala ere, antolamendu zehatuko plangintzan gehiago zehaztu beharko da zabalera hori.

C. Zerbitzuetako azpiegituren sistematarako erabilera.

Hauen barruan daude udalerriko azpiegituren sistema osatzen duten elementuak, nahiz udalerrri-mailakoak izan, nahiz udalerriz gaindikoa izan. Honako kategoriak ezarri dira:

– Ur-hornidurako azpiegitura-erabilera: Horren barruan daude: urtegiak, araztegiak, urak hartzeko arketak, hornidurarako hodi handi nagusiak, ura biltegitatu eta banatzeko ur-biltegiak (de-

siderarán directamente autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicho uso se señale de manera expresa.

Dentro del uso de circulación rodada se autorizan otros usos e instalaciones complementarios como son, las construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las estaciones de servicio para el suministro de carburantes y combustibles y las áreas de servicio. También las marquesinas con sus servicios complementarios a instalar en la estación o andén de parada de autobuses prevista en la calle Aitziturri.

Dentro del mismo uso se autoriza el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado, y el uso de garaje referido a la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados en sus distintas categorías en función de la superficie total que ocupan.

El uso de garaje, como espacio destinado a la guarda de vehículos, incluye los usos auxiliares como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, etc. Quedan expresamente excluidos los de estaciones de servicio, lavado y cualquier tipo de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

En las Fichas Urbanísticas, se regula el uso de garaje en cada Área y Sector, estableciendo las condiciones para su implantación.

Dentro de los usos de carriles de bicicletas y paseos peatonales se autorizan las construcciones provisionales de pequeñas áreas de recreo, quioscos, etc.

– Uso de vías ferroviarias del tren de velocidad alta y tranvía: Tendrán la consideración de usos básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicho uso se señale de manera expresa.

Dentro del uso ferroviario en las dos implantaciones, se autorizan otros usos e instalaciones complementarios como son, las construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio, los quioscos y marquesinas de las paradas del tranvía, y los necesarios servicios complementarios en la parada de final de recorrido prevista en la calle Urarte.

B. Uso sistema general de cauces fluviales.

Corresponde al conjunto de los suelos adscritos a la red hidrográfica del territorio de Bergara con sus márgenes vinculadas.

La utilización de estos suelos se ajustará a lo que dispone la vigente Ley de Aguas Estatal (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Ley de Aguas de la CAPV (Ley 1/2006, de 23 de junio), y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) aprobada por el Decreto 449/2013 de 19 noviembre.

Como criterio general de actuación, se favorecerá la conservación de la calidad de las aguas y se evitará la ocupación de los cauces y riberas.

En el suelo clasificado como urbano y urbanizable, se delimita una zona de protección de las Aguas Superficiales con un ancho que queda definido en la documentación gráfica y que deberá ser concretado en el planeamiento de ordenación pormenorizado.

C. Sistemas de infraestructuras de servicios.

Corresponde al conjunto de elementos que componen el sistema de infraestructuras del municipio, tanto a escala local como supramunicipal. Se establecen las siguientes categorías:

– Uso de infraestructura de abastecimiento de agua: Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, arquetas de captación de aguas, grandes arterias de abastecimiento, depó-

posituak), banaketa-sareak eta ponpaketa-guneak, eta baita horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere.

– Hondakin-uren, ur beltzen eta euri-uren saneamenduko azpiegitura-erabilera: Horren barruan daude estolderia-sareak, kolektore nagusiak, ponpaketa-guneak eta urak tratatu eta garbitzeko araztegiak.

– Energia elektrikoko sarearen azpiegitura-erabilera: Hemen sartzen dira energia elektrikoa banatzeko diren estazioak eta azpiestazioak, eta transformazio-zentroak, eta baita horniketa eta banaketarako airetiko nahiz lur-azpiko sareak ere. Azkenik, baita, argiteria publikoko sarea ere.

– Gas-sarearen azpiegitura-erabilera: Hemen sartzen dira gasbideak, udal-lurraldetik zehar area eta sektore industrialetara gasa banatzeko sareak eta etxeetarako sarea. Bere baitan, erregulazio- eta neurketa-guneak ere hartzen ditu.

Erabilera industrialtzat hartuko dira, ondorio guztietarako, edozein motatako erregaiak ekoitzi eta biltegitratzeko instalazioak, baldin eta salmentarako badira, eta edozein dela ere salmentara.

– Telekomunikazioko azpiegitura-erabilera: Hemen sartzen dira zentral telefonikoak, edozein motatako antenak eta telefonia-ko nahiz telebistako sareak.

Honako hauek Oinarrizko Zerbitzuen Erabilera hartuko dira: edozein motatako zerbitzuak banatzeko sareak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, telekomunikazioak eta beste batzuk), ura hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko ponpaketa-guneak, energia elektrikoa eraldatzeko transformazio-guneak, gas-sarea etxerako nahiz industriarako erregulatzeko tokiak, eta telekomunikazio-sarea banatzeko gelak. Oinarrizko Zerbitzuen Erabilera direnez, hiri-lurzoruko eremu guztietan baimendu daitezke udal lizentzien bitartez. Lurzoru urbanizagarriko eremuetan, berriz, zerbitzu-sarre horien diseinurako irizpideak eta elementu nagusiak plangintza partzalean azalduko dira eta, ondoren, dagozkien urbanizazio-proiektuetan garatu beharko dira.

Planeamenduak espresuki baimendu beharko ditu erabilera-zailearen zerbitzu zuzenerako diren gas erregai likuatuak biltegitratzeko deposituak.

– Kontrolpeko zabortegitarako erabilera: Hemen sartzen dira hondakin inerteak kontrolpean biltzeko zabortegiak. Mankomunitateko Epeleko Zabortegian baino ezingo da garatu erabilera, eta udal-lurraldean ezingo da beste zabortegi berririk ireki. Dagoeneko baimenduta daudenek zeharo bete arte jarraitu ahal izango dute; eta orduan, errekueratu eta onera ekartzeko neurriak hartu behar izango dira, dagozkien proiektuen eta baimenen baldintzei jarraituta.

Hala ere, posible izango da lurzoru urbanizaezinean zabortegi txikiak edo, hobeto esanda, hondakin geldoek eta lurrez egindako bete-lanak kokatzea, baserri-lurretako nekazaritza-erabilera hobetze aldera. Horrelako instalazio bakoitza kontrolatu egingo da; izan ere, lurren titularrak instalaziorako udal lizentzia eskatu eta proiektu tekniko egokiak aurkeztu beharko ditu.

D. Espazio libreen sistema orokorrerako erabilera.

Salbuespen bereziak albuespen, eraikuntza-garapenik gabeko espazioak dira, eta bertan ez da Komunikazioen Sistemetak elementurik jarriko. Jabari publikoko eta sarrera libreko guneak dira. Bi kategoria bereizten dira:

– Guztiontzako Espazio Libretarako erabilera: Plazek eta eraiki gabe gelditzen diren espazioek duten ohiko erabilera da, edo baita hiri-eremuan nahiz landa-eremuan eraikuntzarik eta azpiegiturarik eraiki ezinezko espazioek dutena. Baita landa-inguruan aisialdirako eta atsedenerako diren jabari publikoko lursailek

sitos de almacenamiento y distribución, redes de distribución y las estaciones de bombeo, así como los usos auxiliares correspondientes.

– Uso de infraestructuras de saneamiento de las aguas residuales, fecales y pluviales: Comprende las redes de alcantarillado, los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las estaciones de tratamiento y depuración.

– Uso de infraestructura de la red de energía eléctrica: Comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica. También la red de alumbrado público.

– Uso de infraestructura de la red de gas: Comprende los gaseoductos y las redes de distribución de gas por el término municipal a las Áreas y Sectores industriales, y la red doméstica. Comprende también las estaciones de regulación y medida.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como Usos Industriales.

– Uso de infraestructura de telecomunicaciones: Comprende las centrales telefónicas, las antenas de todo tipo y las redes de telefonía y televisión.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo, agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, las estaciones de regulación para el uso doméstico e industrial de la red de gas, y las cámaras de distribución de la red de telecomunicaciones tendrán la consideración de Usos de Servicio Básicos, pudiendo ser autorizados a través de las licencias municipales en la totalidad de las zonas urbanas. En las zonas urbanizables, se señalarán en el planeamiento parcial los criterios de diseño y elementos principales de dichas redes de servicio, que se desarrollarán posteriormente en los correspondientes proyectos de urbanización.

Los depósitos de almacenamiento de gases combustibles líquidos de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

– Uso de vertederos controlados: Comprende los vertederos para el almacenamiento de los residuos inertes en condiciones controladas. Se desarrollarán únicamente en el Vertedero Mankomunado de Epele, no autorizándose en el territorio municipal la apertura de otros nuevos. Los ya existentes autorizados podrán continuar utilizándose hasta su colmatación, debiéndose entonces adoptar las medidas de recuperación y regeneración en las condiciones señaladas en los proyectos y autorizaciones pertinentes.

Sí se permitirá la instalación en el suelo no urbanizable de pequeños vertederos, o más propiamente rellenos de residuos inertes y tierras, tendentes a mejorar las condiciones de utilización agraria de los terrenos de los caseríos. Estas instalaciones se controlarán en cada caso al tener que solicitar la licencia municipal el titular de los terrenos aportando para ello los oportunos proyectos técnicos de la instalación.

D. Uso sistema general de espacios libres.

Es el propio de aquellos espacios en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios y no se destinan a la implantación de elementos de los Sistemas de Comunicaciones. Son espacios de dominio público y libre acceso. Se distinguen dos Categorías:

– Uso de Espacios Libres Comunes: Comprende el propio de las plazas y los espacios residuales o de protección de construcciones e infraestructuras no edificables en el ámbito urbano o rural. El de los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión en el medio rural y otros similares. Tendrá en todos

eta antzekoek duten erabilera ere. Oinarrizko Erabileratzat hartuko da beti, eta Erabilera Orokorra esleitura duten gune guztietan zuzenean baimendutzat joko da, espresuki zehaztu beharrik gabe.

Erabilera honen baitan ere sartzen dira espazioak eta instalazioak mantentzeko edo erabiltzaileen zerbitzura dauden beste erabilera lagungarri batzuk, hala nola, komun publikoak, kioskoak, telefono-kabinak eta antzeko beste batzuk.

– Natura-gunetarako erabilera: Gizakiaren esku-hartzearen gainetik, naturaren zaintza nagusitzen den guneetan ematen da erabilera hori, hala nola, mendietan, naturagatik edo paisaiagatik interesgarri diren guneetan zein beste batzuetan.

E. Berdeguneen sistema orokorrerako erabilera.

Honen barruan sartzen dira parke eta lorategi publiko diren guneak, hiri- zein landa-inguruak. Oinarrizko Erabileratzat hartuko dira, erabilera hori espresuki zehaztu beharrik gabe.

Erabilera lagungarritzat honako hauek hartzen dira: guneak, zuhaitzak eta gainontzeko landaketak eta instalazioak mantentzeko eta baita erabiltzaileen zerbitzuak mantentzeko ere behar direnak, hala nola, komunak, kioskoak, kabinak, etab.

F. Komunitate-ekipamenduen sistema orokorrerako erabilera.

Honen barruan sartzen dira entitate pribatuek zein publikoek irabazteko asmorik gabe herritarren zerbitzurako garatzen dituzten jarduerak. Entitate pribatu batek garatzen duen jarduera jakin bat Udalak Komunitate-Ekipamendu gisa kalifikatzeko orduan, entitateak irabazteko asmorik duen edo ez baloratu eta horren arabera erabakiko du. Jardueraren sustatzaileak irabazteko asmoa duela irizten bazaio, jarduera Hirugarren Sektoriko Erabileratzat hartuko da, Ekipamendukotzat hartu beharrean.

Honako kategoriak ezarri dira:

– Ekipamendu Zibiko-Administratibotarako erabilera: Hemen sartzen dira herritar guztien zerbitzura dauden eta izaera publikoa duten Erabilera Zibiko eta Administratiboak, hala nola, Udaletxe barruan ordezkari eta administrazio publikorako diren tokiak, Justizia-administrazioa, Poliziaren komisariak, azokak, posta-bulegoak, artxiboak (mikrofilmazioa barne) eta beste erabilera lagungarri batzuk, udal brigadarako biltegiak kasu.

– Asistentzia- eta Osasun-Erabilera: Honen barruan daude, alde batetik, ambulatorio, kontsultategi, sendaketa-zentro, klinika, ospitale eta antzekoetan gaixoak tratatu eta ospitaleratzea, eta bestetik, adin nagusieneko herritarrei edo bere kabuz balia ezin direnei asistentzia eta bizitokia ematea, hala nola, Jubilatuen Etxeak, Zaharren Egoitzak, Ezinduen Egoitzak eta beste batzuk.

– Kultura eta Dibertimendurako Erabilerak: Honen barruan sartzen dira, batetik, kultura edo sormen artistikoa sustatzeko jarduerak, hala nola, liburutegi, museo, erakusketa-areto, hitzal-di-areto, musika-auditorium eta beste antzekoetan ematen diren jarduerak; eta bestetik, aisialdirako jarduerak, hala nola, antzerkia, zineak, jolas-aretoak eta antzekoak; guztiak, baina, irabazteko asmorik gabe garatutakoak badira.

– Erlijiorako Erabilerak: Honen barruan daude erlijioek euren eraikuntzetan eta lokaletan garatzen dituzten erlijiozko kultura eta heziketa-jarduerak. Bergaran oso ugariak dira erlijio katolikoa-ren kulturako dauden elizak, kaperak eta ermitak. Beste erlijioek jarduteko lokalak, berriz, urriak dira.

– Hilerri-Erabilera: Aurreko Arau Subsidiarioek hilerri berria eraikitzeke lurzoru-erreserba bat aurreikusita zuten, baina, gero eta gorpu gehiago errausten denez, erreserba hori ezabatu egin da eta, beraz, erabilera hau orain dauden hilerrietan mantenduko da. Hilerri-erabileraren erabilera lagungarriak dira autopsia getararako osasun-erabilera, gorpuak errausteko erabilera, erlijio-erabilera eta ibilgailuak aparkatzeko erabilera.

– Kirol-Erabilera: Honen barruan sartzen da kirola eta kultura fisikoa modalitate guztietan lantzea eta irakastea, nahiz eraikinen

los casos el carácter de Uso Básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de Uso Global, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

Dentro del mismo Uso se incluyen otros auxiliares destinados al mantenimiento de los espacios e instalaciones y al servicio de los usuarios como aseos públicos, quioscos, cabinas de teléfonos y otros similares.

– Uso de Espacios Naturales: Corresponde a las zonas del territorio en los que prevalece la conservación de la naturaleza sobre la intervención humana, como los montes, zonas de interés naturalístico y paisajístico y otros.

E. Uso sistema general de zonas verdes.

Comprende los espacios destinados a parques y jardines públicos en el medio urbano y en el medio rural. Tendrán la consideración de Uso Básico sin tener que especificar dicho uso.

Se consideran usos auxiliares los destinados al entretenimiento de los espacios, de los árboles y resto de las plantaciones e instalaciones, y de los servicios para los usuarios tales como aseos, quioscos, cabinas etc.

F. Uso sistema general de equipamientos comunitarios.

Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin fines de lucro por entidades privadas o públicas. El Ayuntamiento calificará una determinada actividad ejercida por una entidad privada como Equipamiento Comunitario a partir de la valoración del carácter lucrativo o no de la misma. Caso de considerar la existencia de fines lucrativos para el promotor de la actividad se tipificará como Uso Terciario y no como Equipamiento.

Se establecen las siguientes categorías:

– Uso de Equipamiento Cívico-Administrativo: Comprende los Usos Cívicos y Administrativos de carácter público al servicio del conjunto de la población, como los destinados a la representación y administración pública en la Casa Consistorial, la administración de Justicia, las comisarías de Policía, Mercados, Correos, los destinados a archivos incluso microfilmación, y otros auxiliares como los almacenes para la brigada municipal.

– Uso Asistencial y Sanitario: Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en ambulatorios, consultorios, dispensarios, clínicas, hospitales y similares, y la asistencia y alojamiento a los sectores de población que representan las personas mayores además de las no válidas por sí mismas, como los Hogares de jubilados, Residencias de ancianos, Residencias de personas no válidas y otros.

– Usos Culturales y Recreativos: Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las propias de bibliotecas, museos, salas de exposiciones, salas de conferencias, auditorios de música y otros, y las destinadas al esparcimiento como los teatros, cines, salones recreativos y similares, todas ellas desarrolladas sin fines lucrativos.

– Usos Religiosos: Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los edificios y locales de las distintas religiones. En Bergara existen gran cantidad de iglesias, capillas y ermitas destinadas al culto de la religión católica. Son escasos los locales destinados a actividades de otras religiones.

– Uso de Cementerio: El aumento de las incineraciones de cadáveres hace que se suprima la reserva de suelo prevista en las Normas Subsidiarias antes vigentes para la construcción de un nuevo cementerio, manteniendo dicho uso en los existentes. Son usos auxiliares al del cementerio, el sanitario propio de las salas de autopsias, el de incineración de cadáveres, el religioso y el de aparcamiento de vehículos.

– Uso Deportivo: Comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y también su enseñanza, tanto

edo lokalen barruan, nahiz berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan. Hemen sartzen dira, era berean, erabilerari dagozkion beste erabilerari lagungarriak ere. Dena den, erabilerari, kasu guztietan, irabazteko asmorik gabe garatzen dela ulertzen da.

– Irakaskuntza-erabilerak: Irakaskuntza-modalitate guztiak sartzen dira hemen, gaur egungoak nahiz etorkizunean ezar daitezkeenak. Egun dagoen sistematik abiatuta, hemen sartzen dira haur-hezkuntzako ziklo biak, lehen mailako hezkuntza, derri-gorrezko bigarren hezkuntza, batxilergoa, lanbide heziketa, hezkuntza berezia, maila ertainekoa, unibertsitatekoa eta beste batzuk, tipifikatuak edo tipifikatu gabeak, publikoak zein pribatuak; eta baita horiei guztiei dagozkien erabilerari lagungarriak ere, hala nola, kirol-, asistentzia-, kultura- edo aisialdiko erabilerak, aparkalekuak eta beste erabilerari osagarri batzuk.

Indarrean dagoen Plangintza-erregelamenduen arabera, Bizitegiak, Industriako eta Hirugarren Sektoreko erabilerari nagusietarako lurzoru urbanizagarrian, Komunitate-Ekipamenduko Erabilerak nahitaezko dotazio gisa definitzen dira eta, horrenbestez, Oinarrizko Erabileratzat hartzen dira eta ez dute beharko plangintzaren baimen espresurik. Sektore batzuetan, euren ezaugarri bereziak direla-eta, dotazio-erabileraren bat ordezkatu ahal izango da eta beste bat jarri, baina beti errespetatu beharko da Erregelamenduak dotazio-erabileretarako ezarri duen azalera orokorra.

G. Bizitegi-erabilerako guneak.

Pertsonen bizitoki izateko dira. Bizitegi-erabileretan hiru kategoriatan bereizten dira:

– Hirigune Historikoa: Hirigune Historikoa da dokumentazio grafikoan izendapen horrekin mugarrizten den gunea, eta bat dator ia guztiz 96/2003 Dekretuak I. eranskinean mugarrizten duenarekin; izan ere, apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuaren bidez, Bergarako Hirigune Historikoa «Kultur Ondasun» kalifikatu zen, «Monumentu Multzo» kategoriarekin. Hirigune Historikoa ezaugarri ezberdinak dituzten bizitegi-erakinak daude, antolaketan tipologiko eta tratamendu arkitektoniko diferentekoak.

Bizitegi-erabileraz gain, dotazioko eta merkataritzako erabilerari bateragarriak ere badaude. Gaur egun apenas dago eskulangintzako industria-jarduerari txikiak, aurreko garaian sarri aurkitzen ziren arren.

Hiriguneko lurzoru librea oinezkoentzako gune izatera joko da, eta kaleko trafikoa murriztuta baino ez da mantenduko, hau da, zerbitzuak emateko edo bertara joateko trafikoa eta oinezkoak aldi berean egoteko moduan. Errege Mintegiko jolastokian lur azpiko aparkalekuak eraiki ahal izango dira administrazio-emaikida bidez.

Industriako edo hirugarren sektoreko jarduerari ekonomikoetarako erabilerarik ez da onartuko baldin eta erabilerak behar duen bide-trafikoa edo aparkatzeko tokia Hirigune Historikoko ezezik jartzen badira.

Area honetarako araudi berezia Hirigune Historikoaren Hiri Birgaikuntzako Plan Berezian garatu zen –Plan hori behin betiko onartu zuen Bergarako Udalak 2013ko otsailaren 25ean egindako osoko bilkuran, eta 2013ko uztailaren 2an argitaratu zen *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian*–. Plan Berezia aldaketa puntual bat izan du, 2018. urtearen ondoren, eta aldaketa horrek Hirigune Historikoko eraikinen beheko solairuetako erabilerak arautzen ditu.

– Bizitegi trinkoa: Kategoriatan sartzen dira: batetik, hiri-lurzoru finkatua eta finkatugabearen dentsitate ertainak eta handiak dituzten guneak, salbu Hirigune Historikoko gisa mugarriztatutako eremua; eta bestetik, bizitegiak jartzeko area eta sektore berriak baldin eta hiri-zabalguneko tipologiaz edo gorakako blokeetako eraikuntza irekiaz garatzeko badira. Kategoriatan, etxebizitzak eraikin batean multzoka agertzen dira bata besteari ondoan, horizontalki zein bertikalki, eta sarbide bera dute guztientzat bide publikotik edo aldameneko espazio libretik. Gune hauek, eraiki gabeko lurzoru librea, gehien bat, urbanizazio publikoa da.

en edificios o locales como en los espacios libres acondicionados expresamente para ello, así como los usos auxiliares correspondientes ejercidos, en todos los casos, sin fines lucrativos.

– Usos Docentes: Comprende la enseñanza en todas sus modalidades actuales o nuevas que puedan establecerse. Partiendo del sistema actual, tendrán cabida, la educación infantil en sus dos ciclos, la educación primaria, la educación secundaria obligatoria, el bachillerato, la formación profesional, la educación especial, de grado medio, la universitaria, y otras tipificadas o no de forma oficial, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes como el deportivo, asistencial, cultural, recreativo, aparcamientos y otros.

Los Usos de Equipamiento Comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento en el suelo urbanizable, para los usos característicos Residenciales, Industriales o Terciarios, se consideran como Usos Básicos sin que se precise autorización expresa por el planeamiento. En algunos Sectores, por las características particulares de los mismos, podrá sustituirse algún uso dotacional concreto por otro, pero respetando en todos los casos, la superficie global que desde el Reglamento se destina a los usos dotacionales.

G. Zonas de uso residencial.

Son los destinados al alojamiento de las personas. Se definen tres tipos de categorías de usos residenciales:

– Casco Histórico: El Casco Histórico se refiere a la zona que así se delimita en la documentación gráfica, y se corresponde prácticamente con el que se delimita en el anexo I del Decreto 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara. Incluye edificios residenciales de diferentes características, con distintas soluciones tipológicas y tratamientos arquitectónicos.

Además del uso residencial se dan usos compatibles dotacionales y comerciales. En la actualidad prácticamente no existen pequeñas actividades industriales artesanales, que fueron más frecuentes en épocas anteriores.

En el suelo libre del Casco, se deberá tender a la peatonalización, manteniéndose únicamente el tráfico viario restringido de coexistencia para servicio y accesos. Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos en concesión administrativa en el patio del Real Seminario.

No se autorizarán los usos destinados a actividades económicas de carácter industrial y terciarias que precisen de tráfico viario y zonas de aparcamiento no adecuados para un Casco Histórico.

La normativa particular para esta Área se desarrolló en el Plan Especial de Rehabilitación Urbana del Casco Histórico que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2013 y publicada su aprobación en el *Boletín Oficial del País Vasco* el 2 de julio del mismo año 2013. El Plan Especial ha sido objeto de una modificación puntual posterior el año 2018 que regula los usos en las plantas bajas de los edificios del Casco.

– Residencial intensiva: Corresponde a las zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado con densidades medias y altas, exceptuando el ámbito delimitado como Casco Histórico, y también a las Áreas y Sectores de nueva implantación residencial, resueltas con tipología de ensanche o edificación abierta con bloques en altura. En esta categoría, las viviendas se encuentran agrupadas en las mismas horizontal o verticalmente con otras en un edificio, con acceso común para todas ellas desde la vía pública o espacio libre colindante. En estas zonas, el suelo libre de edificación, se configura en su mayor parte como urbanización pública.

Gune hauetarako araudi partikular zehaztua ordenantza hauetako atal honetan jasotzen da: IV. atala. 2.1. - Bizitegi-lurzorurako Ordenantza Berezia.

– Bizitegi zabalgarria: Kategoria honetan sartzen dira, batetik, area finkatu hauek: A-47 area –Angiozar auzoan– eta A-53 area –Madura inguruko familia biko etheen multzoa–; eta bestetik, dentsitate gutxi bizitegiak jartzeko sektore berriak, familia bakar edo biko etxe-tipologiak garatzekoak. Etxebizitza bakoitzak, edo gehenez ere atxikitako bik, sarbide eskusiboa izango dute bide publikotik edo partzela ondoko espazio libretik.

H. Lehen sektoreko erabilera.

Honen barruan daude lurzorua baliabide naturalak zentzuz erabiltzearekin lotutako jarduerak. Landa-inguruan jarri behar dira nahitaez. Lehen sektoreko baliabideen ustiaketa edo aprobetxamenduak honela sistematizatu dira:

– Nekazaritza: Hemen daude basokoak ez beste landare-baliabideak lantzearekin zuzenean lotzen diren jarduerak. Kontzeptu honen barruan sartzen dira aire librean zein estalpean (landaketa babestuek) garatzen diren nekazaritza-jarduerak.

– Abeltzaintza: Edozein ganadu-mota haztearekin lotutako jarduerak dira, horien barne daudela larrugintzarako animaliak hazteko edota ehizarako espezieak ekoizteko abeletxeak. Horien artean daude, halaber, lurra larre bihurtzeko gertaketa-lanak, bazka-landaketak eta artzaintza.

– Basogintza: Honen barruan dauden jarduerak baso-lurra hobetu edo ustiatzea dute helburu. Artzaintza, baina, ez da hemen sartzen. Baso-lurtzat jotzen da, hiri-guneetatik kanpo eta nekazaritza-landaketarako izan gabe, zuhaitz- edo zuhaixka-masak hartu duten edo har dezaketen lurra.

– Nekazaritza-industriak: Hauek dira lehen eraldaketa egiten duten nekazaritza-elikagaien industriak edo basoko industriak, eta arrazoi funtzionalak, dimentsionalak, sanitarioak edo beste batzuk direla medio landa-lurrean kokatu behar direnak, baldin eta ez badira nekazaritza-ustiapen bateko erabilera lagungarritzat hartzen.

– Erauzketa-jarduerak: Mea-baliabideak erauzteko edo ateratzeko jarduerak dira, eta baita horiekin zuzenean lotutako erabilera lagungarriak ere.

Honako hauek berriazko araudietan arautzen dira: aipatutako jarduera horiekin zuzenean lotutako eraikuntzak; ateratako produktuei lehen eraldaketa egiten laguntzeko eraikuntzak; jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak; jardueretarako erabilera osagarriak; eta jarduera bereziak.

I. Jarduera ekonomikoetarako erabilera.

Honen barruan sartzen diren lurzoruetan honakoak kokatuko dira: industriako edo merkataritzako erabilera trinkoak, logistika-sektorearen inguruko jarduerak eta hirugarren sektoreko edozein jarduera-mota. Plan Orokor honetan mantendu egiten da, oinarrian, indarrean dauden Arau Subsidiarioek ezarritako erabileren eta jardueren sistematizazio hau:

I-1. Industria-erabilerak.

– Industria-jarduerak, edozein produktu-mota atera, fabrikatu eta eraldatzeko helburua dutenak, eta hainbat arrazoi direla medio (erabili, manipulatu edo saltzen dituzten materialengatik, edo erabiltzen dituzten elementu teknikoengatik) berriazko area edo sektoretan kokatu behar direnak, pertsonentzat eragozpenik, arriskurik edo deserosotasunik sor ez dezaten.

– Laborategiak, edozein motatako produkzio edo ikerketarakoak.

– Biltegiak, produktuak zaindu, gorde eta banatzeko direnak, eta eskusiboki txikizka edo handizka saltzen dutenak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak hornitzen dituztenak, jende arruntari zuzenean saldu gabe.

La concreción de la normativa particular para estas zonas se recoge en la Sección IV 2.1 - Ordenanzas específicas en el suelo residencial de las presentes Ordenanzas.

– Residencial extensiva: Se refiere a las Áreas consolidadas A-47 en el barrio de Angiozar y A-53 que corresponde al grupo de edificios bifamiliares de la zona de Madura. También a los Sectores de nueva implantación residencial de baja densidad resueltos con tipología de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Dispondrán de acceso exclusivo para una sola vivienda o para un máximo de dos adosadas desde la vía pública o espacio libre colindante con la parcela.

H. Uso sector primario.

Comprende estos usos las actividades vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales del suelo. Deben implantarse necesariamente en el medio rural. Los aprovechamientos de los recursos primarios se sistematizan:

– Agricultura: Se refiere a las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales. Se incluyen en este concepto las actividades agrícolas al aire libre y las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).

– Ganadería: Se refiere a las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. También las de preparación de la tierra para la obtención de los pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

– Forestal: Incluye las actividades (excepto el pastoreo) que tienen por objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando como tales, los ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas no objeto del cultivo agrario ni situados en las zonas urbanas.

– Industrias agrarias: Se trata de industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales, dimensionales, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.

– Actividades extractivas: Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como los auxiliares vinculados directamente a estas.

En la normativa específica se regulan las construcciones directamente vinculadas a las actividades señaladas, las destinadas a apoyar la primera transformación de los productos obtenidos, las destinadas al desarrollo de actividades complementarias, los usos auxiliares a las distintas actividades, y las actividades especiales.

I. Uso de actividades económicas.

Comprende los suelos destinados a la acogida de los usos intensivos de carácter industrial, comercial, actividades ligadas al sector de la logística y a todo tipo de actividades terciarias. En el presente Plan General se mantiene básicamente la misma sistematización de usos y actividades que recogían las Normas Subsidiarias antes vigentes.

I-1. Usos industriales.

– Actividades industriales destinadas a la obtención, fabricación y transformación de productos de todo tipo que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, requieran su instalación en Áreas y Sectores específicos para no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas.

– Laboratorios de producción e investigación de todo tipo.

– Almacenes destinados a la conservación guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin venta directa al público en general.

– Aire libreko biltegi edo deposituak, honakoak gordetzekoak: makineria, ibilgailuak, materialak, hondakinak eta txatarrak, eta kasuen arabera, baso-ustiapenen ondorengoak.

– Biltegiak eta deposituak, salmentarako diren errekin eta erregaiak gordetzekoak.

– Ibilgailuentzako Zerbitzu-Guneak, hau da, ibilgailuak erre-gaiz hornitu, garbitu eta mantentzeko unitateak.

– Konponketa-tailerrak, honakoak konpontzekoak: ibilgailuak, edonolako makineria, aparatuak eta lanabesak.

– Errepide-garraioen agentziak.

– Industria-erabilera nagusiarekin lotutako beste erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulo-zen-troak; zerbitzu-instalazioak, besteak beste, deposituak, ponpa-keta-instalazioak, hondakin-arazketarakoak, garajeak (autobusen-tzako, ibilgailu industrialentzako eta langileen ibilgailuentzakoak), makineria gordetzeko parkeak, aldagelak, komunak, etab. Etxe-bizitza-erabilera ez da erabilera lagungarritzat hartuko, ezta etxe-bizitza kokatzen den enpresa bereko zaintzailearentzat izanda ere. Enpresetan etxebizitzak eraikitzeo aukera espresuki bai-mendu beharko da kasu bakoitzean, Area eta Sektore bakoitzean Hirigintza-Fitxak ezarritakoari men eginez.

Industria-erabilerak kategoriatan sailkatzen dira, eta horretarako kontuan hartzen da zein deseroso, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsu izan daitezkeen baimendutako bestelako erabile-rekiko edota, oro har, ingurumenarekiko. Area eta Sektoreetako Hirigintza-Fitxetan finkatuta dator, eremu bakoitzean, jarduera ekonomikoetarako erabilera onargarrien kategoria. Hona hemen zeintzuk diren:

* 1. kategoria.

Kategoria honetako industria-jarduerak ez dute inolako era-gozpenik edo arriskurik sortarazten eta norbanako edo familia mailakoak dira. Erabilitako azalera, kasu guztietan, ez da izango 80 metro koadro baino handiagoa. Kategoria honetan sartzen dira, halaber, eragozpenik edo arriskurik eragiten ez duten pro-dukten biltegiak, baldin eta biltegien azalera ere 80 metro koad-ro baino handiagoa ez bada, eta zama-lanak ibilgailuen trafikoa-ri edo oinezkoiei arazorik sortu gabe egiterik badute.

* 2. kategoria.

Kategoria honetako industria-jarduerak bateragarri dira Bizitegi-Erabilerekin eta Hirugarren Sektoreko Erabilerekin, izan ere ez dute arriskurik eta ez dute eragiten eragozpenik aldameneko erabilerekiko. Lokalaren azalera gehienez ere ez da izango 160 metro koadro baino handiagoa, zuzeneko sarbidea izan beharko du bide publikotik, eta zama-lanak ibilgailuen trafikoa-ri edo oinezkoiei arazorik eragin gabe egin beharko dituzte.

* 3. kategoria.

Kategoria honetan sartzen diren industria-jarduerak tamaina txiki edo ertainekoak dira, hau da, eraikuntzak lursailean okupa-tzen duen azalera 3.000 metro koadrotik beherakoa da, eta na-hiz eta neurri zuzentzaileak bete, aldamenean dituzten Bizitegi-Erabilerei edo Hirugarren Sektoreko Erabilerei eragozpenak edo bateraezintasunak eragin ahal dizkiete. Kategoria honetan kon-ponketa-tailerrak sartzen dira, bai ibilgailuenak, bai makineria-renak, baldin eta jarduerari zuzenean lotutako bi pertsona baino gehiago badaude.

3. kategoriako Industria-Erabilera, nahitaaez, erabilera na-gusia industriakoa duten Area eta Sektoreetan kokatu beharko dira.

* 4. kategoria.

Kategoria honetan sartzen diren industria-jarduerak tamaina handi edo ertainekoak dira, hau da, eraikuntzak lursailean okupa-tzen duen azalera 3.000 metro koadrotik gorakoa da, eta bate-raezinak dira Bizitegi- edo Hirugarren Sektoreko Erabilerekin, eta erabilera nagusia industriakoa duten Area eta Sektoreetan kokatu beharko dira nahitaaez. Kategoria honetako jardueretarako izen-

– Almacenes y depósitos a cielo abierto de maquinaria, vehí-culos, materiales, restos y chatarras, y según los casos, los pro-venientes de las explotaciones forestales.

– Almacenes y depósitos de combustibles y carburantes des-tinados a la venta.

– Estaciones de Servicio, unidades de suministro de com-bustible, y lavado y entretenimiento de vehículos.

– Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de todo tipo, aparatos y aperos.

– Agencias de transporte de carretera.

– Usos auxiliares del Uso Industrial principal, como oficinas, laboratorios y centros de cálculo, instalaciones de servicios como depósitos, instalaciones de bombeo, depuraciones de re-siduos, garajes de autobuses, vehículos industriales y vehículos del personal, parques para la guarda de maquinaria, vestuarios, servicios, etc. No se considera como uso auxiliar el uso de vi-vienda, aunque se trate de la del guarda o vigilante de la propia empresa en la que se pretende ubicar, y cuya implantación de-berá autorizarse en cada caso de forma expresa, ajustándose a lo que se establece en las Fichas Urbanísticas para cada Área y Sector.

Los Usos Industriales se clasifican en categorías atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o al medio ambiente en general. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores se determina la Categoría de los usos destinados a las actividades económicas que resultan po-sibles dentro de sus respectivos ámbitos. Se distinguen las si-guientes:

* Categoría 1.^a

Comprende las actividades industriales carentes por com-pleto de molestias o peligrosidad, que sean de carácter individual o familiar. La superficie utilizada en todos los casos no será ma-yor de 80 metros cuadrados. Se incluyen en la misma categoría, los almacenes de productos que no conlleven molestia o peligr-osidad y con superficie no mayor de 80 metros cuadrados y que puedan resolver sin molestias ni al tráfico rodado o a los peato-nes, las operaciones de carga y descarga.

* Categoría 2.^a

Comprende las actividades industriales compatibles con los Usos Residenciales y Terciarios por carecer de peligrosidad y no generar molestias para los usos colindantes. La superficie má-xima del local no será mayor de 160 metros cuadrados y deberá disponer de acceso directo desde la vía pública y no producir molestias al tráfico rodado o a los peatones en las operaciones de carga y descarga.

* Categoría 3.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio, con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.000 metros cuadrados, y que incluso con la adop-ción de medidas correctoras puedan ocasionar molestias e incompatibilidades a los Usos Residenciales y Terciarios contiguos a ellos. Se incluyen en concreto en esta Categoría, los talleres de repa-ración de vehículos o de maquinaria con más de dos personas li-gadas directamente a la actividad.

Los Usos Industriales de Categoría 3.^a se implantarán necesari-amente en Áreas y Sectores destinados de forma predominante a este uso.

* Categoría 4.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande, con superficie ocupada por la edificación superior a 3.000 metros cuadrados, incompatibles con los Usos Residen-ciales y Terciarios y que deben ubicarse necesariamente en Áreas y Sectores destinados de forma predominante a este uso. Dentro de cada parcela destinada a actividades de esta Categoría, se

datutako partzela bakoitzean, erabileraren jarduera lagungarriak ere garatu ahal izango dira, hala nola, aire zabalean egindako bilketak, zamalanak, ibilgailuen maniobrak, aparkalekuak eta antzekoak.

* 5. kategoria.

Kategoria honetan sartzen diren jarduerak, produkzioarako behar duten eremua handia delako -20.000 metro koadrotik gorako partzela-azalera- edo arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarri gertatzen direlako, aparteko leku berezitu eta eskusiboetan baino ezin dira kokatu, beste erabileretarako diren lursailetatik behar bezain urrun. Kategoria honetako jardueretarako izendatutako partzela bakoitzean, erabiler horretarako lagungarri diren jarduerak garatu ahal izango dira, besteak beste, aire zabalean egindako bilketak, zamalanak, ibilgailuen maniobrak, aparkalekuak eta antzekoak; eta baita jardueretarako osagarri diren instalazioak ere, esaterako, ur-deposituak, biltegitzeko deposituak, ponpaka-instalazio osagarriak, araztegiak, eraldaketa-zentroak, hoztedorreak, etab.

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduaren arabera (azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretua), jarduerak honela sailkatzen dira:

* Jarduera gogaikarriak.

Eragozpenak eragiten dituzten jarduerak dira, bai zarata edo bibrazioak sortarazten dituztelako, bai keak, gasak, usainak, lainoak, hautsak airera edo bestelako sustantziak botatzen dituztelako.

Igoka Erregelamenduak aipatzen dituen arrazoiez gain, honako beharrak dituzten jarduerak ere jarduera gogaikarritzat jotzen dira: aparkaleku, instalazio edo biltegi-toki izateko ageriko eremu handiak behar dituztenak, langile-pilaketak eragiten dituztenak, eta maniobrak nahiz zamalanak egiteko eremu libre handiak behar dituztenak.

* Jarduera osasungaitz eta kaltegarriak.

Halako jarduerak, botatzen edo kanporatzen dituzten produktuen bitartez, zuzen-zuzenean edo zehar-bidez kalte egin diezaiakete gizakien osasunari edo nekazaritza-, basogintza-, abeltzaintza- edo arrantza-aberastasunari.

* Jarduera arriskutsuak.

Horrelako jardueretan fabrikatu, manipulatu, banatu edo biltegitratzen diren produktuek arrisku larriak sor ditzakete, pertsonentzat zein ondasunentzat, leherketa, konbustio, erradiazio edo garrantzi bereko beste batzuk suerta daitezkeelako.

I-2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Horrelakoak dira bai merkataritza oinarritutako jarduerak, bai zerbitzuetako finantza-alorrak, bai jarduera administratibo pribatuak. Honako kategoriak ezarri dira:

* Merkataritza-erabilerak.

Hemen daude publikoari zuzendutako edozein produkturen merkataritza edo salmenta -txikizka nahiz handizka izan-, ostaturik gabeko ostalaritza-negozioak -hala nola, tabernak, kafetegiak, pub-ak eta jatetxeak-, zerbitzu pertsonalak edo etxerako zerbitzuak ematea -esaterako, ile-apaindegia, edertze-aretoak, tindategiak eta antzekoak-, eta horiei guztiei dagozkien erabilera lagungarriak.

Honako erabilerak ere merkataritza-erabilera gisa onartzen dira:

- 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak.
- Bulego-erabilerak.

- Dibertimendurako erabilerak: Aisia eta denbora libre batzetzeko komunitate-jarduerak dira. Titularitate pribatuko jarduera horiek, dituzten helburuengatik edo irabazteko asmoarengatik, ezin dira hartu komunitate-ekipamendutzat. Horien barruan aipa

incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

* Categoría 5.ª

Comprende las actividades que, por la extensión del ámbito de producción necesario, superficie de parcela superior a 20.000 metros cuadrados, o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos y exclusivos, y suficientemente alejados del territorio destinado a otros usos. En el interior de cada parcela destinada a actividades de esta Categoría, se incluirán las actividades auxiliares a la misma, como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otras similares, así como las instalaciones complementarias a la actividad, como depósitos de agua y de almacenamiento, estaciones de bombeo complementarias, depuradoras, centros de transformación, torres de refrigeración etc.

La clasificación de actividades de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre) es la siguiente:

* Actividades molestas.

Las que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que producen o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan.

Además de las causas enumeradas en el R.A.M.I.N.P., se consideran Actividades Molestas las que requieren espacios importantes de aparcamiento, instalaciones y almacenamientos visibles, aglomeración de personal y superficies libres importantes para maniobra, carga y descarga.

* Actividades insalubres y nocivas.

Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana y las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

* Actividades peligrosas.

Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

I-2. Usos en el sector terciario.

Se caracterizan por referirse a las actividades basadas en el comercio, a las áreas financieras de servicios, y a las administrativas privadas. Se establecen las siguientes Categorías:

* Usos comerciales.

Comprenden el comercio o venta al público al por mayor y al por menor de todo tipo de productos, los negocios de hostelería sin hospedaje, como bares, cafeterías, pubs y restaurantes, la prestación de servicios personales y domésticos, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes.

También se asimilan a los usos Comerciales los siguientes usos:

- Usos Industriales de categorías 1.ª y 2.ª
- Usos de Oficinas.

- Usos Recreativos: Comprenden las actividades comunitarias destinadas a cubrir el ocio y tiempo libre. Se trata de actividades de titularidad privada que, por sus fines o régimen lucrativo no pueden tener la consideración de equipamientos comunitarios.

daitezke astialdiko elkarte edo elkarte gastronomikoak, zine edo antzokiak, jai-aretoak, jolas-tokiak (lokalak), gimnasioak bezalako lokal itxietako kirol-instalazioak, eta beste batzuk.

– Osasun- eta Asistentzia-Erabilera: Hemen sartzen dira mediku- nahiz albaitarikontsultategiak, eta baita gaixoentzako egoitzak ere, baldin eta jarduerok irabazteko asmoz garatzen badira.

– Titularitate pribatukoak diren eta irabazteko asmoz garatzen diren Hirugarren Sektorereko beste erabilera eta ekipamendu-erabilera, hala nola, irakaskuntzako, soziokulturala eta erlijiozkoa.

Merkataritza-ekipamendu edo astialdi-zentro handiak araututa, definituta eta sailkatuta daude Euskadiko Autonomia Erki-degoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean, 13 eta 14. artikuluetan. 24. artikulua finkatzen ditu Debagoieneko Eremu Funtzionalerako, eta zehazki Bergararako, antolamendu-irizpideak eta kokapenerako jarraibideak. Arrasate - Bergarako Lurraldearen Zati Planak, 64. artikuluan, merkataritza-ekipamendu handiak arautzeko orduan, Lurraldearen Arloko Planera bidaltzen gaitu.

Merkataritza-ekipamendu edo astialdi-zentro handi horiek jartzeko aukera espresuki jaso beharko da Area edo Sektorereko Hirigintza-Fitxan, eta Bergarako Udalako Area eta Sektore bakoitzerako gehieneko sabai eraikigarria zehaztuko du.

Merkataritza-erabileretatik kanpo gelditzen da, espresuki, garaje-erabilera bere kategoria guztietan.

* Bulego-erabilera.

Titularitate pribatuko finantza-, zerbitzu- eta administrazio-erretako jarduerak dira, hala nola, banka-, burtsa- eta aseguru-bulegoak, gestoriak, profesionalen bulego eta estudioak, kalkulo-zentroak eta laborategiak, eta horien pareko diren beste batzuk.

* Hoteletarako eta bizileku kolektibotarako erabilera.

Honen barruan sartzen da irabazteko asmoz pertsonen ostatu emateko edozein modalitate, hala nola, hotelak, hostalak, hotel-egoitzak, ostatu edo pentsioak, motelak eta apartohotelak.

Hoteletarako lagungarri diren erabileren artean, etxebizitza-erabilera ere sartzen da, baina establezimendu bakoitzak gehienez ere bat izateko mugarekin. Ez, ordea, garaje-erabilera; hori berariaz baimendu beharko baita.

Apartamentu-erakintza ez dira apartohoteltzat hartuko, horretarako dagokien arloko legedia bete dutenean baino. Hori bete ezean, etxebizitza-erakintzat hartuko dira.

* Hirugarren sektorereko beste erabilera batzuk.

Honen barruan sartzen dira titularitate pribatuko jarduera soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntzakoak edo beste antzeko batzuk, komunitate-ekipamenduetzat hartu ezin direnak, bai irabazteko asmo garbia dutelako, bai zerbitzua herritar guztientzat izatea ez dutelako helburu. Horien artean aipa daitezke alderdi politikoen edo sindikatuen egoitzak, erakusketa-areto pribatuak, etab. Horietan garatzen den jarduera-motaren arabera, Merkataritza- edo Bulego-erabilerarekin parekatuko dira. Horrela, adibidez, alderdi politikoen edo sindikatuen egoitzak –edo haien pareko izan daitezkeen beste erakunde, elkarte edo taldeen ere– taberna eta kafetegien Merkataritza-erabileretako berariazko baldintzak bete beharko dituzte baldin eta lokal barruan zerbitzu hori egokitzen bada, nahiz eta egoitza-erabiltzaileek barneko zerbitzurako baino ez erabili.

Hirugarren Sektorereko horietako edozein erabilera jarri ahal izateko, nahitaez bete beharko da jarduera bakoitzari dagokion berariazko araudia eta, horrenbestez, kasu bakoitzerako jarduera baimentzeko behar diren izapide guztiak burutuko dira.

Se pueden citar las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines o teatros, salas de fiestas, salas de juego, instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, y otros.

– Usos Sanitarios y Asistenciales: Comprenden los consultorios médicos y veterinarios, y las residencias de enfermos, todos ellos cuando se realicen con fines lucrativos.

– Otros Usos Terciarios diversos y de equipamiento tales como docente, socio-cultural y religioso que sean de titularidad privada y se realicen con fines lucrativos.

La regulación de los grandes equipamientos comerciales o centros de ocio queda definida y clasificada en los artículos 13 y 14 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El artículo 24 fija los criterios de ordenación y pautas de localización en el Área Funcional del Alto Deba, y concretamente en Bergara. El artículo 64 del Plan Territorial Parcial Mondragón-Bergara remite al P.T.S. para la regulación de los grandes equipamientos comerciales.

Las posibilidades de implantación de estos grandes equipamientos comerciales o centros de ocio debe recogerse expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores con un techo máximo edificable fijado por el Ayuntamiento de Bergara para cada Área o Sector.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales el Uso de Garaje en todas sus categorías.

* Uso de oficinas.

Comprende las actividades basadas en las áreas financieras, de servicios y administrativas de titularidad privada, tales como las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios, y otros asimilables.

* Usos hoteleros y residencia comunitaria.

Comprenden el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, como hoteles, hostales, hoteles-residencia, pensiones, moteles y aparta-hoteles.

Entre los usos auxiliares de los Hoteleros se incluye el uso de vivienda con la limitación de una por establecimiento. No así el uso de garaje que será objeto de autorización expresa.

Los edificios de apartamentos únicamente tendrán la consideración de aparta-hoteles cuando cumplimenten la legislación sectorial correspondiente. En caso contrario se considerarán como edificios de viviendas.

* Otros usos terciarios diversos.

Comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada que, por sus objetivos puramente lucrativos o por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población, no pueden tener la consideración de equipamiento comunitario. Cabe citar entre ellas, las sedes de partidos políticos o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, etc. Serán asimilables a los Usos Comerciales o de Oficinas según el tipo de actividades que en ellos se desarrollen. Así por ejemplo, las sedes de partidos políticos o sindicatos u otras organizaciones, asociaciones o agrupaciones asimilables, se ajustarán a las condiciones específicas de los Usos Comerciales de bares y cafeterías si, en el interior del local, se habilita dicho servicio, aunque únicamente se destine al servicio interno de los usuarios de las sedes.

La implantación de cualquiera de los Usos Terciarios señalados, requerirá el cumplimiento de la normativa específica de cada actividad, por lo que se cumplimentará, en cada caso, la tramitación oportuna para su autorización.

II.4 KAPITULUA. LURZORUAREN JABARIAK. ARAUBIDEA

16. artikulua. Oinarrizko araudia.

Plan Orokorren garapenaren ondorioz, lurzorua honela sailkatuko da jabariaren arabera:

- Jabari pribatuko lurzorua.
- Bergarako Udalaren (edo ordezeko erakunde publikoaren) ondareko lurzorua.
- Jabari pribatuko lurzorua, erabilera publikoko zortasunarekin lurrazalerako edo portxerako.
- Higiezin-guneak, pribatuak lurpean eta publikoak lurrazalean.
- Jabari eta erabilera publikoko lurzorua.

Bai dokumentazio grafikoan, bai idatzizkoan, udal lurraldeko lurzuaren jabariak zehazten dira. Hiri-lurzoruko areetan –Hirigintza-Fitxa bakoitzak honela ezartzen badu– eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, lurzuaren jabariak antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan zehaztuko dira, area eta sektore horiek garatzeko idatzi beharko diren dokumentuetan, hain zuzen.

22. artikulua. Lizentzia-mota bakoitzerako aurkeztu beharreko dokumentazio berezia.

Aurreko artikuluan zehaztu eta eskatzen den beharrezko dokumentazio orokorrak gain, lizentzia-eskaerarekin batera dokumentazio berezia ere aurkeztu beharko da, lizentziaren xedea zein jarduketan den kontuan hartuta. Eskaera berean mota ezberdinetako lizentziak eskatuz gero, mota bakoitzari dagokion dokumentazio berezia aurkeztu beharko da.

1. Lursailak zatitzeko, banatzeko, partzelatzeko edo bateratzeko lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Finka guztien deskribapenak: hasierako finkarena; zatiketa, banaketa edo partzelazioaren ondoriozko finkenak; eta baita, hainbat finka bateratu badira, ondoriozko finkarena ere.

b) Planoak, honako xehetasunekin:

– Lurzoru urbanizaezinen jarduketetan, finkaren edo finken kokapen-planoa, 1:5.000 eskalan.

– Hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko jarduketetan, finken edo finken kokapen-planoa ere 1:5.000 eskalan, eta finken planoak 1:500 eskalan. Zatikako plangintza egina baldin badago eta horretako plano partzelarioak eskala zehatzago batean eginda badaude, aipatzen ari garen jarduketak egiteko aurkeztu beharreko planoak zatikako plangintza horretako dokumentuaren jatorrizko plano partzelarioen kopiak izan beharko dira.

c) Jabetza-Erregistroko ziurtagiria, eragindako finken jabariaren egoera jasoz.

2. Edozein motatako lur-mugimenduetarako lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua; hala ere, eginbeharreko obrak garrantzi txikikoak direla eta Udalak hori irizten dion kasuetan, ez da proiekturik aurkeztu behar izango. Proiektu teknikoak honako dokumentuak izango ditu bere baitan:

* Memoria deskribatzailea: aurreikusitako obrak, horien exekuzio-programa, obretan hartu beharreko babes-neurrien programa, bide eta ubide publikoak eta finka mugakideak.

* Planoak:

– Kokapen-planoa: lur urbanizaezinean 1:5.000 eskalako, eta hiri-lurzuaren eta lurzoru urbanizagarrian 1:2.000 eskalako.

CAPÍTULO II.4. RÉGIMEN DE DOMINIOS DEL SUELO

Artículo 16. Régimen básico.

Los distintos dominios del suelo derivados del desarrollo del Plan General serán los siguientes:

- Suelo de dominio privado.
- Suelo patrimonio del Ayuntamiento de Bergara u Organismo Público que lo sustituya.
- Suelo de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie o en porche.
- Complejos Inmobiliarios privados en subsuelo y públicos en superficie.
- Suelo de uso y dominio público.

Tanto en la documentación gráfica como en la escrita, se concretan los distintos dominios del suelo en el territorio municipal. En las Áreas del suelo urbano, en las que así se establece en las correspondientes Fichas Urbanísticas, y en los Sectores del suelo urbanizable, los distintos dominios del suelo se definirán en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se deberán redactar para el desarrollo de los mismos.

Artículo 22. Documentación específica a incluir en cada clase de licencia.

Además de la documentación general exigida que se especifica en el artículo anterior, las solicitudes de licencia se acompañarán de la documentación específica de acuerdo con la naturaleza del acto objeto de la licencia. En el caso de que dentro de una misma solicitud se incluyan diversas clases, se incluirá la documentación específica de cada acto o clase.

1. Licencias de división, segregación, parcelación o agrupación de terrenos.

Se acompañará a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

a) Descripción de la finca matriz y de cada una de las fincas resultantes de la división, segregación o parcelación, y también de la finca resultante en el caso de agrupación de varias fincas.

b) Planos con el siguiente detalle:

– Plano de situación de la finca o fincas a escala 1:5.000 en las actuaciones en el suelo no urbanizable.

– Plano de situación de la finca o fincas a la misma escala 1:5.000 y planos de las fincas a escala 1:500 en las actuaciones en suelo urbano y urbanizable. En los casos en los que exista un planeamiento parcial con planos parcelarios a una escala más concreta, los planos que se aportarán para las operaciones mencionadas, serán copias de los parcelarios originales del documento de planeamiento parcial.

c) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas.

2. Licencias de movimiento de tierras de todo tipo.

Junto con la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto redactado por técnico competente, salvo en los casos en los que el Ayuntamiento considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. El proyecto técnico contendrá los siguientes documentos:

* Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución y de las precauciones a adoptar respecto de la propia obra, de las vías y cauces públicos y de las fincas colindantes.

* Planos:

– De situación a escala 1:5.000 en el suelo no urbanizable y 1:2.000 en los suelos urbano y urbanizable.

– Hasierako egoeraren plano topografikoa: lurzoru urbanizaezinean, gutxienez 1:1.000 eskalan; lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian, gutxienez 1:500 eskalan.

– Bukaerako egoeraren plano topografikoa, eskala berdinetan.

– Lurren mugimenduaren bolumena jakiteko behar beste profila –hasierako eta bukaerako egoerak gainjarrita–.

– Xehetasun-planoak.

* Baldintza tekniko eta ekonomiko-administratiboen plegua.

* Aurreikusitako lanen kostuaren aurrekontu osoa, horien barne etekin industrialak, gastu orokorrak eta teknikarien ordain-sariak.

b) Kasuen arabera, jarduketarako lurzoruaren azterketa geoteknikoa exijitu ahal izango du Udalak.

c) Teknikari gaitu baten izendapena, obra-zuzendaritza eta lanak era egokian egiteko kontrola eramateko.

Indusketa arkeologikoko egiteko, bai proiektua idazterakoan, bai obrak zuzentzerakoan, indusketaren xedeko gaian gaitasuna duen teknikari batek derrigorrez hartu beharko du parte.

3. Urbanizazio-lanak edo azpiegitura-instalazioak egiteko obra-lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua. Proiektu horrek, gutxienez, honako dokumentuak izango ditu bere baitan:

* Memoria deskribatzailea eta proiektu hau indarreko araudira egokitzen deneko justifikatzailea.

* Planoak:

– Kokapen-planoak: lur urbanizaezinean gutxienez 1:5.000 eskalakoak, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian 1:2.000 eskalakoak.

– Hasierako egoera azaltzeko informazio-planoak, argibide topografikoekin; gainera, bertako instalazioen egoera jasoko dute, bai jarduketaren xede diren instalazioen egoera, bai obrek eragin ditzaketan beste instalazioen egoera, 1:1000 eskalan lurzoru urbanizaezinean eta 1:500 eskalan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

– Proiektu-planoak: azpiegitura-sareak azaltzen dituztenak, gutxienez, 1:500 eskalan; eta instalazioetako eta zoladurako xehetasunak azaltzeko behar direnak, gutxienez, 1:25 eskalan.

* Obren eta zerbitzuen baldintza tekniko eta ekonomiko-administratiboen plegua.

* Aurreikusitako lanen kostuaren aurrekontu osoa, horren barne etekin industrialak, gastu orokorrak eta teknikarien ordain-sariak direla.

* Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oinarrizko Azterlana, dagokionaren arabera.

* Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana.

* Eraikitze eta/edo eraiste lanen hondakinen kudeaketa, dagokionaren arabera.

b) Kasuen arabera, jarduketarako lurzoruaren azterketa geoteknikoa exijitu ahal izango du Udalak.

c) Teknikari gaitu bat izendatzea, obra-zuzendaritza eramateko eta lanak era egokian egingo direla kontrolatzeko.

d) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneetan egingo diren jarduketak guztietarako.

4. Eraitsi eta botatzeko obra-lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

– Topográfico del estado inicial a escala no menor de 1:1.000 en suelo no urbanizable y de 1:500 en los suelos urbano y urbanizable.

– Topográfico del estado final a las mismas escalas.

– Perfiles necesarios para conocer el volumen del movimiento de tierras, con superposición del estado inicial y final.

– Planos de detalle.

* Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas.

* Presupuesto total del costo de las obras previstas con inclusión del beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.

b) El Ayuntamiento, según los casos podrá exigir un estudio geotécnico del terreno en el que se actúe.

c) Nombramiento de un técnico competente que asuma la dirección y el control de la correcta ejecución de las obras.

Para la ejecución de excavaciones arqueológicas, tanto en la redacción del proyecto como en la dirección de las obras se exigirá la intervención de un técnico competente en la materia objeto de la excavación.

3. Licencias de obras de urbanización o de ejecución de instalaciones de infraestructuras.

Junto con la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto redactado por técnico competente, que contenga como mínimo los siguientes documentos:

* Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación del proyecto a la normativa vigente.

* Planos:

– Planos de situación a escala mínima 1:5.000 en el suelo no urbanizable y 1:2.000 en los suelos urbano y urbanizable.

– Planos de información del estado inicial con información topográfica y expresión del estado de las instalaciones sobre las que se pretende actuar y de otras que pueden afectar a la ejecución de las obras, a escala 1:1000 en suelo no urbanizable y 1:500 en suelo urbano y urbanizable.

– Planos de proyecto, a escala mínima 1:500 para el trazado de las redes de infraestructuras y los necesarios de detalle de las instalaciones y pavimentación a escala mínima 1:25.

* Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

* Presupuesto total del costo de las obras previstas con inclusión del beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.

* Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud según proceda.

* Estudio de Control de Calidad.

* Gestión de Residuos de la construcción y/o demolición según proceda.

b) El Ayuntamiento, según los casos podrá exigir un estudio geotécnico del terreno en el que se actúe.

c) Nombramiento de un técnico competente que asuma la dirección y el control de la correcta ejecución de las obras.

d) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.

4. Licencias de obras de demolición y derribo.

Junto a la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua. Proiektu horrek, gutxienez, honako dokumentuak izan beharko ditu:

* Memoria: Bertan xehetasunez azalduko dira zein den eraikinaren sistema eraikitzailea, zein prozedura erabiliko den eraikina botatzeko eta nola egingo diren eraispen-lan horiek. Argazki-bilduma bat ere aurkeztu beharko da, koloretan, eraikinaren kanpoaldea islatuz eta baita barruan izan ditzakeen elementu aipagarriak azalduz ere.

* Planoak:

– Kokapen-planoa, 1:2.000 eskalan.
– Solairu guztien planoak, gutxienez 1:100 eskalan.
– Fatxada guztien planoak, gutxienez 1:100 eskalan.
– Sekzio-planoak, botako den eraikina interpretatu ahal izateko adina, gutxienez 1:100 eskalan.

* Baldintza-plegia; eta bertan zehaztuta egon beharko da zein segurtasun-neurri hartu dira eta zein segurtasun-arau beteko dira, bai obraren beraren, bai bide publikoaren, bai mugakide diren eraikinen edo finken gainean.

* Aurreikusitako kostu osoaren aurrekontua, horren barne etekin industrialia, gastu orokorrak eta teknikarien ordainsariak egonda.

* Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oinarriko Azterlana, dagokionaren arabera.

* Eraiste-lanen hondakinen kudeaketa.

b) Teknikari gaitu bat izendatzea, eraispen- edo botatze-lanen zuzendaritzaz arduratzeko.

c) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneeetan egingo diren jarduketara gutztietarako.

5. Edozein motatako eraikinak eta instalazioak eraiki, handitu edo berritzeko obra-lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Teknikari gaituak sinatutako proiektua. Proiektua oinarrikoa edo exekuziokoa izan daiteke. Oinarriko proiektua aurkezten bada, ondoren exekuzio-proiektua aurkeztu beharko da –kasu guztietan obrak hasi aurretik egiten den Zuinketa-Akta gauzatu baino lehen–. Proiektuek, gutxienez, dokumentu hauek izango dituzte beren baitan:

* Memoria deskribatzailea –premier programa eta emandako konponbidea azaltzeko– eta justifikatzailea –zuriketa edo justifikazio urbanistikoa azaltzeko–, espresuki adieraziz jardun nahi den orube, partzela edo eraikinetarako Plan Orokor honek ezarri dituen xedapenak betetzen dituela, eta baita –egonez gero– zatikako plangintzako dokumentuenak ere. Halaber justifikatuko da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren xedapenak eta bete beharreko gainontzeko Oinarriko Arauak eta Jarraibideak ere betetzen dituela.

Bizitegi-eraikinetan, halaber, kontuan hartuko dira 80/2022 Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeko hartutako neurriak (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena), bai eta, hala badagokio, proiektuaren parte diren espazio-malgutasuneko irizpideak ere.

Plan Orokor honen Katalogo-agirian –edo etorkizunean onar daitekeen beste zerrenda batean– jasotzen da balio historiko eta artistikoa duten Ondasun Higiezin zerrenda; horrenbestez, horietako batean jarduketaren bat egin behar bada, proiektuaren memorian berariaz azaldu behar da egoera hori.

* Planoak:

– Kokapen-planoa, gutxienez 1.2000 eskalan; horretarako, derrigorrez, Udalaren oinarriko plano hartu beharko da erreferentziatzat.

a) Proyecto suscrito por técnico competente que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

* Memoria en la que se detalle el sistema constructivo del edificio y el procedimiento a utilizar en la demolición y el modo de realizarlo. Se aportará también una colección de fotografías en color del exterior del edificio y de los elementos notables que pudiera haber en el interior.

* Planos:

– Plano de situación a escala 1:2.000.
– Planos de todas las plantas a escala mínima 1:100.
– Planos de todas las fachadas a escala mínima 1:100.
– Planos de sección suficientes para poder interpretar el edificio objeto de derribo a escala mínima 1:100.

* Pliego de Condiciones, donde se especifiquen las medidas de seguridad a adoptar y el cumplimiento de las normas de seguridad en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o fincas colindantes.

* Presupuesto del costo total previsto incluyendo el beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.

* Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud según proceda.

* Gestión de Residuos de las obras de demolición.

b) Nombramiento del técnico competente responsable de la dirección de las obras de derribo o demolición.

c) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.

5. Licencias de obras de edificación, ampliación y reforma de las edificaciones e instalaciones de todas clases.

Junto a la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto suscrito por técnico competente. Dicho proyecto podrá ser básico o de ejecución. En el primer caso, el proyecto de ejecución deberá presentarse en todos los casos antes de la formalización del Acta de Replanteo previo al inicio de las obras. Los proyectos se compondrán como mínimo de los siguientes documentos:

* Memoria, en la que además de la descripción del programa de necesidades y de la solución aportada, incluya la justificación urbanística con referencia expresa al cumplimiento de las determinaciones contenidas para el solar, parcela o edificio en el que se pretenda actuar en el presente Plan General, y en los documentos de planeamiento parcial caso de que existieran. También la justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación, y del resto de las Normas Básicas e Instrucciones de obligado cumplimiento.

En los edificios residenciales también se contemplarán las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas en la CAPV, y en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.

Quando se trate de actuaciones en edificios incluidos en la relación de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico recogida en el documento Catálogo del Plan General o en otra relación que pudiera aprobarse en el futuro, se hará constar dicha circunstancia expresamente en la memoria del proyecto.

* Planos:

– Plano de situación a escala mínima 1:2000, empleando obligatoriamente como plano de referencia el plano base municipal a dicha escala.

– Ezarpen-planoa, hau da, orubearen edo lursailaren planoa, lizentzia eskatzen den eguneraino gaurkotuta, mugak jasota eta gertuko nahiz mugakide diren bideak, partzelak eta eraikinak azalduta. Plano honetan ere jasoko dira partzelan egon daitezkeen zuhaitziak eta dauden zerbitzu eta azpiegiturak. Plano horiek zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.

– Antolamenduko planoak, hau da, partzela gainean ezarri diren eraikinena; bertan adieraziko dira: eraikinaren neurriak, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak eta, horrela bada, gorkio, eraiki gabe geldituko diren lurren tratamendua, hau da, espazio libre, bide, espaloi, patio, lorategi, eta abarren tratamendua; horietaz gain, zehatz-mehatz adieraziko dira eraikuntzaren behe solairuko sestrak, kanpoko bideekin alderatuta. Plano horretan espresuki adieraziko da Plan Orokor honetan eta –egonez gero– zatikako plangintzako dokumentuetan jasotzen den ordenazio edo antolamendua. Plano hori zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.

– Jarduketa-xede den partzelako lurzoruaren jabariaren planoak; bertan garbi zehaztuko dira lurzoru pribatua, erabilera publikoko zortasunak dituen lurzoru pribatua eta lurzoru publikoa, lurzorumota bakoitzak dituen azalera-neurriak zenbakituta. Plano horretan espresuki adieraziko dira Plan Orokor honetan eta –egonez gero– zatikako edo kudeaketako plangintzako dokumentuetan jasotzen diren lurzoruaren jabariak. Plano hori zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.

– Solairu guztien zehaztapen-planoak, behar bezala kotatuak eta dagozkien azalera erabilgarri eta eraikiak jasota; altxaeren eta sekzioen planoak, behar bezala kotatuak, bide publikoa jasota eta oinarritzako proiektuetan dagoeneko proiektatutako eraikin guztia zuzen eta osotasunean interpretatzeko moduan eginak. Zehaztapeneko gutxieneko eskala 1:100 izango da.

Beheko solairuetan eremu publikoetarako edo bideetarako fatxadak zehazteko orduan, gainontzeko solairuetan erabili den zehaztapen-maila berberaz zehaztuko dira; bertan mantendu beharreko elementu finkoak eta aurreikusitako baoak adierazi beharko dira; eta bao horiek, kasu guztietan, goiko solairuetako baoekin harmonikoki bateratuta antolatuta beharko dira.

– Planoak, non jasoko den 80/2022 Dekretuan bizigarrirasunari eta irisgarritasunari buruz ezarritako baldintzak betetzen direla (Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarrirasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.).

– Planoak, non definituko diren erreferentziatzat dugun dekretuaren 1-B.4 eranskineko (Espazio-baldintzak) 6. puntuan zehaztutako espazio-malgutasuneko irizpideak.

– Exekuzio-proiektuek honakoak azaltzen dituzten plano osoak izan beharko dituzte: egitura, instalazioak –espresuki adierazita non kokatzen diren gorako eta beheko hodi-zutabeak–, eraikuntza-sekzioak –beheko solairuen zehaztapena barne–, arotzeriaren xehetasunak eta beharrezko beste xehetasunak. Gutxieneko zehaztapen-escala 1:100 izango da, kasu hauetan izan ezik: eraikuntza-sekzioetan gutxieneko eskala 1:25 izango da, eta arotziaren xehetasunetan eta beste batzuetan gutxienekoa 1:50 izango da.

– Exekuzio-proiektuek, halaber, beste plano bat edo plano batzuk izan beharko dituzte zerbitzu eta instalazio guztien hartuneak zehazteko, lehendik dauden sare eta zerbitzuekin lotzen diren tokira arte; eta horietaz gain, eraikineko instalazioak zuzen ibiliko direla bermatzeko egin beharko liratekeen obra guztiak ere espresuki adierazi beharko dira. Gutxieneko eskala 1:200 edo 1:500, antolamenduko planoaren arabera.

* Baldintza teknikoaren, administratiboaren eta ekonomikoaren plegua, exekuzio-proiektuan.

* Aurrekontua, partidatan banakatua. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran,

– Plano de emplazamiento, plano del solar o parcela actualizado a la fecha de la solicitud de la licencia, con indicación de los límites y referencia a los viales, parcelas y edificios colindantes y próximos. En el mismo plano se recogerá el arbolado que pudiera existir en la parcela y los servicios e infraestructuras existentes en la misma. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 o 1:500 según sean las características de la parcela.

– Plano de ordenación o de asentamiento de la edificación sobre la parcela, con indicación de las dimensiones del edificio, accesos de vehículos y peatones, y definición si procede, del tratamiento de los terrenos que resultarán no edificados, como los destinados a espacios libres, viales, aceras, patios, jardines, etc. y con referencia exacta de las rasantes de la edificación en planta baja respecto a los viales exteriores. En dicho plano se hará referencia expresa a la ordenación de la parcela recogida en el presente Plan General y en los documentos de planeamiento parcial si existen. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 o 1:500 según sean las características de la parcela.

– Plano de dominios del suelo de la parcela objeto de actuación, con definición clara del suelo privado, del privado con distintas servidumbres de uso público, y del suelo público, con la cuantificación de las superficies de cada tipo de suelo. En dicho plano se hará referencia expresa a los dominios del suelo recogidos en el documento del Plan General y en los documentos de planeamiento parciales o de gestión si los hubiera. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 o 1:500 según sean las características de la parcela.

– Planos de definición de todas las plantas debidamente acotados y con las correspondientes superficies útiles y construidas resultantes, planos de alzados y de secciones debidamente acotados con referencia a la vía pública, que permitan una correcta y completa interpretación de la totalidad del edificio proyectado en los proyectos básicos. Escala mínima de definición 1:100.

Las plantas bajas se definirán en sus fachadas a las vías o espacios públicos con el mismo grado de definición que el resto de las plantas, con indicación de los elementos fijos que se deberán mantener y los huecos previstos, que deberán armonizar en todos los casos con los huecos de las plantas altas.

– Planos en los que se contemple el cumplimiento de las condiciones establecidas en materia de habitabilidad y accesibilidad del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas en la CAPV.

– Planos en los que se definan los criterios de flexibilidad espacial especificados en el punto 6 del anexo 1-B.4: Condiciones Espaciales del Decreto de continua referencia.

– Los Proyectos de Ejecución contendrán, planos completos de la estructura, instalaciones, con indicación expresa del emplazamiento de las columnas montantes y bajantes, secciones constructivas incluyendo la definición de las plantas bajas, detalles de carpintería y otros detalles precisos. Escala mínima de definición 1:100, excepto en las secciones constructivas cuya escala mínima será 1:25, y en los detalles de carpintería y otros, con escala mínima 1:50.

– También los Proyectos de Ejecución contendrán, plano o planos en los que se especifiquen las acometidas de todos los servicios e instalaciones hasta su entronque con las redes y servicios existentes, con indicación expresa de la totalidad de las obras que deban ejecutarse para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones del edificio. Escala mínima 1:200 o 1:500, de acuerdo con el plano de ordenación.

* Pliego de Condiciones técnicas, administrativas y económicas en el proyecto de ejecución.

* Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario por separado, y resumen final

costu osoaren amaiera-laburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira etekin industrialak, gastu orokorrak eta obran nahiz exekuzio-proiektuan parte hartzen duten teknikarien ordainsariak. Oinarrizko proiektuetan nahikoa izango da amaiera-laburpen osoa jasotzea, partida bakoitza banakatu beharrik gabe.

* Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oinarrizko Azterlana, dagokionaren arabera.

* Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana.

* Eraikitze eta/edo eraiste lanen hondakinen kudeaketa, dagokionaren arabera.

b) Eraikitze-, handitze- edo berritze-obrak egiterakoan, horiekin batera urbanizazio-obra osagarriak egin behar badira, horien zehaztapena exekuzio-proiektuan sartu beharko da, aurrez ezarritako zehaztapen-mailarekin eta bere memoria, plano, baldintza-plegu eta aurrekontuarekin.

c) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneeetan egingo diren jarduketak guztietarako.

d) Teknikari gaituak izendatzea, eraikuntzako eta urbanizazioko obra-zuzendaritzaz arduratzeko.

e) Partzelan eraikitzeagatik, lursail batzuk jabari publiko-rako emateko Udalaren aldeko lagapena egin behar denean, eraikuntza-lizentzia eskatzerakoan, aldi berean, lursail horiek banatzeko lizentzia ere eskatu beharko da, hau da, hasierako partzelaren baitan dauden lursailetatik, Plan Orokor honek edo garapeneko dokumentu partzialek ezarritakoaren bitartez jabari publikorako diren lursailak banatzeko lizentzia. Eskaera horrekin batera, banatzeko lizentzia-eskaerei buruzko puntuan zehazten den dokumentazioa aurkeztu beharko da.

Babes publikoko etxebizitzaren kalifikaziorako proiektuen edukia 80/2022 Dekretuaren III.B atalean jasotakoa izango da (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

6. Obra txikiak deitzen direnen lizentziak.

Obra txikietarako lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Kokapen-planoa; gutxieneko eskala 1:2000 izango da, eta oinarrizko plano gisa eskala bereko Udalarena erabiliko da.

b) Aurrekontua, partidaka banatua. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukarera, kostu osoaren amaiera-laburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira etekin industrialak, gastu orokorrak eta, horrela badagokio, obran parte hartu dezaketen teknikarien ordainsariak.

c) Lokalak eta etxebizitzak egokitzeko obra-eskaeretan, teknikari gaituak idatzitako proiektua aurkeztu beharko da. Proiektuak aurreko puntuan eraikitze-, handitze- edo berritze-proiektuetarako adierazi den zehaztapen-maila berbera izan beharko du, baina, hala ere, aurreikusitako lanen garrantziari egokitu zaio. Halaber, obra-zuzendaritzaz arduratuko diren teknikari gaituen izendapena aurkeztu beharko da. Proiektu guzti hauetan, eta jarduketaren xede diren eraikinei dagokienez, beti jaso beharko da zein den eraikinaren egoera urbanistikoa eta ea sartuta dagoen Plan Orokorren Katalogoan, balio historiko-artistikoa duten Ondasun Higiezinaren zerrendan.

Behe solairuko lokalak egokitzearen, obra-proiektuaren barruan lokal-egokitzapeneko eraikinaren fatxada guztien plano bat sartu beharko da, eta horri gainjarririko zaizkio lokalerako aurreikusitako fatxadak eta horien aurreko egoeraren argazkiak; argazkietan gutxienez behe solairua eta gaineko bi solairu agertu beharko dira.

d) Eraikuntzako edo berrikuntzako obra handiko proiektuetarako adierazi den bezala, Exekuzio Proiektuetan honako hauek

del costo total incluyendo el beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos que intervienen en la obra y en los proyectos de ejecución. En los proyectos básicos será suficiente el resumen final completo sin el desglose de cada una de las partidas.

* Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud según proceda.

* Estudio de Control de Calidad.

* Gestión de Residuos de la construcción y/o demolición según proceda.

b) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación, ampliación o reforma deban realizarse obras de urbanización complementarias, la definición de dichas obras se incluirá en el proyecto de ejecución con el grado de definición antes señalado, con su memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto.

c) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.

d) Nombramiento de los técnicos competentes que se responsabilizarán de la dirección de las obras de edificación y urbanización.

e) Cuando de la edificación en la parcela, resulten terrenos de cesión al Ayuntamiento como terrenos de dominio público, juntamente con la solicitud de la licencia de edificación, se solicitará licencia de segregación de todos los terrenos incluidos en la parcela inicial que, a través de las especificaciones del presente Plan General o de los documentos parciales de desarrollo, se destinen a dominio público, solicitud que irá acompañada de la documentación que se especifica en el punto correspondiente a la solicitud de las licencias de segregación.

El contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública será el recogido en el Apartado III.B del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. Licencias de las denominadas obras menores.

Junto con la solicitud de la licencia de obras menores se presentará la siguiente documentación:

a) Plano de situación a escala mínima 1:2000, utilizando el plano base del Ayuntamiento a esa escala.

b) Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final del costo de las mismas incluyendo los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y los honorarios, en su caso, de los técnicos que pudieran intervenir.

c) En las solicitudes de obras de acondicionamiento de locales y viviendas, se presentará un Proyecto suscrito por técnico competente con la definición señalada para los Proyectos de Edificación, ampliación o reforma en el punto anterior ajustado a la importancia de las obras pretendidas, y nombramiento de los técnicos competentes que se responsabilizarán de la dirección de las obras. En todos estos proyectos se hará constar la situación urbanística del edificio en el que se actúa y su inclusión, si así resulta, en la relación de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico recogida en el Catálogo del Plan General.

En la habilitación de los locales de planta baja, el Proyecto de las obras incluirá plano de la totalidad de las fachadas del edificio en el que se habilita el local, con superposición de las fachadas proyectadas para el local y fotografías del estado anterior de las mismas en las que se aprecie, como mínimo, la planta baja y dos plantas altas.

d) Al igual que se ha señalado para los Proyectos de obra mayor de edificación o reforma, se incluirán en los Proyectos de

sartuko dira: Segurtasun Azterlana edo Oinarrizko Segurtasun Azterlana, dagokionaren arabera, Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana eta Hondakinak Kudeatzeko Azterlana.

e) Errotuluak eta publizitate-elementuak jartzeko lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

– Memoria, eskaeraren xedea xehe azalduta.

– Zehaztapen-planoak behar besteko eskalan, edo beste edozein motatako argidideak, errotuluaren edo publizitate-elementuaren neurriak eta ezaugarriak zehatz-mehatz jakin ahal izateko.

– Fatxadaren planoak, gutxienez 1:100 eskalan, edo elementu jarri nahi den lursailaren planoak, aurreikusitako tokia zehatz-mehatz adieraziz.

– Fatxadaren edo lursailaren argazkia.

– Aurrekontua, partidaka banakaturik. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran, kostu osoaren amaiera-laburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira etekin industriala, gastu orokorrak eta –horrela bada– dagokio – parte hartu duten teknikarien ordainsariak.

– Errotulua edo publizitate-elementua jarri ahal izateko, erai-kin edo lursailaren jabe(ar)en idatzizko baimena.

f) Finkak mugatzeko hesiak edo itxiturak jartzeko eskaeretan, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

– Hesi nahi den finkaren kokapen-planoak; hiri-lurzoruan bada gutxienez 1:2.000 eskalan, eta lurzoru urbanizaezinean bada gutxienez 1:5.000 eskalan.

– Zehaztapen-planoak behar besteko eskalan, edo beste edozein motatako argibideak, zein itxitura- edo hesi-mota den zehatz-mehatz jakin ahal izateko.

– Aurrekontua, partidaka banatuta. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran laburpena jasoko da, eta bertan sartuko dira etekin industriala eta gastu orokorrak.

7. Behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak (Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 37. artikulua).

Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 37. artikuluan zehazten diren behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak eskatzerakoan, eskaera eta proiektu teknikoarekin batera, honako konpromiso idatzi hauek aurkeztu beharko dira:

a) Eskatzaileak agiri idatzi baten bitartez konpromiso hau hartu beharko du: Udalak errekeritzen dionean, lizentziaren xede diren erabilerak bertan behera utziko dituela, baimendu nahi diren obrak botako dituela eta instalazioak desmuntatuko dituela; eta eginbehar horiek guztiak bere kontura egingo dituela, inongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

b) Baimendu diren obra, instalazio eta jardueren gaineko eskubideak bereganatu dituztenei konpromiso horiek jakinaraztea.

c) Berme nahikoa ezarriko da, inoiz botatze- edo desmuntatze-obrak egin beharrekoan, egingo direla ziurtatzeko.

Behin-behineko edozein erabileretarako udal baimena eman ahal izateko, jendaurreko erakustaldiaren izapidea bete beharko da, gutxienez hogeit hamar eguneko epean.

Baimena prekarioan ematen dela ulertuko da, eta bere eragina galduko du –inongo aurretiko entzunaldi-izapiderik behar gabe– baimendutako erabilerak bertan behera uzteko, obrak botatzeko eta instalazioak desmuntatzeko errekerimendua egiten duenean Udalak.

8. Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, eta kasu bakoitzean ezarri nahi den jarduera, instalazio edo obraren arabera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

Ejecución el Estudio de Seguridad o Estudio Básico de Seguridad según proceda, el Estudio de Control de Calidad y el Estudio de Gestión de Residuos.

e) En las solicitudes de licencias para la instalación de rótulos y elementos publicitarios se adjuntará la siguiente documentación:

– Memoria donde se describa con detalle el objeto de la solicitud.

– Planos de detalle a escala suficiente u otra clase de información que permita conocer con exactitud las dimensiones y características del rótulo o elemento publicitario.

– Plano de la fachada escala mínima 1:100, o del terreno en el que se pretende instalar con indicación del emplazamiento exacto previsto.

– Fotografía de la fachada o parcela.

– Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final, incluyendo los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos intervinientes si los hubiera.

– Autorización por escrito del propietario o propietarios del edificio o parcela para la instalación del rótulo o elemento publicitario.

f) En las solicitudes de instalación de vallas y cercas de delimitación de fincas se aportará la siguiente documentación:

– Plano de situación de la finca que se pretende vallar a escala mínima 1:2.000 en el medio urbano y 1:5.000 en el no urbanizable.

– Planos de detalle a escala suficiente u otro tipo de información que permita conocer con exactitud el tipo de cierre o valla.

– Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final, incluyendo los conceptos de beneficio industrial, y gastos generales.

7. Licencias de obras y usos de carácter provisional (artículo 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente).

Junto a la solicitud de licencia de obras y usos de carácter provisional especificados en el artículo 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, se deberá presentar, junto con la solicitud y el proyecto técnico que proceda, los siguientes compromisos escritos:

a) Documento escrito con el compromiso de cese en los usos para los que se solicita licencia, y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el Ayuntamiento, y sin derecho a percibir indemnización alguna.

b) El traslado de los compromisos anteriores a los adquirentes de cualquier derecho sobre las obras, instalaciones y actividades autorizadas.

c) La prestación de garantía suficiente para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras de demolición y desmontaje correspondientes.

El otorgamiento de licencias municipales para cualquier uso provisional requerirá la celebración de trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días.

Se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno de audiencia previa, cuando el Ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.

8. Licencias en el suelo no urbanizable.

Junto a la solicitud de la licencia, y en cada caso en función de la obra, instalación, o actividad que se pretenda implantar, se exigirá la presentación de la siguiente documentación:

a) Kokapen-planoa: obra, instalazioa edo jarduera non ezarriko den adierazita 1:5.000 eskalan.

b) Partzel(ar)en planoa: Obra, instalazio edo jarduerak eragiten duen partzelaren edo partzelen plano, gutxienez 1:1.000 eskalan; ez bada, kasu berezietan, lursailen neurriengatik edo ezaugarriengatik, Udalak espresuki beste eskala batzuk erabiltzea baimendu duela. Informazio hori osatzeko, honakoak aurkeztu beharko dira:

– Partzelari edo partzelei buruzko Katastroko eta Jabetza- Erregistroko erreferentzia, partzela bakoitzaren azalera adierazita eta mugakideak deskribatuta.

– Bertan dauden eraikin guzti-guztiak irudikatu beharko dira, muga guztietaraino eta ibai-ibilguetaraino daukaten distantzia adierazita, eta eraikinek dituzten azpiegitura eta zerbitzu guztiak adierazita.

– Partzeletara sartzeko dauden bide publikoak ere irudikatu beharko dira.

– Bertan dagoen zuhaitz- eta zuhaixka-landaretzari buruzko informazioa.

c) Obra, instalazio edo jardueraren proiektuak; horietan, kasuan kasu, obra handien edo obra txikien lizentzia-eskaerei buruzko puntuetan azaldu duguna bete beharko da.

d) Mota guztietako obra- eta instalazio-proiektuen barruan, ingurumen-eragina neurtzeko azterketak indarrean dagoen lege-dian ezarritakoaren arabera txertatu beharko dira.

e) Onura publikoko edo gizarte-intereseko erabilera izango duten eraikinak edo instalazioak egiteko, lizentzia eskatzerakoan, lurzoru urbanizaezinean jartzeko premia eta egokitasuna justifikatu beharko dira.

9. Eraikinen edo instalazioen lehen erabilpen edo okupaziorako lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Obra-bukaerako ziurtagiria, obretako teknikari zuzendariak sinatuta eta dagozkien Elkargo Profesionaletan bisatuta.

b) Behin betiko plano eguneratuak, obraren bukaerako egoera islatuko dutenak.

c) Behin betiko planoak, egokitutako eraikin, instalazio edo lokalen azpiegitura eta zerbitzu guztietako hartuneak islatuz. Plano horiekin batera, urbanizazioko plano eguneratuak aurkeztuko dira, baldin eta eraikuntzarekin batera urbanizazioko obra osagarriak egin badira.

d) Fatxada guztiak islatzeko argazkiak; eraikin edo instalazio berrikoak nahiz, lokal-egokitzapenen kasuetan, lokalekoak.

e) Hiri-lurren Kontribuzioan alta eman delako agiriaren kopia, behar bezala izapidetuta.

f) Bukaerako kitapena, obra eta instalazioen behin betiko kostua adierazita, obra-zuzendariak sinatuta eta dagokion Elkargo Profesionalak bisatuta. Horretaz gain, udal-tasa eta zergak behin betiko kitatzeko, honako kontzeptuen zenbatekoa ere aurkeztu beharko da: etekin industrialak, gastu orokorrak, eta obran parte hartu duten teknikarien ordainsariak.

g) Obra berriaren deklarazio-eskrituraren kopia baimendua; bertan, zerrenda batean, zortasunak dituzten finak jaso beharko dira, nahiz eta zortasun horiek erabilera publikorako izan nahiz beste mota batekoak izan.

h) Hondakinen jarraipenaren eta kudeaketaren agiri ofiziala.

a) Plano de situación con indicación del emplazamiento de la obra, instalación o actividad a escala 1:5.000.

b) Plano de la parcela o parcelas afectadas por la obra, instalación o actividad a escala mínima 1:1.000, excepto en los casos en los que, por las dimensiones o características de los terrenos, el Ayuntamiento autorice expresamente la utilización de otras escalas. Dicha información se completará con la siguiente:

– Referencia Catastral y del Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas, con indicación de la superficie de cada una de ellas y la descripción de las colindantes.

– Representación de todas y cada una de las edificaciones existentes con indicación de las distancias a todos los linderos y cauces fluviales, y de todas las infraestructuras y servicios de que dispongan.

– Representación de los caminos públicos existentes desde los que se disponga el acceso a las parcelas.

– Información sobre la vegetación arbórea y arbustiva existente.

c) Proyectos de las obras, instalaciones o actividad, cumplimentando lo expuesto en los puntos referentes a las solicitudes de licencias de obras mayores o de obras menores según los casos.

d) Los proyectos de obras e instalaciones de todo tipo, incorporarán los estudios de evaluación del impacto ambiental de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

e) Cuando se solicite licencia para edificaciones e instalaciones de usos de utilidad pública o interés social, se deberá justificar la necesidad y oportunidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

9. Licencias de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

Junto con la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Certificado de final de obra suscrito por los técnicos directores de las mismas y visados en los correspondientes Colegios Profesionales.

b) Planos actualizados definitivos del estado final de la obra.

c) Planos definitivos de las acometidas de las distintas infraestructuras y servicios a los edificios, instalaciones o locales habilitados. Estos planos se complementarán con los planos de urbanización actualizados, siempre que se ejecuten obras de urbanización complementarias a las de edificación.

d) Fotografías en las que se reflejen todas las fachadas del nuevo edificio o instalación, y del local en el caso de habilitación de locales.

e) Copia de la formalización del Alta del edificio o instalación en la Contribución Urbana, debidamente diligenciada.

f) Liquidación final indicando el coste definitivo de las obras e instalaciones, suscrita por el director de la obra y visada en el correspondiente Colegio Profesional. Se adjuntará además para la liquidación definitiva de las tasas e impuestos municipales, el alcance de los conceptos correspondientes al beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos que hayan intervenido en la obra.

g) Copia autorizada de la escritura de declaración de la obra nueva, en la que debe quedar reflejada la relación de fincas que quedarán afectadas por servidumbres sean de uso público o de otro tipo.

h) Documento oficial del seguimiento y gestión de residuos.

10. Industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko jarduerak irekitzeko lizentziak.

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduari erantsitako lizentziak agertzen diren jarduerak eta horien pareko izan daitezkeenak dira lizentzia hauen xede. Lizentziak eskatzerakoan, ordenantza hauetako 18. artikuluan jasotzen den dokumentazioaz gain, proiektua ere aurkeztu beharko da (lau ale). Proiektuak, tekninari gaituak sinatuta eta dagokion Elkargo Profesionalak bisatuta egoteaz gain, gutxienez, honako dokumentuak izan beharko ditu:

- a) Memoria teknikoa. Hor jaso beharrekoak dira:
 - Jardueraren helbide Industrial eta soziala.
 - Jardueraren definizioa, sailkapen dezimal nagusia eta bigarren mailakoa, eta kategoria.
 - Eraikinaren edo lokalaren ezaugarriak, honakoak adierazita: kokapena, sarbideak, barne-komunikazioa, azalerak, altuerak, aireztapenak, etab.
 - Lehengaien eta tarteko produktuen zerrenda osatua.
 - Jarduera garatzeko aurreikusten diren eta beharrezkoak diren makinaren zerrenda.
 - Prozesu industrialaren deskribapen xehatua.
 - Inguruan sor daitezkeen eraginak adieraztea, eta horiek maila onargarrietaraino murriztea bermatu dezaketen neurri zuzentzaileak zehatz-mehatz deskribatzea.
 - Plantilla osatzen duten langileen zerrenda.
 - Inguruko mugakideen izenen zerrenda.

b) Planoak:

- Partzela, eraikin edo lokalaren kokapen-planoa; gutxienez 1:2.000 eskalan, eta Udalaren plano ofiziala oinarri hartuta.

– Ezarpenaren plano edo –garatu beharreko jarduera lokal batera mugatzen ez denean– partzelaren plano. Bertan adierazi beharko dira: bide publikoetatik egiteko aurreikusten diren sarbideak, eraikinak betetzen duen azaleratik patioak edo gune libreak izango direnak, biltegia, maniobretarako gunea, aparkalekuak, etab. kokatzeko. Gutxienezko eskala 1:500 izango da.

– Solairuen, altxaeren eta sekzioen planoak; eraikina edo lokal eta jarduera beraren instalazioak era osatuan ulertzeko behar adina. 1:100 edo 1:50 eskalan marraztuko dira, kasuan kasu.

c) Aurrekontua, partidaka banatuta. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du. Bukaerako laburpena ere jasoko da, eta kontzeptu hauek bertan sartuko dira: etekin industrialak, gastu orokorrak eta teknikari arduradunen ordainsariak.

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduak arautzen ez dituen jarduerak ireki edo ezartzeko, jarduera martxan jartzeko lizentzia-eskaera bakarrik gauzatu beharko da, hurrengo puntuan azaltzen den moduan; baina beharrezkoak izan daitezkeen gainontzeko baimenak –hala nola, eraikina edo lokalak egokitzeko obra-baimenak– aparte lortu beharko dira.

11. Jarduerak martxan jartzeko lizentziak.

Jarduera garatzeko eraikin edo lokalean egokitze-lanak bukatu ondoren, eta bai proiektuan aurreikusitako neurri zuzentzaileak bai jardueraren tramitazio-prozesuan ezarritakoak ere bete ondoren, jarduera martxan jartzeko lizentzia eskatuko da honako dokumentazio osagarriarekin batera:

a) Jarduera Ekonomikoen Lizentziaren gaineko zergan, edo legez ordeztu dezakeen beste antzeko batean, alta emanda da-goela egiaztatze kopia.

b) Lokalaren jabetza-eskrituraren kopia, edo errenta-kontratuarena.

10. Licencias de apertura de actividades industriales, mercantiles y terciarias.

Estas licencias se refieren a las actividades incluidas en el Nomenclátor anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a todas aquellas asimilables a las mismas. Para solicitar dichas licencias, además de la documentación recogida en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas, se acompañará proyecto, cuatro ejemplares, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica que contendrá:
 - Domicilio industrial y social de la actividad.
 - Definición de la actividad, con la clasificación decimal principal y secundaria, y la categoría.
 - Características del edificio o local, con indicación de la situación, accesos, comunicación interior, superficies, alturas, ventilaciones, etc.
 - Relación completa de materias primas y productos intermedios.
 - Relación de la maquinaria prevista y necesaria para el desarrollo de la actividad.
 - Descripción pormenorizada del proceso industrial.
 - Mención de las repercusiones que se puedan producir en el entorno, con descripción detallada de las medidas correctoras que garanticen su reducción a los límites admisibles.
 - Relación del personal que forma la plantilla.
 - Relación nominal de los vecinos colindantes.

b) Planos:

- Plano de situación de la parcela, edificio o local, escala mínima 1:2.000, tomando como base el plano oficial del Ayuntamiento.

– Plano de emplazamiento o de parcela en el caso de que se trate de una actividad a desarrollar que no se limite a un local, con indicación de los accesos previstos desde los viales públicos, superficie ocupada por la edificación y destinada a patios o zonas libres para almacén, zona de maniobras, aparcamientos, etc. La escala mínima será 1:500.

– Planos de plantas, alzados y secciones necesarios para la completa comprensión del edificio o local y de las instalaciones propias de la actividad. Se dibujarán a escala 1:100 o 1:50 según los casos.

c) Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final en el que se incluyan los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos responsables.

Para la solicitud de apertura o implantación de las actividades no reguladas por la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, bastará con formalizar la solicitud de licencia de puesta en funcionamiento de la actividad, tal y como se describe en el punto siguiente, con independencia del resto de autorizaciones preceptivas como las licencias de obras de acondicionamiento del local o edificio.

11. Licencias de puesta en funcionamiento de la actividad.

Finalizadas las obras de habilitación del edificio o local para el ejercicio de la actividad, y de la adopción de las medidas correctoras previstas en el proyecto, y de las impuestas en el proceso de tramitación de la actividad, se solicitará la licencia de puesta en funcionamiento de la misma, aportando la siguiente documentación complementaria:

a) Copia de hallarse en situación de Alta en el impuesto de la Licencia de Actividades Económicas o similar que le pudiera sustituir legalmente.

b) Copia de la escritura de propiedad del local o contrato de arrendamiento.

12. Eguzki-energiaren jasotze-sistemak ezartzeko lizentziak.

Eguzki-energia jasotzeko edozein sistema instalatu edo ezarri aurretik –edozein dela ere horren mota eta potentzia–, jarduera eta obraren udal lizentzia lortu beharko da.

Jasotze-sistemak instalatzeko obra zibilak oso-osorik bete beharko du araudi orokor aplikagarria, bai arlo-mailakoa, bai udaleko hirigintza-mailakoa.

Lizentzia lortu ahal izateko aurkeztu beharko den dokumentazio ezberdina izango da jardueraren sailkapenaren arabera, hau da, jarduera kaltegabea, salbuetsia edo sailkatua bada.

a) Jarduera kaltegabeak: Lizentzia-eskaerarekin batera, honakoak aurkeztu behar dira: kokapen zehatzaren planoak (udalaren topografiaren gainean); instalazioari buruzko memoria deskribatzailea, baimendutako instalatzaile batek sinatuta; eta instalatuko den potentziaren kalkulua, instalazioen plano edo eskemak eta aurrekontua. Jardueraren zehaztapen teknikoek gain, informazio xehatua ere eman beharko da puntu hauei buruz: eguzki-kaptadoreak instalatzeko proposatzen diren aukerak; estalkiko edo fatxadetako kokaleku zehatza; ainguratzeko edo eusteko irtenbide teknikoak; eta instalazioa exekutatu ondoren eraikuntzak izango duen bukaerako ikuspegia planoetan grafikoki islatzea, behar besteko xehetasunez eta eskala egokiaz.

Horiekin batera aurkeztu beharko dira, batetik, teknikari gaituak sinatutako ziurtagiria, instalazioa jasaten duen egiturak –indarreko araudiaren arabera– hari eusteko duen gaitasuna egiaztatzeko; eta bestetik, lan-arrikuen prebentzioaren alorreko legedia betetzeko dagokion azterketa.

b) Jarduera salbuetsiak eta sailkatuak: Horietarako, eskariak gain, proiektu tekniko osatua aurkeztu beharko da, teknikari gaituak idatzita eta dagokion Elkargo Ofizialak bisatuta. Proiektu horiek, jardueraren zehaztapen teknikoek gain, puntu hauei buruz ere informazio xehatua eman beharko dute: eguzki-kaptadoreak instalatzeko proposatzen diren aukerak; estalkiko edo fatxadetako kokaleku zehatza; ainguratzeko edo eusteko irtenbide teknikoak; eta instalazioa exekutatu ondoren eraikuntzak izango duen bukaerako ikuspegia planoetan grafikoki islatzea, behar besteko xehetasunez eta eskala egokiaz.

Instalazio fotoboltaikoa 100 kW-etik gorakoa bada, aurretik esandakoez gain, Ingurumen-Inpaktuaren Banakako Ebaluazioaren espediente bideratu eta horren egiaztatzea aurkeztu beharko da.

Instalazioa bukatutakoan, jarduerari ekiteko lizentzia lortu ahal izateko, hiru kasuetan (jarduera kaltegabea, salbuetsia edo sailkatua) eta espediente bakoitzari dagokion dokumentazio orokorraz gain, instalazioaren ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, baimendutako instalatzaile batek sinatuta.

Halaber, instalazioaren xedea diru-ustiapena bada, energia elektrikoaren enpresa banatzaileak eta Industriako Lurralde Ordazkaritzak eman beharreko baimenak eta oniritziak aurkeztu beharko dira.

32. artikulua. Obrak egiterakoan bete beharrekoak.

Obrak egiten diren bitartean honakoak bete beharko dira:

– Obraren eraginez, kamioiak espaloitik sartu behar badira, dagokion ibia eskatu eta eraiki beharko da.

– Dauden ibiak, hesiak eta segurtasunerako gainontzeko elementuak egoera onean gorde beharko dira. Hesiak aldizka margozteza agindu ahal izango da, duintasunezko egoeran izan daitezten.

– Obrak egiterakoan edo hesiak jartzerakoan bide publikoak edo espaloiak okupatzen diren kasu guztietan, ibilgailuak eta oinezkoak pasatzeko beste aukera batzuk gertatu beharko dira, Udal Zerbitzu Teknikoekin adostuta.

12. Licencias de instalación de sistemas de captación de energía solar.

La instalación o implantación de cualquier sistema de captación de energía solar, sea del tipo que sea y tenga la potencia que tenga, estará sujeta a la previa obtención de la licencia municipal de actividad y obra.

Toda la obra civil complementaria a la instalación de sistemas de captación deberá cumplir con la normativa general de aplicación, tanto a nivel sectorial como a nivel de la normativa urbanística municipal.

La documentación a presentar para la obtención de la licencia será diferente en función de la clasificación de la actividad en inocua, exenta o clasificada:

a) Actividad inocua: La solicitud de licencia irá acompañada de planos de ubicación concreta (sobre topografía municipal), memoria descriptiva de la instalación suscrita por instalador autorizado, acompañada del cálculo de la potencia a instalar, planos o esquemas de las instalaciones, y presupuesto. Además de las especificaciones técnicas de la actividad, se aportará información detallada de las soluciones que propongan para la instalación de los captadores solares, su emplazamiento exacto en la cubierta o fachadas, las soluciones técnicas para su anclaje y la visión final del edificio con la instalación ejecutada representada gráficamente en planos con el suficiente detalle y a escala adecuada.

Se acompañará certificado suscrito por técnico competente acreditando la capacidad portante de la estructura sobre la que se vaya a asentar, conforme a la normativa vigente, y el correspondiente estudio de cumplimiento de la legislación en materia de prevención de riesgos laborales.

b) Actividad exenta y clasificada: La solicitud se acompañará de un proyecto técnico completo firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Dichos proyectos, además de las especificaciones técnicas de la actividad, recogerán con detalle las soluciones que propongan para la instalación de los captadores solares, su emplazamiento exacto en la cubierta o fachadas, las soluciones técnicas para su anclaje y la visión final del edificio con la instalación ejecutada representada gráficamente en planos con el suficiente detalle y a escala adecuada.

En el supuesto que se trate de una instalación fotovoltaica que supere los 100 kW precisará además, de la documentación acreditativa de haber sido tramitado el expediente de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental.

Una vez concluida la instalación y para la obtención de la licencia de inicio de actividad, en los tres casos (actividad inocua, exenta y clasificada) deberá aportarse, además de la documentación general asociada a cada uno de los expedientes, el certificado de la instalación suscrito por el instalador autorizado.

Asimismo, caso de que el objetivo de la instalación sea un aprovechamiento económico, deberán presentarse las autorizaciones y aprobaciones correspondientes por parte de la empresa distribuidora de energía eléctrica y la Delegación Territorial de Industria.

Artículo 32. Prescripciones a observar en la ejecución de las obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

– Solicitar y construir el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

– Conservar en buen estado el vado o vados existentes y las vallas y demás elementos de seguridad. Se podrá exigir el pintado periódico de las vallas a fin de que presente un estado digno.

– En todos los casos en los que, por la ejecución de obras o colocación de vallados, se ocupen vías públicas o aceras, deberán resolverse otros pasos alternativos para vehículos y peatones, de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

– Bete egin beharko dira gai hauei buruz ezarrita dauden arauak: zama-lanetarako ordutegia, garbiketeta, zangak ireki eta betetzea, bide publikotik hondakin eta materialak erretiratzea, eta aplikagarri diren hiri-gizabiderako gainontzeko xedapenak.

– Obra-hondakinak botatzeko, fatxadan jarritako hodi edo toberak erabiliko dira; eta hondakinok bide publikoan pilatzeko, Udalak berariaz baimendutako obra-kontainerrak erabiliko dira.

Obra-hondakinen garraioa udal-agintarietara arautu ahal izango dute eta, edozein kasutan ere, hondakinak baimendutako zabor-tegietara bota beharko dira.

– Obra guztietan errespetatu beharko dira Udalak hesiei eta aldamierei buruz onartutako ordenantza espezifikoa.

40. artikulua. Azalera erabilgarria eta azalera eraikia. Sabai eraikigarria.

a) Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria: Pertsonak okupatu dezaketen esparru baten oinplano azalera da, kanpoaldearekin edo erabilera desberdineko beste lokal batzuekin dituen itxituren barrualdeak zehaztua, eta altuera libre jakin bat duena.

Hirigintza ondoreetarako edo eraikigarritasuna kuantifikatzeko, ez dira azalera erabilgarri konputagarritzat hartuko kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko. Hirigintzari lotutako baldintzak direla-eta, eraikuntza-profilak behartzen badu atikoko solairuak edo sakonera eraikigarri handiagoko solairu batzuen gainean beste solairuak egitera, kasu horietan etxebizitzari esleitutako kanpoko espazio horien azalera erabilgarria ez da zenbatuko.

Babes publikoko etxebizitzetan, kanpoko espazio irekien azalera erabilgarria (hala nola, balkoi, terraza, logia edo esekilekuek) ez da kontuan hartuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikaziorako.

Edozein esparrutako azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo geratuko da honako elementu hauek oinplanoan okupatutako azalera: barruko itxitura finko zein mugikorrek, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiek.

Etxebizitza edo lokal berdinak badira eta eraikin beraren barruan zutabe bertikal batean antolatuta badaude, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm² baino gehiagoko sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiek oinplanoan okupaturiko azalera zenbatzeko orduan, kontuan hartuko da zutabeko behako solairuan eta goiko solairuan dauden etxebizitzari dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa.

Etxebizitzak solairu bat baino gehiago badu, azalera gisa zenbatuko da barruko eskailerak okupatutako azalera.

Txapitula-erako geletan, pieza bakoitzerako eskatutako gutxienez azalera eta dimentsioak betetzearen eraginetarako, eraiki berriko edo birgaitutako etxebizitzetan ezingo dira azalera erabilgarri gisa zenbatu 2,20 m-tik beherako altuera duten azalera.

Garaje-plazaren azalera erabilgarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da.

Babes publikoko etxebizitzetan sustapen batean dauden garaje-plazei dagokienez, garaje-plaza bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da, baina gehitu egingo zaio garaje-plaza bakoitzari barruko sarbide-arrapalen eta errodadura-erreen zati proportzionala, edozein izanda haren azalera erabilgarria, betiere gehienez 30 m²-raino konputatu ahal izango delarik.

Babes publikoko etxebizitza bati lotutako trastelekuen kasuan, itxitura-paramentuen eta trastelekuen bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen arteko arean inskribatutako trasteleku-azalera ez da zenbatuko elementu horien arteko

– Se observarán las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía urbana.

– La retirada de escombros de la obra, deberá efectuarse por medio de canales o tolvas colocados en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública se realizará en contenedores que deberán estar expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

El transporte de los escombros podrá estar regulado por la autoridad municipal, y el vertido se realizará, en todos los casos, en los vertederos autorizados.

– Se respetarán en todas las obras las Ordenanzas específicas de vallados y andamios aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 40. Referencia a las superficies útil y construida. Techo edificable.

a) Superficie útil computable de cada vivienda o local: Es la superficie en planta de un recinto ocupable por las personas, definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso, y que dispone de una altura libre determinada.

No tiene consideración de superficie útil computable a efectos urbanísticos o de edificabilidad la correspondiente a espacios exteriores abiertos, patios, balcones, terrazas, logias o tendedores, hasta un máximo de 10 m² construidos por vivienda o alojamiento dotacional. Cuando, por condicionantes urbanísticos, el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores atribuidos a las viviendas correspondientes no se computará.

En viviendas de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos, tales como balcones, terrazas, logias o tendedores no computará a los efectos de su calificación.

Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos superiores a 100 cm².

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera se contabilizará como superficie.

En las estancias abuhardilladas, a efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, en viviendas de nueva construcción o rehabilitación no podrán computarse como superficie útil mínima las superficies con altura inferior a 2,20 m.

La superficie útil de la plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

En el caso de plazas de garaje que formen parte de una promoción de vivienda de protección pública, la superficie útil computable de cada plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo, más la parte proporcional de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores que corresponda a cada plaza, independientemente de su superficie útil, hasta un máximo computable de 30 m².

En el caso de trasteros vinculados a una vivienda de protección pública, no se computará la superficie de trastero inscrita en el área comprendida entre los paramentos de cierre y cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del trastero cuando

distantzia 0,80 m-tik beherakoa denean. Distantzia 0,25 m baino txikiagoa bada, igeltsero-lanaren bitartez mugatu beharko da fisikoki.

b) Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera eraikia: Eragiketa honen emaitza da: Azalera erabilgarriari gehitu egin behar zaizkio hormen, tabikeen eta itxituren azalera, eta elementu komunek betetzen duten azalaren zati proportzionala.

c) Azalera eraikia, eraikinaren solairuka: Eraikinaren solairu zehatz batean, bertako etxebizitzaren eta lokalen azalera eraikiak batuketara da.

d) Sabai eraikia edo eraikigarria, sestra gaineko eraikinetan: Eraikinaren solairu bakoitzean kanpoko mugen artean dagoen azalera atera, eta horien batuketara da.

Sabai eraikia edo eraikigarria zenbatzerakoan, honako espazio eta elementu hauen azalera sartzen dira:

– Hirigintza-Fitxetan, eraikinetako beheko solairua eta goiko solairuak deitu direnak.

– Hirigintza-Fitxetan teilatupeko guneak deitzen direnak, baldin eta fitxetan ezarritako erabilera nagusietarako badira eta 1,80 metrotik gorako altuera libre badute; halaber trastelektarako diren lokalak ere sartuko dira, baldin eta 15 m²(e) baino gehiagoko azalera erabilgarria badute lokal bakoitzeko.

– Baimendutako hegalkin itxiak.

Ondorengo gune hauek ez dira zenbakarri eta, beraz, ez dira zenbatuko:

– 1,80 metrotik beherako altuera libre duten gune estaliak eta itxiak.

– Erabilera publikoko portxeak.

– 1,50 metrotik gorako diametroko patioak eta instalazioetarako hodiak.

– Igogailuen zuloak.

– Bergarako Plan Orokorreko Ordenantzen 40.d) artikulua ezartzen du baimendutako hegalkin irekiek ez dutela konputatzen. Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 6. artikulua 5. puntuak ezartzen duena kontuan hartu da –Etxebizitzaren bizgarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilera diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko azalera erabilgarri edo eraikin horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko – eta, horrenbestez, Ordenantzetako 53.b) artikulua (hegalkin irekiak arautzen dituen) aldatu egiten da.

e) Sabai eraikia edo eraikigarria, sestra azpian: Hirigintza-Fitxetan muga zehatz bat ezartzen bada, zenbatuko dena da kanpoko itxiturek edo hormek mugatuta dagoen eta sestra gaineko aprobetxamendurako baldintzak betetzen ez dituen gunea.

42. artikulua. Eraikinen bolumenari eta formari buruzkoak.

a) Eraikinaren altuera: Eraikin baten altuera neurtzeko, bi parametro erabiliko dira: altuera unitate metrikoetan, eta altuera solairu-kopurutan.

– Altuera unitate metrikoetan: Eraikin batean, lurretik gora doan zatia neurri bertikala da, unitate metrikoetan neurtuta.

Altuera hori bertikalki neurtzen da; hasi eraikinaren aurrealdean dagoen edo aurreikusita dagoen espaloiko, espazio publiko edo erreferentzia-puntuko sestratik gora, eta bizitegi-eraikinetan zenbatzen den azken solairuko sabaiaren forjatua azpiko alderaino. Industria-eraikinetan, goian, estalkiari eusten dioten habe nagusien azpialderaino neurtuko da.

La distancia de dichos elementos sea inferior a 0,80 m. Cuando la distancia sea inferior a 0,25 m se deberá delimitar físicamente con albañilería.

b) Superficie construida de cada vivienda o local: Es la que resulta de añadir a la superficie útil la de los muros, tabiques y cierres, y la parte proporcional de la superficie ocupada por los elementos comunes.

c) Superficie construida por planta en un edificio: Es la suma de la superficie construida de las viviendas y locales de esa planta concreta del edificio.

d) Techo edificado o edificable en un edificio sobre rasante: Es la suma de la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada planta del edificio.

En el cómputo del techo edificado o edificable se incluye la superficie de los siguientes espacios y elementos:

– Las denominadas planta baja y plantas altas de los edificios en las Fichas Urbanísticas.

– Los denominados espacios bajo cubierta en las Fichas Urbanísticas destinados a los usos característicos fijados en las mismas que dispongan de una altura libre de más de 1,80 metros, o los que, destinados a trasteros, tengan una superficie útil mayor de 15 m²(u) por local.

– Los vuelos cerrados autorizados.

No tienen la consideración de espacios computables:

– Los espacios cubiertos y cerrados con altura libre menor de 1,80 metros.

– Los porches de uso público.

– Los patios y conductos de instalaciones de diámetro mayor de 1,50 metros.

– Los huecos de ascensores.

– El artículo 40.d) de las Ordenanzas del Plan General de Bergara establece que no computan los vuelos abiertos autorizados. Atendiendo a lo que establece el punto 5 del artículo 6 del Decreto 80/2022 de 28 de junio, de que, al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, debe incluir espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendedores que no computen edificabilidad hasta una superficie útil o construida máxima de 10 m² por vivienda o alojamiento, se modifica el artículo 53.b) de las Ordenanzas referido a la regulación de los vuelos abiertos.

e) Techo edificado o edificable bajo rasante: Cuando se establezca en las Fichas Urbanísticas un límite específico, se computará como tal la totalidad del espacio limitado por los cierres o muros exteriores que no reúnan las condiciones para su consideración como aprovechamiento sobre rasante.

Artículo 42. Referencias al volumen y forma de los edificios.

a) Altura del edificio: La altura de un edificio se medirá en base a dos parámetros como son la altura en unidades métricas y la altura en número de plantas:

– Altura en unidades métricas: Se considera la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida en unidades métricas.

La altura, a la que se hace referencia, es la que resulta de la medición vertical entre la rasante de la acera, espacio público o punto de referencia existentes o previstos a los que da frente el edificio y la cara inferior del forjado del techo de la última planta que se contabiliza en los edificios residenciales. En los edificios industriales la medición se realizará hasta la parte inferior de las vigas principales que soportan la cubierta.

Eraikinean, neurketa egingo da aurrealdean bide edo espazio publikoa duen fatxadaren erdigunean. Bizitegi-eraikinetan, fatxadak tarteka hartuta egingo da, eta gehienez ere hogeita lau metro luze izango dute tartekok. Ertzean egon, bi kaletara eman eta sestra ezberdinak dituzten eraikinetan, sestra altuena duen kalean sortzen den altuera luzatu ahal izango da aldameneko fatxadara, gehienez ere hamabost metro luze.

– Altuera solairu-kopurutan: Bide edo espazio publikoaren erreferentzia-kota edo sestraren gainetik dauden solairuen kopurua da. Solairuak zenbatzerakoan, beheko solairua ere sartzen da, beste bat bezala. Patioen neurriak ezartzeko orduan, solairuen kopurua zehazterakoan, teilatupeko solairua ere solairutzat hartuko da eta besteak bezala zenbatuko da.

b) Gehieneko altuera: Eraikinetan, plangintzak ezarri duen altuera-mugaren balioa. Altuera ezartzerakoan, aurreko puntuan adierazitako neurri-unitate bietan ezarri bada, biak errespetatu beharko dira aldi berean, gehienez onar daitezkeenak diren aldetik.

Altuerako baldintza ezartzerakoan, gehienekoa besterik ez bada adierazten, altuera hori agortu gabe eraiki ahal izango dela ulertuko da. Kasu berezietan, Udalak gehieneko altuera hartzerantz derrigortu ahal izango du, irudi urbano zehatz bat mantentzeko edo lortzeko beharrezkoa dela irizten diotenean.

c) Gehieneko altueratik gorako eraikinak: Ezarritako gehieneko altueratik gora, orokorrean, honakoak eraiki ahal izango dira:

– Estalkiaren isurkiak: Estalkietako atal maldadunak dira, isurialdeak. Isurkien maldak ezingo du inolaz ere gainditu % 35a, eraikinaren edozein fatxadatik hartuta, salbu eta honako kasu honetan: estalkiaren oinplanoaren forma irregularra bada, % 35a oinarritzat hartuko da isurki nagusietarako eta, horrenbestez, beste isurkiren batean malda handiagoa egon ahalko da.

– Instalazioetarako elementu teknikoak: Horrela deitzen ditugu eraikina osatzen duten zati komunak, hala nola, eskailera-kaxa errematatzeko atalak, igogailuen kasetak, tximiniak, aireztapeneko hodiak, hozteko sistemak, argi-zuloak, irrati-telebistarako antenak, tximistorratzak, eguzki-plakak eta plaka fotovoltaikoak, eta horien pareko beste batzuk.

– Elementu apaingarriak: Gehieneko altueratik gora onar daitezke fatxaden edo estalkien elementu apaingarriak eraikitzea, hala nola barandak eta beste batzuk, baldin eta ez badute 1,20 metrotik gorako altuerarik eta ez badute gune itxirik sortzen.

– Dorretxoak: Dorretxo deitzen ditugu estalkiaren profiletik kanpo irtenda, eraikin berezietako puntu batzuetan eraiki daitezkeen atalak; etxadi eraikigarrietako ertzak edo erremateak eratzen dituzten eraikinetan ere egin daitezke. Area eta Sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan, edo plangintza xehatuan, berariaz jaso beharko da dorretxoak eraikitzeak aukera dagoela. Horien erabilerak eta gehieneko neurriak dagokion ordenantzan zehazten dira.

d) Pisuen altuerak: Pisuaren altuera da elkarren segidako bi solairuren forjatuen gainaldeen arteko distantzia bertikala, edo baita zola baten goialdetik solairu hori estaltzen duen forjatua goialderaino doana ere.

e) Pisuaren altuera librea: Solairu batean, zoladura bukatuaren goialdetik forjatua azpialderaino doan distantzia bertikala; forjatua barne hartzen da sabaiaren estaldura edo sabai izuna, balego.

f) Solairua: Azalera horizontal, erabilgarri eta estalitakoa da, bertan jardueraren bat garatu ahal izateko egokitu dena. Eraikinean duten tokien arabera, honako solairu-motak bereiz daitezke:

– Beheko solairua: Hau da solairuko sestra-kota eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat baldin badator nabarmen, ehuneko hirurogeitik gora.

La medición se realizará en el punto medio de la fachada del edificio que da frente a la vía o espacio público. En los edificios residenciales se realizará en tramos de fachada con una longitud máxima de veinticuatro metros. En edificios en esquina a dos calles con distintas rasantes, la altura que resulte para la calle de rasante más alta se podrá prolongar a la fachada contigua en una longitud máxima de quince metros.

– Altura en número de plantas: Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante de la vía o espacio público. En la medición del número de plantas se incluye la planta baja como una planta más. En el cómputo del número de plantas a efectos del dimensionado de los patios, la planta bajo cubierta tendrá la consideración de una planta como el resto de las inferiores.

b) Altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio. Cuando se establezca la altura en las dos unidades de medición señaladas en el punto anterior, ambas deberán respetarse simultáneamente como máximas admisibles.

En los casos en los que se señale como condición de altura solamente la máxima, se entenderá que es posible edificar sin agotarla. En casos puntuales, el Ayuntamiento podrá obligar a alcanzar la altura máxima cuando se entienda necesario para mantener o conseguir una determinada imagen urbana.

c) Construcciones por encima de la altura máxima: Por encima de la altura máxima señalada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

– Vertientes de la cubierta: Se trata de los faldones inclinados de las cubiertas. La pendiente de los faldones no podrá ser en ningún caso mayor del 35 % desde cualquiera de las fachadas del edificio a no ser que, debido a la forma irregular de la planta de la cubierta, tomando como base la pendiente máxima señalada del 35 % para los faldones principales resulte una pendiente mayor para alguno de los otros faldones.

– Elementos técnicos de las instalaciones: Bajo esta denominación se incluyen las partes integrantes comunes del edificio tales como, cuerpos de remate de la caja de escaleras, casetas de ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, sistemas de refrigeración, claraboyas, antenas de radio y televisión, pararrayos, placas solares y fotovoltaicas y otros asimilables.

– Elementos ornamentales: Por encima de la altura máxima podrá admitirse la construcción de elementos ornamentales de las fachadas o cubiertas, como barandillas y otros, con una altura máxima de 1,20 metros, y siempre que no suponga la creación de un espacio cerrado.

– Torreones: Se denominan torreones los cuerpos salientes con respecto del perfil de la cubierta que puedan construirse en puntos de edificios singulares o en edificios que conformen las esquinas o remates de las manzanas edificables. Las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores, o el planeamiento pormenorizado, deberán recoger expresamente la posibilidad de su construcción. Las dimensiones máximas y usos se detallan en la Ordenanza correspondiente.

d) Alturas de piso: Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las dos caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o entre la cara superior de una solera y la superior del forjado que cubre dicha planta.

e) Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado incluido el revestimiento del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

f) Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio se consideran los siguientes tipos de plantas:

– Planta baja: Es aquella en la que la cota rasante coincide sensiblemente en más de un sesenta por ciento con la cota de referencia del edificio.

– Erdisotoko solairua: Honetan, zola-oina, eraikitako azalera ehuneko hirurogeian baino gehiagoan, beheko solairurako ezarri den sestra-kotaren azpitik dago; eta sabai-oina, berriz, kota horren gainetik. Erdisotoetako zoladuraren sestra-kota ezingo da egon eraikinaren erreferentzia-kota baino 1,30 metro azpitik.

– Sotoko solairua: Sotoko solairua beheko solairuaren azpian edo erdisotoko zein beste soto bateko solairuen azpian dago. Hauen guztien fatxaden altuerak 1,20 metrokoa edo txikiagoa izan beharko du perimetroaren % 40an baino luzeagoan. Baldintza hori bete ezean, erdisotoko solairutzat hartuko da.

– Solairuartea: Beheko solairu batean, batzuetan zoladura eta sabai-oinen artean eraiki daitekeen solairua da. Hauen azalera zenbatu egin beharko da eraikinen azalera erabilgarri eta eraikien artean, eta baita sabai eraikigarri bezala ere, plangintza xehatuak horrela ezarri gero.

– Goiko solairua edo pisuko solairua: Beheko solairuko saibaiaren forjatu gainean dagoena da.

– Atiko-solairua: Eraikin baten azken solairua da, baldin eta eraikitako azalera gainontzeko solairuenak baino txikiagoa bada, eta solairuaren fatxada-plano guztiak edo baten bat atzera emanda badaude (badago), eraikinaren fatxada-planoekin aldekatuta.

– Teilatupeko solairua: Malda duten estalkien kasuetan, azken solairuko goialdeko azalera eta estalkiaren osagarri diren isurkiek eratzen duten solairua.

g) Gorputz irtenak: Fatxadako planoetatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak dira. Gorputz irtenak hone-lakoak izan daitezke:

– Gorputz irten itxiak: Alde guztietan itxitura finkoak dituztenak, eta ez desmuntagarriak.

– Gorputz irten irekiak: Gutxienez eraikinaren fatxadarekin paraleloan dagoen itxitura irekia dutenak.

h) Elementu irtenak: Fatxada-planoetatik ateratzen diren eta ez bizigarri ezta okupagarri ere ez diren elementuak. Honelakoak izan daitezke:

– Elementu irten iraunkorrak: Eraikuntzaren ikuspuntutik, eraikinaren osagarriak direnak, hala nola, zokaloak, pilastrak, teilatu-hegalak, gargolak, markesinak eta beste antzeko batzuk.

– Elementu irten ez-iraunkorrak: Ez dira eraikinaren osagarri, baina fatxadetan erantsi daitezke, hala nola, olanak, errotiluak, iragarkiak.

i) Patioak: Eraikinean dauden lekuaren arabera, honako patio-motak bereizten dira:

– Etxadiko patioak: Etxadi bat osatzen duten eraikinak argitu eta aireztatzeko aurrekusi den eraiki gabeko gunea da. Ordenantza hauen 56. artikulua ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira.

– Partzela-patioak edo argi-patioak: Eraikinaren bolumenaren barruan, eraikina argitzeko edo aireztatzeko aurrekusi den eraiki gabeko gunea da.

– Patio mankomunatuak: Partzela-, argi- edo aireztapen-patioak bi eraikin mugakideren zerbitzurako izan daitezke aldi berean. Halakoetan, patio mankomunatuak deitzen ditugu. Eta horiek baimendu ahal izateko, ezinbestean egiaztatu beharko da zortasun mankomunatu bat eratuta dutela eraikinak kokatzen diren bi finken artean; zortasun hori Jabetza Erregistroan inskribatuko da, eta ukaezina edo erostezina izango da bi finketatik baten batek eraikita dirauen bitartean.

44. artikulua. Bizitegi-erabileretarako eraikinak.

Eraikin hauetan erabilera nagusia etxebizitzakoa da. Eraikin hauetako solairukako erabilera orokorrak honakoak izango dira

– Planta de semisótano: Es aquella en la que más de un sesenta por ciento de la superficie edificada tiene el plano del suelo a cota rasante inferior a la que se define para la planta baja, y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a cota rasante inferior a 1,30 metros de la cota de referencia del edificio.

– Planta de sótano: Se entiende por planta de sótano la situada bajo una planta baja, una planta de semisótano u otro sótano. Su altura de fachada será en todos los casos igual o inferior a 1,20 metros en más del 40 % de su perímetro. En caso de no cumplir esta condición se considerará planta semisótano.

– Entreplanta: Se define como entreplanta la planta que, en algunos casos, puede construirse entre los planos del pavimento y techo de una planta baja. Su superficie se contabilizará dentro de las superficies útiles y construidas de los edificios, y como techo edificable cuando así lo considere el planeamiento pormenorizado.

– Planta alta o planta de piso: Es la situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

– Planta de ático: Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y todos los planos de fachada que conforman la planta o alguno de ellos se encuentra retranqueado respecto de los planos de fachada del edificio.

– Planta bajo cubierta: Es la resultante entre la cara superior de la última planta y los faldones que conforman la cubierta en los casos de cubiertas inclinadas.

g) Cuerpos salientes: Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de los planos de fachada. Los cuerpos salientes pueden ser:

– Cuerpos salientes cerrados: Los que disponen en todos sus lados de cerramientos fijos, no desmontables.

– Cuerpos salientes abiertos: Son los que tienen abierto al menos el cierre paralelo a la fachada del edificio.

h) Elementos salientes: Son los elementos no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos de fachada. Pueden ser:

– Elementos salientes permanentes: Son los que, desde el punto de vista constructivo, son elementos integrantes del edificio tales como los zócalos, pilastras, aleros, gárgolas, marquesinas y otros similares.

– Elementos salientes no permanentes: Son aquellos elementos no integrantes del edificio y que pueden adosarse a las fachadas como son los toldos, rótulos, anuncios.

i) Patios: Se distinguen los siguientes tipos según su situación respecto del edificio:

– Patios de manzana: Adquiere tal denominación el espacio no edificado destinado a dar luces y ventilación al conjunto de edificios que conforman una manzana. Cumplirán las condiciones que establece el artículo 56 de las presentes Ordenanzas.

– Patios de parcela o de luces: Se trata de los espacios no edificados dentro del volumen de los edificios, y destinados a dar iluminación o ventilación a los mismos.

– Patios mancomunados: Los patios de parcela o luces y los de ventilación pueden servir simultáneamente a dos edificios colindantes. En este caso se denominan patios mancomunados, y para que puedan ser autorizados, será indispensable que se acredite la constitución de una servidumbre de mancomunidad entre las dos fincas en las que se ubiquen los edificios, que será inscrita en el Registro de la Propiedad y será irrenunciable o irremisible mientras esté edificada alguna de las dos fincas.

Artículo 44. Edificios destinados a usos residenciales.

Son aquellos en los que el uso predominante es el de vivienda. En estos edificios, los usos generales en las distintas plan-

-betiere area eta sektore bakoitzerako Hirigintza-Fitxetan berriaz ezarritako mugen menpe-:

a) Sotoko solairua: Honako hauek izateko erabili ahal izango da: ibilgailuen garajea eta etxebizitzaren instalazio osagarriak; etxebizitzari erantsitako trastelekuak; beheko solairuko lokalei erantsitako guneak -baldin eta zuzenean komunikatuta badaude, unitate funtzional eta erregistratutako bakar bat eratzen badute eta lokalean garatzen den jardueran erabiltzen diren salgaiak edo tresnak gordetzeko edo biltegitzeko bada-; eta inoiz ere ezingo da izan jendearentzako saltokia, edo ezta pertsonak bertan luze egotea dakarten beste erabilera batzuetarako, hala nola, ekitaldi-aretoak, erakusketa-tokiak, jaialdi-aretoak, ezta beste batzuk ere; eraikinaren instalazio teknikoetarako ere izan daiteke.

Aipatutako erabilera guztiak eta beste pareko batzuk baimendu ahal izango dira baldin eta Hirigintza-Fitxek bizitegi-eraikineta-arako ezartzen dituzten gutxienezko garaje-plazaren estandarrek bete badira.

b) Erdisotoko solairua: Hemen onartuko eta debekatuko diren erabilera sotoko solairurako finkatu diren berberak dira.

c) Beheko solairua: Irizpide orokor gisa, hemen sar daitezke Plan Orokor honen 15. artikuluko J-2 puntuan aipatutako hirugarren sektoreko erabilera. Halaber sartzen dira, dagokion Hirigintza-Fitxak onartzen duen kasuetan, artikuluko bereko G puntuan aipatutako bizitegi-erabilera, 1. eta 2. kategoriako industria-erabilera, F puntuan azaltzen diren dotazioetako eta komunitate-ekipamenduko erabilera, eta garaje-erabilera.

Hirugarren sektoreko, baimendutako industrietako eta dotazio zein ekipamenduko erabilera lokaletan, jendearentzako arreta-gunea bereizi beharko da. Gune horretan honako gela guztiak sartzen dira: merkataritzako hartu-emanen gertatzen den tokia, jendeak produktuak hartzeko edo gestioak egiteko tokia, hala nola, mostradoreak, bitrinak, etab., edo langileak zein jendea egoteko edo pasatzeko tokia.

Lokal batzuetan, garatzen den jardueragatik atea derrigorrez kanpoaldera zabaldu behar bada, fatxada-lerrotik barrurantz eraman beharko da, irekitzerakoan bide publikoa oztopatu edo har ez dezan.

Orokorrean onargarritzat hartutako erabilera horiek guztiak area eta sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan zehaztu dira.

d) Goiko solairuak: Etxebizitza-erabilera dira. Area eta sektoreetako Hirigintza-Fitxetan, kasu zehatz batzuetan, aukera ematen da lehenengo solairuan hirugarren sektoreko, dotazio zein komunitate-ekipamenduko erabilera batzuk garatzeko.

Etxebizitza baten erabilera ez da aldatuko horren titularrak edo bertan bizi denak bulego edo estudio profesionala jartzeagatik, etxebizitza-erabileraekin partekatuta.

e) Teilatupea edo estalkipeko espazioa: Artikulu hau aldatu egin zen Bergarako Udalak 2012/10/10ean egindako osoko bilkuran behin betiko onartutako Plan Orokorren 1. aldaketan (2012/12/17ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuta).

Erabilera: Teilatupeko guneetan jarri ahal izango dira eraikineko instalazioen elementu teknikoak, hala nola, igogailu-makinak, geldara-gelak edo hozteko dorreak eta instalazioen kontagailuen gelak. Gelditzen diren gainontzeko guneetan, trastelekuak egokitu ahal izango dira. Horrelakoetan, trastelekuak eraikin bereko etxebizitzari erantsitakoak eta erregistroan banaezinak izan beharko dira, eta bakar-bakarrik erabili ahal izango dira etxebizitzetan bizi direnen tresnak gorde edo biltegitzeko.

Eraikinaren teilatupeetan etxebizitza-erabilera ere baimenduko da, baldin eta azpian duen solairuko etxebizitzarekin edo etxebizitzekin fisikoki lotuta badago eta Jabetza Erregistroan inskribatuta badago etxebizitzaren elementu erantsi eta banaezin gisa.

tas, sujetos en todos los casos a las limitaciones que se establecen para cada Área y Sector en particular en las Fichas Urbanísticas, serán los siguientes:

a) Planta de sótano: Podrá destinarse a garaje de vehículos y a instalaciones complementarias a las viviendas; a trasteros anejos a las viviendas; a espacios anejos a los locales en planta baja, siempre que están directamente comunicados con ellos formando una unidad funcional y registral y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercancías y enseres utilizados en la actividad que se desarrolla en el local, pero nunca al despacho al público u otras utilidades que conlleven la estancia continuada de personas, como salas de actos, salas de exposiciones, salas de fiestas etc.; también a instalaciones técnicas del edificio.

Todos los usos señalados u otros asimilables podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos de plazas de garaje en edificios residenciales en las Fichas Urbanísticas.

b) Planta de semisótano: Los usos permitidos y los prohibidos serán los mismos que se han fijado para la planta de sótano.

c) Planta baja: Como criterio general, podrán tener cabida los usos terciarios señalados en el punto J-2 del artículo 15 del presente Plan General. También, cuando se permite en la correspondiente Ficha Urbanística, los usos residenciales especificados en el punto G del mismo artículo, los usos industriales en las categorías 1.ª y 2.ª, los usos dotacionales y de equipamiento comunitario que se señalan en el punto F, y el uso de garaje.

En los locales destinados a usos terciarios, usos industriales autorizados y usos dotacionales y de equipamiento se distingue, el área de atención al público, que incluye todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en las que el público accede a los productos o a la realización de gestiones, tales como mostradores, vitrinas etc., o a la estancia y paso de trabajadores y público.

En aquellos locales que por la actividad que se desarrolla, se exija la apertura de la puerta hacia el exterior, se retirará la misma hacia el interior respecto de la línea de fachada de forma que no invada la vía pública al abrirse.

Todos estos usos señalados como usos posibles a nivel general se concretan en la Ficha Urbanística de cada Área y Sector.

d) Plantas altas: Se destinan al uso de vivienda. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores se admite, en la planta primera y en casos concretos, la posibilidad de algunos usos terciarios, dotacionales y de equipamiento comunitario.

No se entenderá alterado el uso de vivienda por el hecho de que el titular o persona que habite en la misma, pueda instalar un despacho o estudio profesional compartido con el uso de vivienda.

e) Espacio bajo cubierta: artículo modificado en la Modificación 1.ª del Plan General aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el 10/10/2012 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del 17/12/2012.

Usos: En los espacios bajo cubierta se podrán ubicar los elementos técnicos de las instalaciones del edificio como cuartos de máquinas de ascensores, cuartos de calderas o torres de refrigeración y cuartos de los contadores de las instalaciones. En el resto de los espacios resultantes se podrán habilitar trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio y destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

También se autorizará el uso de vivienda, en los espacios bajo cubierta de los edificios, debiendo estar ligados físicamente a la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior, e inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos anejos e inseparables de las mismas.

Ez dira legeztatuko teilatupean elementu independente gisa dauden etxebizitzak baldin eta Plan Orokorren bitartez berritzen diren Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren datatik aurrera hiri-lurraren kontribuzioan alta eman eta Jabetza-Erregistroan inskribatu badira. Edozein kasutan ere, lehendik dauden etxebizitzak legalizatu ahal izateko, Plan Orokorrean jasotzen diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, teilatupeko guneak honelako kasuetan ere legeztatu ahal izango dira etxebizitza independente gisa:

* Gaur egun trasteleku-edo ganbara-erabilera duten teilatupeko guneak, baldin eta Planeamenduko Arau Subsidiarioen onarpenaren aurrekoak badira (1996ko apirilaren 16a) eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

– Sarbide egokia izatea, eskailera bidez. Eskaileraren pasaguneak gutxienez 90 cm-ko zabalera librea izan beharko du, eta eskailera-mailen neurriak Ordenantza hauen 66. artikuluko b) puntuan zehaztutakoak izango dira.

– Estalkirako sarbide zuzena eta egokia ahalbideratzea komunitateko goreneko eskailera-burutik.

– Teilatupeak ezaugarri egokiak izan beharko ditu, Ordenantza hauetako Bizigarritasun-Baldintzak (57-62 artikulua) bete eta bitokia egoki atontzeko modukoak.

– Eraikinak teilatupeko espaziora iristen ez den igogailua bada, ibilbidea luzatu beharko da solairu horretako etxebizitzari zerbizua emateko.

Teilatupeak legeztatzeko, ezinbestekoa izango da udal zerbitzu teknikoek adierazitako baldintzak betetzen diren aztertzea eta aldeko txostena egitea.

* Eraikin berrrietako teilatupeak, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

– Plangintza orokorraren edo garapeneko plangintzaren arabera, bazter egiten duten eraikinetan edo eraikin exentuetan alboko fatxadek bi isurkiko estalkian bukatzea ahalbideratzen badute, hau da, teilatu-hegal horizontalik gabe.

– Teilatupeko guneetako alboko fatxadetan bao irekiak egin ahal badira, eta bao horiek gutxienez bost metro zabal duten espazio publikoetara edo lorategietara ematen badute.

– Teilatupeko guneak etxebizitza gisa egokitze moduko ezaugarriak izan behar ditu, eta nolahi ere kasu guztietan Ordenantza hauetako Bizigarritasun Baldintzak bete beharko ditu (57-62 artikulua). Etxebizitza hauetan, egongela-jangelako edo sukalde-egongela-jangelako piezak, gutxienez ere, aireztatze eta argitzeko bao ireki bat izan beharko du, eta bao horrek aurretik aipatu diren argiztatze- eta aireztatze-baldintzak betetzen dituen espazio publiko edo lorategi batera emango du.

52. artikulua. Pisuen altuerak eta altuera libreak.

Babes-mailaren bat duten eraikinak direlako Hirigintza-Fitxetan berariaz adierazitako kasuetan izan ezik, beste guztietan, pisuen altuerak eta dagozkien neurketa-irizpideak honakoak izango dira:

a) Sotoko eta erdisotoko solairua: Gutxieneko altuera librea: 2,50 metro. Eta edozein kasutan ere, sotoko eta erdisotoko sabaiko egiturako edo instalazioetako elementu irtenetako puntu baxuenak ere altuera libreko 2,20 metrotik gora egon beharko dira gutxienez.

b) Beheko solairua eta solairuarteak: Pisuaren gehieneko altuera, hau da, forjatuen goialdeen edo zola eta forjatuen goialdeen artekoa, eraikinaren erdigunean, 3,80 metrokoa izango da, ez bada berariaz beste altuerarik ezartzen Hirigintza-Fitxetan edo antolamendu xehatuko plangintzan.

No se admitirá la legalización de aquellas viviendas existentes en los espacios bajo cubierta como elementos independientes dados de alta a efectos de la contribución urbana, e inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan a través del Plan General. En cualquier caso, para la legalización de las existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que recoge el Plan General.

También se podrán legalizar como viviendas independientes los espacios bajo cubierta en los siguientes casos:

* Espacios bajo cubierta con uso actual de trastero o desván y existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (16 de abril de 1996) que cumplan con las siguientes condiciones:

– Disponer de acceso adecuado mediante escalera que cuente con un ancho mínimo libre de paso de 90 cm, y las dimensiones de peldaños que establece el punto b) del artículo 66 de las presentes Ordenanzas.

– Posibilitar el acceso directo y adecuado a la cubierta desde el rellano común del último tramo de escalera.

– El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su transformación cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas.

– En el caso que el edificio disponga de ascensor que no lleve al espacio bajo cubierta, se deberá prolongar su recorrido para dar servicio a la vivienda de dicha planta.

Para su legalización, deberán contar en todos los casos con informe previo favorable emitido por los servicios técnicos municipales que analizará el cumplimiento de las condiciones señaladas.

* Espacios bajo cubierta en los edificios de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:

– Que el planeamiento general o de desarrollo permita resolver las fachadas laterales en los edificios en esquina o exentos con la cubierta a dos aguas, es decir, no con alero horizontal.

– Que en las fachadas laterales de los espacios bajo cubierta se puedan habilitar huecos abiertos a un espacio público o jardín que cuente con un ancho mínimo de cinco metros.

– El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su habilitación como vivienda cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas. En estas viviendas, la pieza del estar-comedor o cocina-estar-comedor, deberá disponer mínimamente de un hueco de ventilación e iluminación abierto a un espacio público o jardín que cumpla las condiciones de iluminación y ventilación señaladas anteriormente.

Artículo 52. Alturas de piso y alturas libres.

Salvo en los casos en los que expresamente se señala en las Fichas Urbanísticas por tratarse de edificios con algún nivel de protección, las alturas de pisos con los correspondientes criterios de medición, serán los siguientes:

a) Planta de sótano y semisótano: Altura libre mínima: 2,50 metros. En ningún caso, el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo del sótano o semisótano podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,20 metros.

b) Planta baja y entreplantas: La altura máxima de piso, es decir entre caras superiores de forjados o solera y forjado, y en el centro del edificio, será de 3,80 metros, excepto en los casos en los que expresamente se establezca otra altura en las Fichas Urbanísticas o en el planeamiento de ordenación pormenorizada.

Guxieneko altuera libre 3,00 metrokoa izango da. Baldin badira honelako gela osagarriak, hau da, biltegiak, trastelekuak edo jendearentzako saltokira zabaltzen ez diren komunak, gutxieneko altuera libre 2,30 metrora jaitsi ahal izango da.

Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko lokaletan eta lokal berrietan, baldin eta antolamendu xehatuko plangintzak bertan Solairuarreak eraikitzea ahalbideratzen badu, honako baldintzak errespetatu beharko dira:

– Solairuarreak lokalean har dezakeen gehieneko azalera izango da lokalak beheko solairuan duen azalera guztiaren % 50a.

– Ezingo dute sarbide independenterik izan eraikinaren elementu komun batetik, eta ezta erregistro-unitate independente bat eratu dezakeen beste inongo finkatatik ere.

– Solairuarreaken aurrealdea atzeraemanda joan beharko da, fatxada-lerroaren barrualdearekiko: gutxienez 2,50 metro.

– Gutxieneko altuera libre, solairuarreaken azpian dagoen lokal-zatian: 2,50 metro.

– Gutxieneko altuera libre, solairuarreak zoladura bukatuaren eta lokalaren sabai bukatuaren artean: 2,30 metro. Egituran edo instalazioetan elementu zintzilikariak egonez gero, puntu bakanen batean altuera libre 2,20 metrora jaitsi ahal izango da.

– Solairuartera joateko eskailerak gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dira eta, mailagaineko zabalerari nahiz mailarteko altuerari dagokionez, bizitegiko eraikinetako eskailera arruntak dituzten baldintzak beteko dituzte. Eskailerak lokalean lan egiten dutenek bakarrik erabitzen badituzte, hau da, publikoak ez baditu erabiltzen, gutxieneko zabalerari 0,90 metrora jaitsi ahal izango da, eta tarte zuzenetan mailarteko gehieneko altuera 0,19 metrokoa izango da eta mailagaineko gutxieneko zabalerari 0,25 metrokoa. Bihurguneko edo konpentsatutako tarteetan, berriz, mailarteko altuera berdina izango da baina mailagaina gutxienez 0,25 metro zabal izango da, ardatzean neurtuta, eta gutxienez 0,05 metro izan beharko du alde estuenean.

c) Goiko solairuak: Eraikin berrietan, Hirigintza-Fixetan berriaz azalduetako kasuetan izan ezik, honako altuerak errespetatu beharko dira:

– Pisuaren gutxieneko altuera (solairu bateko forjatuaren goialdetik gainera solairuko forjatuaren goialdera): 2,90 metro.

– Gutxieneko altuera libre: 2,50 metro. Honakoetan 2,30 metrora jaitsi ahal izango da: komun, bainugela, pasillo, atondo, armairu-gela, trasteleku eta jendea luze egoteko ez diren beste leku batzuetan. Salbuespen gisa, 2,50 metroko bizitegi-gelen altuera 2,30 metrora jaitzi ahal izango da gela horietarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarriaren oinplanoko okupazioaren % 10ean, baldin eta instalazio batzuk igartzeko beharrezkoa bada.

d) Teiltupeko solairua: Etxebizitza-erabilerarako teiltupeko solairuan, sabai eraikigarritzat 1,80 metrotik gorako altuera duena besterik ez da zenbatuko. Txapitula erako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan betetzen badira espazio edo gela mota horretarako aurrez aipatutako altuera-baldintzak, eta baita 2,50 m eta 1,50 m arteko altuera duen azalera -oinplanoan- gelaren azalera erabilgarriaren % 30etik gorakoa ez bada.

53. artikulua. Gorputz irtenak.

Bizitegitarako eraikin berrietan gorputz irtenak eraiki ahal izango dira, irekiak nahiz itxiak, betiere lehenengo solairutik aurrera. Gorputz irtenak espaloi edo espazio publikoen gainean proiektatzen badira, hegalkinarekin azpialdea gutxienez 3,00 metroko altueran egongo da espaloi edo espazio publiko horien gainean. Gorputz irtenek, gainera, honako muga hauek izango dituzte:

La altura libre mínima será de 3,00 metros. En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a almacén, trasteros o aseos no abiertos al despacho público, podrá reducirse la altura mínima libre a 2,30 metros.

En los locales de planta baja de los edificios existentes y en los nuevos locales en los que, a través del planeamiento de ordenación pormenorizada se posibilite la construcción de Entrepuntas, se respetarán las siguientes condiciones:

– La superficie máxima de ocupación del local por la entreplanta será el 50 % del total de su superficie en planta baja.

– No podrán tener acceso independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral independiente.

– Retranqueo del frente de la entreplanta respecto del interior de la línea de fachada: mínimo 2,50 metros.

– Altura libre mínima en la parte del local situado bajo la entreplanta: 2,50 metros.

– Altura libre mínima entre el pavimento terminado de la entreplanta y el techo terminado del local: 2,30 metros. En algún punto aislado, por la existencia de elementos colgantes de la estructura o instalaciones podrá reducirse dicha altura libre a 2,20 metros.

– Las escaleras de acceso a la entreplanta tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro, y cumplirán el resto de las condiciones de anchura de la huella y altura de tabica de las escaleras comunes en los edificios residenciales. Si dichas escaleras sirven únicamente para el acceso del personal que trabaja en el local, y no para el acceso del público, podrá reducirse la anchura mínima a 0,90 metros, con altura máxima de tabicas de 0,19 metros y anchura mínima de huellas de 0,25 metros en los tramos rectos. En los tramos curvos o compensados, la altura de las tabicas será la misma y la huella tendrá una anchura mínima de 0,25 metros medida en el eje, con 0,05 metros como mínimo en el lado más estrecho.

c) Plantas altas: En las nuevas construcciones, excepto en los casos en los que se señala de forma expresa en las Fichas Urbanísticas, se respetarán las siguientes alturas:

– Altura mínima de piso (de la parte superior del forjado de una planta a la parte superior del forjado de la planta superior): 2,90 metros.

– Altura libre mínima: 2,50 metros. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas. Con carácter excepcional podrá reducirse también la altura de 2,50 m de las estancias viviendas hasta 2,30 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil exigida para dichas estancias cuando sea necesario para el paso de algunas instalaciones.

d) Planta bajo cubierta: Sólo se computará como techo edificable en la planta bajo cubierta para uso de vivienda, la que tenga altura libre superior a 1,80 metros. Se admitirán espacios abuhardillados siempre que en toda la superficie útil mínima exigida a dicha estancia se cumplan las condiciones de altura anteriores para el tipo de espacio o estancia y que la superficie ocupada en planta con altura comprendida entre 2,50 m y 1,50 m no supere el 30 % de la superficie útil de la estancia.

Artículo 53. Cuerpos salientes.

En los nuevos edificios residenciales podrán construirse cuerpos salientes abiertos y cerrados siempre a partir de la planta primera. Siempre que los cuerpos salientes se proyecten sobre aceras o espacios públicos, la cara inferior del vuelo se situará a una altura no inferior a 3,00 metros por encima de la rasante de la acera o espacio público. Los cuerpos salientes cumplirán además las siguientes limitaciones:

a) Gorputz irten itxiak: Ezingo dute hartu fatxada-luzeraren herena baino gehiago, salbu Hirigintza Fixtetan berariaz besterik ezartzen den kasuetan. Horien gehieneko hegala –normalean fatxada-planoaren arabera neurtuta, horren edozein puntutan– honako muga hauek bete beharko ditu:

– 1,50 metrora ino eduki ahal izango du baldin eta fatxada-aren aurrealdean inolako eraikinik gabeko espazio libre bat badago –publikoa zein pribatua– 15,00 metrokoa edo handiagoa.

– Gehieneko hegala 1,25 metrokoa izan ahalko da, eraikinar-aren fatxada-aren aurrealdeko espazio libre a baldin bada 12 metrokoa edo handiagoa, eta betiere aurreko puntuko baldintzak betetzen badira.

– Gainerakoko kasuetan, gehieneko hegalkin itxia 1,00 metrokoa izango da.

Kasu bakan batzuetan baimendu ahal izango da eraikinar-aren fatxada guztietan plangintzak onartzen dituen hegalkin itxi guztiak fatxada batean pilotzea, bertan galeria bat eraikitzeko (kontuan hartuta patioetara edo karkabetara ematen duten fatxadak ez direla konputu horretan sartzen). Pilaketa-kasu horietan, 1,00 metroko hegala onartuko da gehienez.

Hirigune Historikoko arean, Babes- eta Zaintza-Plan Bereziak ezartzen du hegalkien araudia.

Edozein kasutan ere, hegalkin itxiak gutxienez 0,60 metro alden du beharko dira mehelinaren ardatzetik edo –eraikin bakartuetan– eraikinar-aren ertzetik. Ez da onartuko inolako gorputz irten itxirik partzela- edo argi-patioen aldera ematen duten fatxadetan. Etxadi-patioen alderako fatxadetan, berriz, antolamendu xehatuko plangintzaren dokumentuak berariaz ezartzen duena errespetatuko da.

Eraikin berriei dagokienez, Bergarako udalerrian ez da aplikagarri izango erreferentziako dekretuaren I-B.4 atalaren 3. puntuan jasotakoa (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I-B.4 atalaren 3. puntua: «Programa-elementuak. Etxebizitzako espazioak»), adierazten duenean bizitzeko kanpoko espazioaren ordez neurri bereko begiratoki itxi bat jarri ahal izango dela (4 m², horizontalki 1,5 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko modukoa).

b) Gorputz irten irekiak: Plan Orokorren Ordenantza aldatu da ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak ezartzen duenera egokitzeko. Hori aplikatu ahal izateko, bereizi egin dira eraikin berrietako hegalkinak eta lehendik dauden eraikinetakoak.

Dekretuaren 6. artikuluko 5. puntuak jasotzen duen baldintzen arabera, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilerarako diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko azalera erabilgarri edo eraikian horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko.

Bergarako Plan Orokorreko Ordenantzek mugak ezartzen dituzte hegalkin irekien dimentsioetan, eta horiek errespetatuz gero ez dute eraikigarritasunik sortzen. Ordenantza hori erreferentziako Dekretuaren xedapenetara egokitu ahal izateko, Ordenantzaren edukia aldatu egin da, honen ondoren jasotzen den moduan utzita, eta aplikatu ahal izateko bereizi egin dira eraikin berriak eta lehendik dauden eraikinak.

b.1) Gorputz irten irekiak eraikin berrietan: Eraikin berrietako etxebizitza guztiak kanpoko espazio bizigarri bat izango dute, gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarrikoa –bertan, horizontalki 1,50 metroko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa–.

Ordenantza aplikatzeko, dokumentu honi udalerriko planoak erantsi zaizkio; bertan, kaleetako eta espazio publiko eta pribatuetako fatxada-lerroak grafiatu dira, eta kale edo espazio publiko bakoitzean egon daitekeen gehieneko hegala.

a) Cuerpos salientes cerrados: No podrán ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada excepto en los casos que expresamente se determine en las Fichas Urbanísticas. El vuelo máximo de los mismos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste, cumplirá las siguientes limitaciones:

– Podrá tener hasta 1,50 m en las fachadas en las que haya en su frente un espacio libre sin ningún tipo de edificación, sea público o privado \geq a 15,00 m.

– El vuelo máximo podrá ser de 1,25 m cuando el espacio libre frente a la fachada del edificio sea \geq 12 m y se cumplan las condiciones del punto anterior.

– En los demás casos el vuelo máximo cerrado será de 1,00 m.

En casos aislados, se podrá autorizar acumular la totalidad de los vuelos cerrados permitidos por el planeamiento de todas las fachadas del edificio (las fachadas a patios y cárcavas no intervendrán en dicho cómputo) en una de ellas para la construcción de una galería. En estos casos, el vuelo máximo admisible será de 1,00 m.

En el Área del Casco Histórico, es el Plan Especial de Protección y Conservación el que establece la regulación de los vuelos.

En todos los casos, los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 0,60 metros del eje de la medianera, o de la esquina del edificio en los edificios aislados. No se permitirá ningún tipo de cuerpo cerrado saliente en las fachadas a patios de parcela o de luces. En las fachadas a patios de manzana se respetará lo que establezca expresamente el documento de planeamiento de ordenación pormenorizada.

En las nuevas edificaciones, no será de aplicación en el municipio de Bergara lo recogido en el punto 3, Elementos de programa. Espacios de vivienda del Apartado I-B.4 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de continua referencia, cuando señala que el espacio exterior vividero podrá sustituirse por un mirador cerrado de las mismas dimensiones (4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro).

b) Cuerpos salientes abiertos: Se modifica la Ordenanza del Plan General para ajustarla a lo que establece el Decreto 80/2022, de 28 de junio. Se distinguen para su aplicación, los vuelos en los nuevos edificios y en los edificios existentes.

La condición que recoge el punto 5 del artículo 6 del Decreto, que establece que al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendedores, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento.

Las Ordenanzas del Plan General de Bergara introducen limitaciones en las dimensiones de los vuelos abiertos respetando las cuales no generan edificabilidad. Para ajustar dicha Ordenanza a lo dispuesto en el Decreto de referencia, se modifica el contenido de la Ordenanza en los siguientes términos, distinguiendo para su aplicación, si se trata de nuevos edificios o de edificios existentes.

b.1) Cuerpos salientes abiertos en los nuevos edificios: Todas las viviendas de los edificios de nueva construcción contarán con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,50 m de diámetro.

Para la aplicación de la Ordenanza se adjuntan planos del municipio donde se grafican las líneas de fachada de las calles y espacios públicos y privados y el vuelo máximo posible en cada calle o espacio público.

Kalearen zabalera dela-eta 1,50 metroko hegala baimentzen ez den kasuetan, xedatutakoa betetzeko eta 1,50 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko, fatxadaren itxura atzeraemango da terrazaren espazioan.

b.2) Gorputz irten irekiak lehendik dauden eraikinetan: Lehendik dauden eraikinetan hegalkin ireki berriak egokitu ahal izango dira, baldintza hauek betez gero:

– Lehendik dauden eraikinetan egingo diren jarduketek exekuzio-proiektu teknikoak beharko dituzte, teknikari eskudunek idatzitakoak (arkitektoak, etxebizitza-eraikinen kasuan). Proiektuak dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsita (bisatuta) egongo dira.

– Hegalkinak eraiki nahi diren eraikin-fatxada osorako proposatutako soluzioa jaso beharko da proiektuan.

– Obra gauzatzeko, teknikari eskudun batek jardun beharko du obra-zuzendari gisa; teknikari horrek bere gain hartuko du exekuzioaren erantzukizuna, Udalaren aurrean exekuzio-fasean zehar bera izango da bitartekari-solaskidea, eta obraren amaiera sinatuko du.

– Obra fase bakarrean egingo da.

– Balkoi eta terraza berriak diseinatzerakoan, eraikin berrietarako adierazitako baldintzak errespetatuko dira.

– Dagoeneko hegalkinak dituzten eraikinetan, hegalkin berriak fatxada-lerrotik neurtuko dira, ez egungo hegalkinaren erzetetik.

– Aurreko jarduketetan itxitako balkoiak dituzten eraikinetan, idatziko den proiektu arkitektonikoan itxitura horiek ezabatzen saiatuko dira edo fatxadaren diseinu berriaren multzoan integrazten. Ez da onartuko, hegalkin berriak eraikitzeo obrak aprobetxatuz, gaur egun irekita dauden balkoiak edo terrazak ixterik.

– Atikoko solairuko etxebizitzetan, 1,50 metroko hegala atikoaren fatxada-lerrotik neurtuko da, eta ez beheko solairuetako fatxadaren lerrotik. Atikoko terrazaren zati bat aurretik itxi bada –baimendutako edo baimendu gabeko jarduketaren batean–, hegalkin berria eraikitzeo erreferentzia-lerroa atiko primitiboaren fatxadarena izango da.

– Hegalkin berriak eraikitzeo jarduketa guztietan, gaur egun esekilekurik ez duten eraikinetan esekilekuak jartzeko ahalegina egingo da. Espazio horien neurriak –Ordenantza hauen 83. artikuluan adierazten den bezala– hauek izango dira: 1,50 m²-ko azalera; 0,95 metroko zabalera eta 2,00 metroko altuera. Espazio publikoetatik ezingo dira ikusgarri egon.

Aurretik adierazi bezala, Hirigune Historikoaren arean, hegalkinen araubidea Hiri Birgaikuntzako Plan Bereziak ezartzen du.

54. artikulua. Elementu irtenak.

Honako mota hauek daude:

a) Elementu irten iraunkorrak: Honako elementu irten iraunkorrak arautzen dira zehatz:

– Teilatu-hegalak: Eraikin-fatxada guztietan, hegalak fatxada-planotik gehienez ere 1,20 metro atera daitezke, salbu hegalkin itxiak edo irekiak dituzten fatxaden kasuan. Azken kasu hauetan, teilatu-hegala hegalkina baino 0,15 metro irtenagoa izan daiteke aurrealdean eta alboetan, baina fatxadaren gainontzeko zatian gehienez 1,20 metroko hegala mantenduz.

Teilatu-hegaletarako adierazitako irtengunea aplikatzeko orduan, oinarritzat hartuko dira dokumentu honi erantsitako planoetan kaleen zabalerearen arabera finkatuta datozen gehieneko hegalkin itxiak eta irekiak.

Etxadiko patioen aldeko fatxadetan, hegala gehienez ere baimendu den gorputz irtena –ireki nahiz itxia– baino 0,20 metro

En los casos en los que no se permita el vuelo de 1,50 debido a la anchura de la calle, para dar cumplimiento a lo dispuesto y poder inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro se retranqueará el cierre de fachada en el espacio de la terraza.

b.2) Cuerpos salientes abiertos en los edificios existentes: En los edificios existentes se podrán habilitar nuevos vuelos abiertos cumpliendo las siguientes condiciones:

– Las intervenciones que se realicen en los edificios existentes requerirán la redacción de proyectos técnicos de ejecución redactados por técnicos competentes (Arquitectos en el caso de edificios de viviendas). Los proyectos estarán visados por el Colegio Profesional correspondiente.

– Los proyectos recogerán la solución que se proponga para la totalidad de la fachada del edificio en la que se prevea la construcción de los vuelos.

– La ejecución de la obra requerirá la intervención de un técnico competente como director de la obra el cual se responsabilizará de la ejecución, será el interlocutor ante el Ayuntamiento en la fase de ejecución y firmará el final de la misma.

– La obra se ejecutará en una única fase.

– En el diseño de los nuevos balcones y terrazas se respetarán las mismas condiciones señaladas para los nuevos edificios.

– En los edificios que cuenten ya con vuelos, los nuevos vuelos se medirán desde la línea de fachada no desde el borde del vuelo actual.

– En los edificios que cuenten con balcones que hayan sido cerrados en intervenciones anteriores, el proyecto arquitectónico que se redacte tratará de eliminar dichos cierres o integrarlos en el conjunto del nuevo diseño de la fachada. No se permitirá que aprovechando las obras de construcción de nuevos vuelos se cierren balcones y terrazas abiertos en la actualidad.

– En las viviendas de planta de ático, el vuelo de 1,50 m se contará desde la línea de fachada del ático no desde la línea de la fachada de las plantas inferiores. En el caso que una parte de la terraza del ático se hubiera cerrado en alguna intervención anterior autorizada o no, la línea de referencia para la construcción del nuevo vuelo será la de la fachada del ático primitivo.

– En todas las intervenciones que se realicen de construcción de nuevos vuelos, se procurará habilitar tenderos en los edificios que no dispongan en la actualidad. Las dimensiones de dichos espacios contarán, como se señala en el artículo 83 de las presentes Ordenanzas con una superficie de 1,50 m², una anchura de 0,95 m y una altura de 2,00 m. Deberán estar protegidos de las vistas desde los espacios públicos.

Como se ha señalado anteriormente, en el Área del Casco Histórico, es el Plan Especial de Rehabilitación Urbana aprobado el que establece la regulación de los vuelos.

Artículo 54. Elementos salientes.

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Elementos salientes permanentes: Se concreta la regulación de los siguientes elementos salientes permanentes:

– Aleros: Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros en la totalidad de las fachadas de los edificios excepto en el caso de fachadas con vuelos cerrados o abiertos. En estos casos el alero podrá ser 0,15 metros más saliente que el vuelo en el frente y laterales del mismo manteniendo el vuelo máximo de 1,20 metros en el resto de la fachada.

El saliente señalado para los aleros se aplicará tomando como base los vuelos máximos cerrados y abiertos fijados en los planos que se adjuntan en función de los anchos de las calles.

En las fachadas a los patios de manzana, el saliente máximo del alero será 0,20 metros mayor que el del cuerpo saliente ce-

handiagoa izan daiteke. Gorputz irtenik batere ez bada baimendu, hegalarren gehieneko hegada 0,50 metrokoa izango da. Partzelaredo argi-patioetan ez da onartzen inongo hegala irtenik.

Hirigune Historikoko arean, Birgaitzeko Plan Bereziak ezarrita du hegalkinen araudia.

– Markesinak: Espresuki debekutzen da markesinak jartzea, ez bada kasu bakarren batean eraikin publikoren batean sartzeko atea nabarmendu edo babestu nahi dela. Horrelakoetan, eraikitze- edo birgaitze-proiektutik jada egon beharko da aurreikusita, landuko den fatxadaren barneko elementu osagarria baita.

Halaber baimendu ahal izango dira publikoak ez diren sustapenetan, baldin eta urbanizazio berriak badira eta betiere antolamendu xehatuko plangintzak horien erabilera arautzen badu.

Kasu guztietan, gehien irteten den elementuak ez du gaindituko espaloiarene zabalera ken 0,60 metro, eta gehienez ere 1,50 metrokoa izan ahalko da opakua bada; azalaren % 80an zeharrargitsua bada, berriz, 2,50 metroraino iritsi ahal izango da gehienez ere. Eraikinean hegadan kokatu beharko da, espaloian edo espazio libre publikoan inolako euskarririk jarri gabe; eta puntu bat bera ere ezingo da egon 3,00 metro baino beherago, espaloiarene edo espazio publikoaren sestratik hasita gora.

– Beste elementu irten iraunkor batzuk: Beste elementu irten iraunkor batzuk, hala nola, pilastrak, zokaloak, erlaitzak eta fatxadaren beste hainbat elementu osagarri, ezingo dira irten ez 0,10 metrotik aurrera beheko solairuetan, ezta 0,20 metrotik aurrera goiko solairuetan ere.

Inoiz ere ez da onartuko bitrina edo erakusleihorik jartzea fatxada-planoaren kanpoaldetik.

Hirigune Historikoko eremuan, karkabetara (etxartetara) eta etxadi-patioetara ematen duten fatxadetan, horrelako elementu irtenak ezingo dira atera 0,05 metro baino gehiago, eta gauza bera partzela-patio guztietan ere.

b) Elementu irten ez-iraunkorrak: Olanak eta errotuluak jartzeko araudia ezarri da. Beste elementu batzuk arautzeko, horiekin duten antzekotasunaz jokatu da.

– Olana finko eta tolesgarriak: Olana finko eta tolesgarriak jarri ahalko dira eraikinen beheko solairuetan baldin eta gehien irteten den elementuak ez badu inongo puntutan gainditzen espaloiarene zabalera ken 0,60 metro, eta gehienez ere 3,00 metro baino gehiago ez badu. Halaber, gutxienez 2,70 metroko altuera libre utzi beharko dute espaloiko edo espazio libreko sestratik hasita gora. Altuera horietatik behera, eta fatxada-lerrotik hasita gehienez ere 0,20 metro irtenda, olanen euskarriak eta zabalteko nahiz tolesteko beharrezko elementuak baino ezingo dira jarri.

– Errotuluak eta iragarkiak: Errotuluak edo iragarkiak, kasu guztietan, fatxada-planoan paralelo jarriko dira, eta gehieneko irtenguneak ez du izango, beheko solairuetan jartzen direnean, 0,15 metro baino gehiago. Halaber, 3,00 metrotik gorako altueran jarriko dira, espaloiko edo espazio libreko sestratik hasita. Goiko solairuetan, kasu guztietan, fatxada-baon barruan baino ezingo dira jarri eta bao bakoitzak berea eraman beharko du aparte. Ez da inoiz onartuko, ez beheko ez goiko solairuetan, banderola gisa fatxada-planoan perpendikular doan errotulurik.

Hirigune Historikoko eraikinetako beheko solairuetan, eta baita babestutako Ondasun Higiezinaren Katalogoan edozein kategoriatan sartuta dauden eraikinetako beheko solairuetan ere, baldin eta beheko solairuak mantentzeko moduko elementutzat hartuta badaude, horietan guztietan errotulu eta iragarkiak jarri gero, fatxadetako bao itsuetan jarri beharko dira, letra solteak bertan zuzenean gainjarriz edo, bestela, polikarbonatozko edo antzeko plaka gardenetan iragarkiak errotulatu eta fatxadara erantsiz. Horrelakorik ezean, fatxadetako baon barruan, itxiturako arotzerian txertatuta jarri beharko dira.

Eraikin horien goiko solairuetan, kasu guztietan, fatxadetako baon barnean sartu beharko dira.

rado o abierto autorizado. Cuando no se autorice ningún cuerpo saliente, el vuelo máximo del alero será de 0,50 metros. No se autoriza ningún alero saliente en los patios de parcela o de lucas.

En el Área del Casco Histórico, es el Plan Especial de Rehabilitación el que establece la regulación de los aleros.

– Marquesinas: Se prohíbe expresamente la disposición de marquesinas excepto en los casos aislados en los que se pretenda enfatizar y proteger la puerta de entrada en algún edificio público. En estos casos, la marquesina se deberá contemplar desde el proyecto de construcción o rehabilitación como elemento integrante en el tratamiento de la fachada en la que se disponga.

También podrá autorizarse en las promociones de edificios no públicos, cuando se trate de nuevas urbanizaciones y siempre que desde el planeamiento de ordenación pormenorizada se regule su utilización.

En todos los casos, el saliente máximo no será superior al ancho de acera menos 0,60 metros, con el tope máximo de 1,50 metros cuando sea opaca y de 2,50 metros cuando sea traslúcida en un 80 % de su superficie. Deberá colocarse en vuelo desde el edificio sin ningún elemento de apoyo en la acera o espacio libre público y ninguno de sus puntos se encontrará a una altura inferior a 3,00 metros por encima de la rasante de la acera o espacio público.

– Otros elementos salientes permanentes: Otros elementos salientes permanentes como pilastras, zócalos, cornisas y otros elementos compositivos de las fachadas, no podrán sobresalir más de 0,10 metros en las plantas bajas ni más de 0,20 metros en las plantas altas.

En ningún caso se admitirá la colocación de vitrinas expuestas por el exterior del plano de fachada.

En las fachadas a cárcavas y patios de manzana dentro del ámbito del Casco Histórico, este tipo elementos salientes no podrá sobresalir más de 0,05 metros, al igual que en la totalidad de los patios de parcela.

b) Elementos salientes no permanentes: Se regula la instalación de toldos y rótulos. Otros elementos se regularán por similitud con los mencionados.

– Toldos fijos y plegables: Se admiten toldos fijos y plegables en las plantas bajas de los edificios siempre que el saliente máximo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros, y con un máximo de 3,00 metros, dejando una altura libre mínima desde la rasante de la acera o espacio libre de 2,70 metros. Sólo podrán situarse a una altura menor y con un saliente máximo de 0,20 metros desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos necesarios para el extendido y plegado.

– Rótulos y anuncios: Los rótulos o anuncios se dispondrán en todos los casos paralelos al plano de fachada y tendrán un saliente máximo, cuando se dispongan en la planta baja, de 0,15 metros e irán situados a una altura superior a 3,00 metros desde la rasante de la acera o espacio libre. En las plantas altas se dispondrán, en todos los casos, únicamente dentro de lo que constituyen los huecos de la fachada y serán independientes en cada hueco. En ningún caso, ni en las plantas bajas ni en las altas, se autorizan los rótulos perpendiculares al plano de fachada a modo de banderolas.

Los rótulos y anuncios en las plantas bajas de los edificios del Casco Histórico, y en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos en cualquiera de sus categorías siempre que la planta baja de los mismos se considere como elemento a mantener, se dispondrán en los elementos ciegos de las fachadas, mediante letras sueltas superpuestas directamente o mediante la rotulación de los anuncios sobre placas transparentes de policarbonato o similares adosadas a las mismas. En caso contrario, deberán disponerse integrados con las carpinterías de cierre dentro de los huecos de las fachadas.

En las plantas altas de estos edificios se dispondrán, en todos los casos integrados en los huecos de las fachadas.

55. artikulua. Estalkiak.

Bizitegi-eraikinen estalkiak adierazitako gehieneko maldak errespetatu beharko dituzte, eta ezin izango dute inola ere % 35eko maldak gainditu eraikinaren edozein fatxadatik, salbu eta honako kasu honetan: estalkiaren oinplanoaren forma irregularra bada, % 35a oinarritzat hartuko da isurki nagusietarako eta, horrenbestez, beste isurkiren batean malda handiagoa egon ahalko da.

Estalkiaren lerro inguratzailea, fatxada bakoitzean, azken solairuko forjatua luzatuz –eta 54. artikuluan finkatu den gehieneko itargunearekin– sortzen den hegal horizontalaren goialdeko eta kanpoaldeko ertzetik hasiko da.

Lerro inguratzaile honen gainetik honakoak irten ahalko dira: instalazioen elementu teknikoak –hala nola, igogailuen kasetak, eskailera-kaxaren erremateak, etab.– eta baita ere tximiniak, aireztapeneko hodiak eta argi-zuloak. Halaber, eguzki-plaka termikoak eta plaka fotovoltaikoak –betiere ordenantza hauetako 149. artikuluan xedatutakoa errespetatuta–, irrati- eta telebista-antenas, tximistorratzak eta antzeko beste batzuk. Gorputz horien neurriak instalazioak egoki ibiltzeko behar besteko txikiak izango dira.

Hirigune Historikoko eremuan dauden eraikin guztietan eta balio historiko-artistikoa izateagatik Ondasun Higiezinaren Katalogoan sartutako eraikin guztietan, birgaitze- edo berreraikitze-jarduketak egiten badira eta bertan igogailuak edo karga-jasogailuak instalatzea aurreikusten bada, horiek hidraulikoak izan beharko dira edo, bestela, estalkiko isurkietatik gora irtengo lira-tekeen kasetoak eraiki beharrik ez duen beste sistema batekoak.

Estalkiak konpondu eta mantentzeko, estalki guztietara zuzenean eraikinaren gune komunetatik irten ahal izango da, eta sarbide hori eskailera-gune orokorrean bertan egongo da edo, bestela, gertuan eta horrekin lotuta dagoen guneren batean.

Garapeneko plangintzak aukera ematen badu, etxadi eraiki-garrietako ertza edo errematea eratzeagatik, kokapen horregatik, berezitatat jo daitezkeen eraikinetan, estalkiaren profilaren gainetik dorretxoak eraiki ahal izango dira honako araudiari jarraituz:

– Solairu bakarra izango dute, 3,00 metroko altuerakoa, goiko forjatua barne.

– Kasu guztietan, dorretxoaren oinplanoa honelako paralelogramo baten barruan sartu ahal izango da: paralelogramoaren 5 metroko bi alde eraikinaren ertza eratzten duten elkarren ondo-ko fatxada bien lerrokaduren gainetik joango dira, 5 metro luze, bi lerrokadura horiek elkartzen diren erpinetik hasita.

– Dorretxoaren solairu-gauean estalkia besterik ez da jarriko. Estalkia era berezian egingo da; horretan ez da errespetatu beharrik izango isurkietarako ezarri diren gehieneko maldak.

– Dorretxoaren ondorioz sortuko den gunea etxebizitza-erabilerrako izango da; eta kasu guztietan azpiko solairuko etxebizitzari zuzenean lotuta egon beharko da, eta ez eraikineko komunitatearen eskaileraren bitartez. Sortutako gunea Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da, lotu den etxebizitzaren elementu erantsi eta banaezin gisa.

Dorretxoaren estalkipean sortutako gunea ezingo da inongo erabilerrarako egokitu, ezta trastelekua izateko ere.

2.1.3. Eraikinak: Osasungarritasun-baldintzak: argiztapena eta aireztapena

Plangintza-tresnak onartzeko prozeduretan –tresna horien zehaztapenen artean sartzen bada jarduketa integratuei lotutako hiri-lurzoruetan edo lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berrietarako eremuen antolamendu xehatua–, plangintza-tresna horien memorian justifikatu beharko da haien diseinuak osasungarritasun-baldintzak betetzeko aukera ematen duela, etxebizitzek eguzkialdi egokia izango dutela bermatu dadin.

Artículo 55. Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios residenciales se ajustarán a las pendientes máximas señaladas, que no podrán superar en ningún caso el 35 % desde cualquiera de las fachadas del edificio a no ser que, debido a la forma irregular de la planta de la cubierta, tomando como base la pendiente máxima señalada del 35 % para los faldones principales resulte una pendiente mayor para alguno de los otros faldones.

La línea envolvente de la cubierta arrancará en cada fachada desde el borde superior y exterior del alero horizontal resultante de la prolongación del forjado de la última planta y con el saliente máximo fijado en el artículo 54.

Sobre esta línea envolvente podrán sobresalir los casetones de los elementos técnicos de las instalaciones como casetas de los ascensores, remates de la caja de escaleras etc., además de las chimeneas, conductos de ventilación y claraboyas. También placas solares térmicas y fotovoltaicas que respetarán lo dispuesto en el artículo 149 de las presentes Ordenanzas, antenas de radio y televisión, pararrayos y otros asimilables. Las dimensiones de estos cuerpos serán las mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

En las actuaciones de rehabilitación o reconstrucción de la totalidad de los edificios incluidos en el ámbito del Casco Histórico y en los incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico en las que se prevea la instalación de ascensores o montacargas, éstos serán hidráulicos o con otro sistema que evite la construcción de casetones que sobresalgan de los faldones de la cubierta.

Todas las cubiertas serán directamente accesibles para su reparación y mantenimiento desde zonas comunes del edificio, situando dicho acceso en el propio núcleo general de escaleras o en algún espacio próximo y comunicado con el mismo.

En el caso de que el planeamiento de desarrollo admita su posibilidad, en aquellos edificios que se consideren singulares por su emplazamiento por conformar esquinas o remates de las manzanas edificables, podrán construirse torreones sobre el perfil de la cubierta ajustados a la siguiente normativa:

– Tendrán una única planta de 3,00 metros de altura incluido el forjado superior.

– La planta del torreón deberá en todos los casos poder inscribirse en un paralelogramo en el que dos de sus lados resulten de prolongar 5 metros contados desde el vértice de confluencia, las líneas de las alineaciones de las dos fachadas contiguas que conforman la esquina del edificio.

– Sobre la planta del torreón únicamente se dispondrá la cubierta que se resolverá de modo singular sin que se tengan que respetar las pendientes máximas señaladas para los faldones.

– El uso al que se destine el espacio resultante en el torreón será el de vivienda y deberá, en todos los casos, estar comunicado directamente con la vivienda de la planta inmediata inferior, no a través de la escalera común del edificio. El espacio resultante se inscribirá en el Registro de la Propiedad como elemento anejo e inseparable de la vivienda con la que comunica.

No podrá habilitarse para ningún uso, ni siquiera para trasero, el espacio resultante bajo la cubierta del torreón.

2.1.3. Edificios: Condiciones de salubridad: iluminación y ventilación

En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones de salubridad de forma que se garantice un correcto soleamiento de las viviendas.

Horregatik, ez da onartuko etxebizitzetan egonlekuak, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logelak soil-soilik ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera ematea. Etxebizitzak diseinatzerakoan, gela horietako fatxaden azaleraren % 30, gutxienez, beste orientazio batean egon beharko da, eta, horrela, gutxieneko eguzkialdia bermatu beharko da gutxienez gela horietako batean.

56. artikulua. Patioak.

Bizitegiko guneetan, honako patio-motak onartu ahal izango dira:

a) Etxadiko patioak: Gaur egun, Hirigune Historikoko arean eta A-20, A-20a eta A-21 areetan baino ez daude. Hirigune Historikokoan egin daitezkeen jarduketak, eta baita etxadi-patioekin parragarri diren karkabetakoak ere, udalerrian indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziak arautuko ditu.

A-20, A-20a eta A-21 areetan, etxadi-patioak lorategiak edo espazio libreak dira, eta sarbide zuzenak dituzte inguruko bide eta pasealekuetatik. Bizitegiko area berriak garatzerakoan, antolamendu xehatuko plangintzaren bitartez etxadi-patioak ere antolatu ahal izango dira. Plangintza horretan zehaztu beharko da zein erabilera izango duten eta nolako tratamendua izan behar duten etxadi-patio horiek. Etxadi-patio batera ematen duten etxebizitzak kanpokotzat jotzeko modukoak izateko, etxadi-patio horrek honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Gutxienez 225 m²-ko azalera izango du.
- Bertan, kontuan hartutako bao bakoitzarekiko ukitzailea izango den 12 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Bao horren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren arteko distantzia, baoarekiko perpendikularrean neurtuta, etxebizitzako solairuaren mailaren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren gainlurraren arteko garaieraren adinakoa izango da, edo hori baino handiagoa.

Etxadi-patio batzuek dituzten neurriengatik, bertan lorategirik edo espazio libererik egokitzerik ez bada, orduan, lehen pisuaren zolako altueraraino estali ahal izango dira eta lehen solairuetako etxebizitzetarako terraza-erabilera izango dute. Horrelakoetan, jabetza bakoitza bereizteko, hormatxoak eraiki ahal izango dira, gehienez ere 0,50 metroko altuerakoak; eta hormatxoaren gainean, burdin-hesiak jarri ahal izango dira, itxituraren altuera osoa 2,00 metro izan arte. Terrazetarako sarbidea bakoitzari dagokion etxebizitzatik zuzenean izango da.

Patioen azpian kokatzen diren beheko solairuak argizatze-ko, etxabeetako sabaietan argi-zuloak eta sabai-leihoak eraiki ahal izango dira, baina ezingo dira atera 1,00 metrotik gora lokalena goialde bukatutik neurtuta.

b) Fatxadara irekitako patioa: Kanpoko espazioaren izaera izateko, fatxadara irekitako patio irekietan honako baldintza hauek betetko dituzte:

- Atzeraemangunearen sakorea 1,50 metrotik beherakoa bada, alboko planoetan ezin izango da baorik ireki.
- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 eta 3,00 metro bitartekoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren altueraren 1/6 baino txikiago izango, eta 3,00 metrokoa izango da gutxienez.
- Atzeraemangunearen sakonera 3,00 metrokoa edo handiagoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren altueraren 1/6 baino txikiagoa izango eta, edonola ere, sakoneraren adinakoa edo handiagoa izango da.

Fatxadara irekitako patio bat kanpoko espaziotzat har dadin, haren sakonerak aurrealde irekiaren 2/3 baino txikiagoa edo berdina izan beharko du, edo 1,50 metrokoa baino txikiagoa.

Fatxaden arteko angelua 90.ºtik beherakoa denean eta fatxadetan aurrez aurre baoak daudenean, apartatu honetan argi-patioei dagokienez ezarritakoa beteko da.

No se admitirán por ello viviendas en las que los espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones den exclusivamente a las orientaciones Noroeste, Norte y Noreste. Se deberán diseñar de forma que al menos un 30 % de la superficie de las fachadas de dichas estancias den a orientación distinta de las señaladas, asegurando con ello un soleamiento mínimo para al menos una de las citadas estancias.

Artículo 56. Patios.

En las zonas residenciales podrán admitirse los siguientes tipos de patios:

a) Patios de manzana: En la actualidad únicamente existen en el Área del Casco Histórico y en las Áreas A-20 y A-20a, y A-21. Las actuaciones en el Casco histórico, así como en las cárcavas asimilables a los patios de manzana, se regularán por el Plan Especial de Rehabilitación vigente en el municipio.

En las Áreas A-20 y A-20a, y A-21 se destinan a jardín o espacios libres y cuentan con accesos directos desde las vías o paseos perimetrales. En el desarrollo de las nuevas Áreas residenciales, podrán ordenarse también patios de manzana a través del planeamiento de ordenación pormenorizado que concretará el uso al que se destinen y el tratamiento exigido. Para tener la condición de patio de manzana al que se puedan orientar las viviendas consideradas exteriores se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dispondrán de una superficie mínima de 225 m².
- En él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado.
- La distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

Cuando resulten patios de manzana con dimensiones que no permitan la habilitación de jardines o espacios libres en su interior, podrán cubrirse hasta la altura del suelo del piso primero, y su utilización será la de terrazas de las viviendas de las plantas primeras. En este caso, podrán materializarse las distintas propiedades con muretes de 0,50 metros de altura máxima, colocando sobre los mismos verjas hasta una altura total del cierre de 2,00 metros. Estas terrazas tendrán acceso directo desde las viviendas a las que correspondan.

Para la iluminación de las plantas bajas dispuestas bajo los patios, podrán construirse claraboyas y lucernarios en los techos de los bajos, de cuya cara superior terminada, no podrán sobresalir más de 1,00 metro.

b) Patio abierto a fachada: Los patios abiertos a fachada con condición de espacio exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando la profundidad del retranqueo sea inferior a 1,50 m no se podrán abrir huecos en los planos laterales.
- Cuando la profundidad del retranqueo este comprendida entre 1,50 y 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio, con un mínimo de 3,00 m.
- Cuando la profundidad del retranqueo sea mayor o igual que 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio y, en cualquier caso, igual o mayor que la profundidad.

Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90.º y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente se cumplirá lo establecido en este apartado para los patios de luces.

c) Partzela-patioa: Partzela-patio irekiek, etxadi-patio batean integratuta badaude, fatxadara irekikotako patioaren eta etxadi-patioaren dagozkien baldintzak bete beharko dituzte, patio horien bidez aireztatzen diren espazioen arabera.

d) Argi-patioa: Argiztapena eta aireztapena argi-patioaren bidez egiten duten etxebizitza-espazioen erabilerearen arabera, eta espazio horien zoruaren eta patioaren gailurraren artean dagoen altueraren (H) arabera, ondorengo taula honetan zehazten dira zein diametro izan behar duen inskribatu beharreko zirkuluak -betiere oztoporik gabe-, eta baita patioak zenbateko gutxieneko azalera izan behar duen argizatzen eta aireztatzen dituen espazioak lo egiteko edo janaria prestatzeko badira.

c) Patio de parcela: Los patios de parcela abiertos, integrados en un patio de manzana, deberán cumplir las condiciones de patio abierto a fachada y patio de manzana que correspondan, en función de los espacios que a ellos ventilen.

d) Patio de luces: En función del uso de los espacios de vivienda que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio de luces, y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos espacios y la coronación del patio, se concretan en la siguiente tabla el diámetro del círculo inscrito exigible libre de obstáculos y la superficie mínima del patio si los espacios que ilumine y ventile son para dormir o cocinar.

	Aireztatzen edo argizatzen duen espazioa	Patioan inskribatutako diametroa	Patioaren azalera	Estaltzeko aukera*
Familia bakarreko etxebizitza, patio independentearekin	Gela	$\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Bai
	Sukaldea		$\geq 9 \text{ m}^2$	
	Beste batzuk		-	-
Altueran dauden etxebizitzak, patio partekatuekin	Sukaldea + jangela (CK)	$\varnothing \geq 2/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 9 \text{ m}^2$	Ez
	Gela	$\varnothing \geq 1/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Bai
	Sukaldea		$\geq 9 \text{ m}^2$	Bai
	Eskailerak	$\varnothing \geq 2/20 \text{ H}$ $\varnothing \geq 2 \text{ m}$	-	-
	Esekilekua			-
	Komunak			Bai

*Egoteko espazioak (egongela-jantokia, egongela-jangela-sukaldea) inolaz ere ezingo dira argi-patio estalien bidez aireztatu/argiztatu. Horien bidez, komunak, sukaldatzeko espazioak eta lo egiteko espazioak bakarrik aireztatu ahal izango dituzte. H = Aireztatu/Argiztatu beharreko espazioaren zoruaren eta patioaren gailurraren arteko altuera.

	Espacio que se ventila e ilumina	Diámetro inscrito en patio	Superficie patio	Posibilidad de cubrir*
Vivienda unifamiliar con patio independiente	Habitación	$\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Sí
	Espacio para cocinar		$\geq 9 \text{ m}^2$	
	Otros		-	-
Viviendas en altura con patio compartido	Cocinar + comer (CK)	$\varnothing \geq 2/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 9 \text{ m}^2$	No
	Habitación	$\varnothing \geq 1/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Sí
	Espacio para cocinar		$\geq 9 \text{ m}^2$	Sí
	Eskaleras	$\varnothing \geq 2/20 \text{ H}$ $\varnothing \geq 2 \text{ m}$	-	-
	Tendedero			-
	Aseos			Sí

*En ningún caso podrán ventilar/iluminar espacios de estar (estar-comedor, estar-comedor-cocina) a patios de luces cubiertos. Sólo podrán ventilar aseos, espacios para cocinar y espacios para dormir. H = altura entre el suelo del espacio a ventilar / iluminar y la coronación del patio.

Perimetroan itxitako patioak estali ahalko dira baldin eta bermatzen bada etengabeko argiztapen eta aireztapen naturala dutela. Aireztapena naturala dela bermatzeko, erabiliko diren aireztapen-irekidurek benetako azalaren sumatorioa beteko dute, betiere patioen bidez aireztatzen diren lokalei eskatzen zaizkien aireztapen-emariaren gutxienekoen arabera, eta gutxienez patioaren azalaren ehuneko hamar (% 10) baino handiagoa izango da. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloen proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, patio horretako azalaren % 100ekoa izango da, eta argi-zuloetako zati gardena -egiturarik gabe- beti izango da argi-zuloaren azalaren 2/3 baino handiagoa.

Los patios cerrados en su perímetro podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua de forma natural. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los patios, siendo como mínimo superior al 10 % de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario.

Perimetroan itxitako patioak estaliz gero, komunak, sukaldeak eta logelak soilik egon ahal izango dira patio horietara begira. Inola ere, ezingo dira egon patio horietara begira egongela, egongela-jangela edo egongela-jangela-sukalderik.

Kanpoko etxebizitzari eskatzen zaizkion baldintzak betetzeari dagokionez, etxebizitza begira dagoen argi-patioa kanpoko espaziotzat hartuko da etxadi-patioei (etxe-uharteko patioei) eskatutako baldintzak betetzen dituenean.

Patioko zoladura ezingo da kokatu argitzen edo aireztatzen duen gelako zoru-mailatik gora. Edonola ere, kasu guztietan iragazgaituta egongo da, eta hustubide sifoiduna eta erregistragarria izango du.

e) Patio mankomunatuak: Partzela- edo argi-patioentzat finkatu diren gutxieneko neurriak eta gainontzeko baldintzak errespetatu beharko dituzte. Horretaz gain, eta kasu guztietarako, 42. artikuluko i puntuan ezarritakoa ere bete beharko dute, bi eraikinetako finken artean elkarrekin dituzten zortasunak egiaztatzeari buruzkoa.

Aurrerago patio erkidea izango den batean, zati baten mehelina agerian dagoen bitartean, kanpo aldetik ez ikusteko ezkutatu egin beharko da arotzeria-, beira- edo zelosia-elementuekin; elementu horiek, alabaina, beti bermatu beharko dute patioak behar besteko aireztapena duela.

2.1.4. Eraikinak: Segurtasun baldintzak

57. artikulua. Eraikinetako segurtasun baldintzak.

Segurtasun-baldintza hauek aplikatu egin beharko dira bizitegi-gune eraiki berrietan dauden eta bizitegi-erabilera nagusia duten eraikin guzti-guztietan, eta horretaz gain, lehendik dauden eraikinetan ere errespetatu beharko dira baldin eta baldintzek eragindako elementuetan egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira. Halaber, bizitegi-erabilera nagusia ez duten beste gune batzuetan bizitegi-eraikinak kokatu ahal badira, horietan ere aplikatu beharko dira.

Eraikin guztietan suteen aurka babesteko ekipamenduak eta instalazioak eduki beharko dira, bai eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan edo hura ordeztu dezakeen araudian adierazten diren ebaquazio-bitartekoen seinaleak ere.

59. artikulua. Eraikinetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.

Eraikin oro kanpotik seinaleztatuta egon beharko da identifikatzeko, bide edo espazio libre publikotik argi eta garbi ikusteko moduan. Udal Zerbitzuek esango dute non jarri behar diren ikusgai kaleen izenak, eta eraikin bakoitza zenbaki baten bidez identifikatuta egotera derrigortuko dute.

Etxebizitza kolektiboen, familia bakarrekoen edo adosatuen eraikin berri guztiek bide edo espazio libre publikotik izan beharko dute sarbidea, nahiz zuzenean nahiz espazio libre publikoarekin mugakide den beste espazio libre pribatu bat zeharkatuz, nahiz bide-zortasuna duen partzela mugakide batetik –horretarako eskubidea badute–.

Eraikin berrietan ezingo da eraikin batera sartu aldameneko beste batetik zehar. Eraikin bakoitzak bere ataria eta solairuetara joateko bere eskailera-gunea izan beharko ditu.

Eraikinera sartzeko, eraikinaren kanpoaldetik etxebizitza bakoitzera deitzeko gailu bat egongo da, ikusizko identifikaziorako eta atea irekitzeko gailu batekin. Deitzeko gailuak bandalismoaren aurkakoak izango dira.

60. artikulua. Barne-zirkulazioko elementu komunak.

Eraikinetan, barne-zirkulazioko elementu komunak dira eraikineko kanpoaldea eta eraikin barruko solairuetan dauden lokal, etxebizitza eta garajeak komunikatzen dituzten elementuak, jende orok erabiltzeko direnak.

En el caso de que se cubran los patios cerrados en su perímetro, únicamente podrán dar a dichos patios los espacios para aseo, para cocinar y para dormir. En ningún caso, podrán dar a estos patios cubiertos los espacios para estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina.

A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior, el patio de luces al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando reúna los requisitos exigidos para los patios de manzana.

El pavimento del patio no podrá estar situado por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Estará impermeabilizado en todos los casos y dispondrá de desagüe con sumidero sifónico registrable.

e) Patios mancomunados: Respetarán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones fijadas para los patios de parcela o patios de luces. Deberán asimismo cumplir, en todos los casos, lo establecido en el punto i del artículo 42 referente a la acreditación de las servidumbres mutuas entre las fincas en las que se ubiquen los dos edificios.

Mientras la medianería de una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto, la misma se ocultará a la vista desde el exterior mediante la colocación de elementos de carpintería, vidrio o celosías que garanticen, en todos los casos, la suficiente ventilación al patio.

2.1.4. Edificios: Condiciones de seguridad, acceso y accesibilidad

Artículo 57. Condiciones de seguridad en los edificios.

Las presentes condiciones de seguridad serán de aplicación en la totalidad de los edificios con uso predominante residencial y ubicados en zonas residenciales que sean de nueva construcción y en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación de los elementos afectados por las mismas. También en los edificios residenciales que puedan emplazarse en otras zonas con uso predominante distinto al residencial.

En todos los edificios se deberá disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios y de la señalización de los medios de evacuación que se indican en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Artículo 59. Condiciones de acceso y accesibilidad a los edificios.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la vía o espacio libre público. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles, y exigirán la identificación de cada edificio mediante un número.

Todas las nuevas edificaciones colectivas, unifamiliares o adosadas, incluidas sus parcelas, tendrán acceso desde la vía o espacio libre público, sea directamente o atravesando un espacio libre privado, que deberá ser adyacente con el público, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

En los nuevos edificios, no se permitirá el acceso a uno de ellos a través de otro contiguo. Cada uno, deberá disponer de su correspondiente portal y núcleo de escaleras para el acceso a las distintas plantas.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán antivandálicos.

Artículo 60. Elementos comunes de circulación interior.

Se entiende por elementos comunes de circulación interior en los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre el espacio exterior y los distintos locales, viviendas y garajes que puedan disponerse en las distintas plantas del edificio.

Hauek dira elementuok:

a) Atariak: Eraikinaren atari orokorra izango den guneak gutxienez 2,00 metro zabal izango du, eta gutxienez 2,00 metro luze, sarbideko atearen barnealdetik neurtuta. Gunearen gutxienezko altuera librea 2,40 metrokoa izango da.

Eraikin berrietan, igogailuari itxaroteko atariko gunea gutxienez 1,50 x 1,50 metrokoa izango da, eta gune horren sestra-kota bat etorri beharko da nabarmen sartzeko erabiltzen den espaloi edo espazio libre publikoarenarekin. Lehendik dauden eraikinetan 68/2000 Dekretuak xedatutakoa aplikatuko da (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, eraikinaren irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen).

Atariko atearen gehieneko atzeraemangunea, fatxada-lerrotik hasita, 2,00 metrokoa izango da.

Eraikineraren sartzeko ateari zati gardenak izan beharko ditu gutxienez ateararen azaleraren % 75ean, horrela barrualdea eta kanpoaldea ikusi ahal izateko. Zati garden horiek 0,70 m eta 1,70 m arteko altueran kokatu beharko dira. Eraikineraren sartzeko ateari automatikoki irekitzeko sistemak eduki ahal izango ditu, baldin eta eskuz irekitzen dela bermatzen bada.

Solairu ezberdinetan, eskailerak banatzeko atearak 0,90 metroko zabalera izango dute gutxienez, eta 0,30 m-ko diametroko leiho garden bat izango dute.

b) Eskailerak: Honako baldintzak bete beharko dituzte:

* Hainbat etxebizitzarako batera erabiltzen diren eskailera-tarteak gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dira, itxitura-paramentuen eta baranda edo karelararen artean neurtuta; hala ere, beti bete beharko da Eraikuntzako Kode Teknikoa (Suteen aurreko Segurtasuna, eta Erabiltzeko Segurtasuna) (CTE (SI) (SU)). Kasu guztietan, gutxienez 2,20 metroko tartea errespetatu beharko da eskailera-zuloa eratzen duten paramentuen artean.

* Etxebizitza baten barruan, erabilera pribatiboko eskailerak gutxienez 0,90 metro zabal izan behar dira.

* Denok erabiliko dituzten eskaileretan, zabalera librea bera izan beharko da eskailera-bide guztian. Eskailera-buruen arteko eskailera-tarteek ezingo dute izan 16 mailatik gora. Eskailera-buruek gutxienez eskailera-tarteek duten zabalera bera izango dute.

* Mailagainen gutxienezko zabalera, hegalkina kontuan hartu gabe, 28,00 zentimetrokoa izango da. Mailarteen altuera ez da izango 18,50 zentimetrotik gorakoa. Bihurguneko tarteen, mailagaina gutxienez 28,00 cm zabal izango da, barrualdeko ertzetik 50,00 cm-ra neurtuta, eta kanpoaldeko ertzean gehienez ere 44,00 cm.

* Altuera librea eskailera-arrapalen artean edo arrapala eta sabaiaren artean, edozein puntutan, ez da izango 2,40 metro-tik beharakoa. Trastelekuetara joateko eskaileretan, altuera hori punturen batean murriztu ahal izango da 2,20 metro arte.

* Eraikineko eskailera komunak eguneko argiztapen naturala izango du, ahal dela fatxadetatik edo patioetatik, eta hala-korik ezean, eguneko argiztapen zenitala, eta solairu bakoitzean pitze automatikoko argi artifizial osagarria egongo da.

– Fatxada edo patioen bidezko argiztapena: Etxebizitarik dagoen solairu bakoitzean, argiztapen-baoaren gutxienezko azalera 1 m²-koa izango da, eta aireztapenera bideratutakoa horren 1/3era murriztu ahal izango da.

Argiztapena ez da erabilera pribatuko balkoien edo terrazen bitartez egingo.

– Goitikako argiztapena (Argiztapen zenitala): Gehienez lau solairutaraino onartu ahal da, eta erdialdeko zuloa libre geratu beharko da eskaileraren altuera osoan, non 1,10 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal baita. Eskailera-begiak ahalbidetuko du gutxienez 0,08 H-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea –non H izango den altuera, eskailera abiotik argi-zuloaren

Estos elementos son:

a) Portales: Se destinará a portal general del edificio un espacio con una anchura mínima de 2,00 metros y una longitud mínima también de 2,00 metros medida desde la cara interior de la puerta de acceso. La altura libre mínima del recinto será de 2,40 metros.

El espacio de espera del ascensor situado en el portal en los nuevos edificios será como mínimo de 1,50 x 1,50 metros y la cota rasante de dicho espacio coincidirá sensiblemente con la de la acera o espacio libre público desde el que se accede. En los edificios existentes se aplicará lo dispuesto en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los edificios.

El retranqueo máximo de la puerta del portal desde la línea de fachada será de 2,00 metros.

La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75 % de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas de apertura automática, siempre que se garantice su apertura de forma manual.

Las puertas de compartimentación de escaleras en las distintas plantas tendrán un ancho mínimo de 0,90 m y contarán con una ventana transparente de 0,30 m de diámetro.

b) Escaleras: Cumplirán las siguientes condiciones:

* El ancho mínimo de los tramos de escalera de uso común a varias viviendas medido entre los paramentos de cierre y el barandado o antepecho será de 1,00 metro, aunque se deberá cumplir en todo momento, lo dispuesto en el CTE, Código Técnico de la Edificación (SI) y (SU). Se respetará en todos los casos una separación mínima entre los paramentos que conforman el hueco de la escalera de 2,20 metros.

* Las escaleras de uso privativo en el interior de una vivienda podrán tener un ancho mínimo de 0,90 metros.

* En las escaleras de uso común, la anchura libre de las mismas será uniforme en todo el recorrido. Los tramos de escalera entre rellanos no podrán tener más de 16 peldaños (alturas). Los rellanos tendrán como mínimo un ancho igual al del tiro.

* La anchura mínima de la huella de los peldaños, sin contar el vuelo será de 28,00 centímetros. La altura de la tabica no será mayor de 18,50 centímetros. En los tramos curvos, la huella medirá 28,00 cm como mínimo, a una distancia de 50,00 cm del borde interior, y 44,00 cm como máximo en el borde exterior.

* La altura libre en cualquier punto, entre rampas de escalera o entre una rampa y el techo, no será inferior a 2,40 metros. En las escaleras de acceso a trasteros, en algún punto podrá reducirse dicha altura libre hasta 2,20 metros.

* La escalera común del edificio contará con iluminación natural diurna, preferentemente a través de las fachadas o patios y en su defecto con iluminación diurna cenital, y con luz artificial complementaria de encendido automática en cada planta.

– Iluminación a través de fachadas o patios: La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta en la que exista una vivienda será de 1 m², pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma.

La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.

– Iluminación cenital: Será admisible máximo para cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en la que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garan-

batezbesteko altueraraino-; eta aireztapena irekiduren bidez bermatuko da, irekidura horien gutxieneko azalera izanda argi-zuloaren azaleraren % 10ekoa edo esparruaren azaleraren $\geq 1/20$.

Erdiko baoak azalera zeharrargia izango du eskailera-kaxaren oinplanoko azaleraren 2/3etik gorako azaleran.

Baranden edo karelen zati opakua muga, hala badagokio, 40 cm-ko altueran egongo da, mailagainaren kanpoaldeko ertza bertikalean neurtuta.

Kasu guztietan, ataritik aire-sarbide etengabe bat izango dute, gutxienez 200 zentimetro koadroko aireztapen-azaleraduna.

c) Arrapalak: Gutxieneko zabalera 1,00 metrokoa izango da, betiere elkartzeko eta biratzeko 1,50 x 1,50 metroko lautadak instalatzen badira, eta horien arteko gehieneko luzera 10 metrokoa izanda.

Onartutako gehieneko malda % 10ekoa izango da 3,00 metroko edo hortik beherako luzeretan; gainontzekoetan, berriz, % 8koa.

d) Barne zirkulazioko banaketa-guneak solairuetan: Solairu bakoitzean, etxebizitzetara sartzeko banaketa-guneak gutxienez 1,50 metro zabal izango dira. Etxebizitzetako eraikinei lotuta dauden instalazioetara, ganbaretara, trastelekuetara eta gara-jetara sartzeko diren bigarren mailako pasilloek gutxienez 1,20 metroko pasaguneko zabalera libre izan beharko dute; horretaz gain, topo egin eta buelta hartzeko 1,50 x 1,50 metroko guneak ere jarri beharko dira, horien arteko gehieneko tartea 18 metrokoa izanda, eta beti pasilloaren hasieran eta bukaeran egonda.

e) Igogailuak: Bizitegi-eraikinetan igogailua derrigorrez jarri beharko da baldin eta horrela ezartzen badu Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legeak (abenduaren 4koa).

Irisgarritasun-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira eraikinei dagokienez (Dekretuaren 5.3.4 artikulua).

Igogailuen ateez gutxienez azaleraren % 30ean azalera garдена izango dute.

Igogailu-kopuruari buruz, etxebizitzetara zerbitzu emango dien igogailu bat gutxienez egongo da eta horren translazio-abiadura gutxienez 1 m/s-koa izango da.

120 okupatzailerik edo hamaika geralekutik aurrera (okupaziorik gabeko solairuak zenbatu gabe), beharrezkoa izango da bi igogailu edo gehiago izatea.

Okupazioa zehazteko, kontuan hartuko da m² eta pertsonen arteko erlazioa, betiere erabileren arabera ezarritakoa Eraikuntzaren Kode Teknikoaren DB SI-3 atalaren 2. apartatuan (Okupazio-kalkulua: 2.1 Taula - Okupazio Dentsitateak).

f) Estalkirako irteera: Eraikinen estalkira eraikinaren gune amankomunetatik zuzenean irten ahal izango da, eta sarbide hori eskailera-gune orokorrean bertan egongo da edo, bestela, gertuan eta horrekin lotuta dagoen guneren batean.

Onar daitekeen gutxieneko sarbidea oinplano karratuko trapolen bitartez eratuko da, 1,00 x 1,00 metrokoak, eta eskailera-txo finko edo tolesgarriak izan beharko ditu; eskailera-txok, kasu guztietan, eraikuntza-lanak bukatu orduko bertan ezarrita egon beharko dira.

61. artikulua. Bizitegi-eraikinetako ekipamendu-baldintzak.

Bizitegi-eraikin berriek edo solairu guztietan esku-hartzeak izanik birgaitze osoa izan duten eraikinek ekipamendu hauek izango dituzte:

– Postontzi irisgarriak, sarraila 0,90 m eta 1,20 m bitarteko altueran kokatuta.

titzándose la ventilación mediante aberturas con una superficie igual al 10 % de la superficie del lucero o $\geq 1/20$ de la superficie del recinto.

El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera.

Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

En todos los casos se dispondrá una entrada permanente de aire desde el portal con una superficie mínima de ventilación de 200 centímetros cuadrados.

c) Rampas: La anchura mínima será de 1,00 metro, siempre que se instalen mesetas de encuentro y giro de 1,50 x 1,50 metros, y con una longitud máxima entre ellas de 10 metros.

La pendiente máxima permitida será del 10 % en longitudes no superiores a 3,00 metros, en el resto del 8 %.

d) Distribuidores de circulación interior en las plantas: Los distribuidores de acceso a las viviendas en cada planta tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros. Los pasillos secundarios de acceso a instalaciones, camarotes, trasteros y garajes vinculados a edificios de viviendas serán de 1,20 metros de anchura mínima libre de paso, disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,50 x 1,50 metros con una separación, máxima de 18 metros, y siempre al principio y final del pasillo.

e) Ascensores: Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios residenciales en los que así lo determina la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad.

Cumplirán las condiciones que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los edificios (artículo 5.3.4 del Decreto).

Las puertas de los ascensores dispondrán de una superficie mínima transparente igual al 30 % de su superficie.

En cuanto a la dotación de ascensores, se dispondrá como mínimo de un ascensor que dé servicio a las viviendas con una velocidad mínima de traslación de 1 m/s.

A partir 120 ocupantes u once paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula) será necesario disponer de dos o más ascensores.

La ocupación se determinará según la relación de personas por m² establecidas según usos en el apartado 2, Cálculo de la ocupación (Tabla 2.1. Densidades de ocupación) del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación.

f) Acceso a cubierta: La cubierta de los edificios deberá ser accesible directamente desde las zonas comunes del edificio, situando dicho acceso en el propio núcleo general de escaleras o en algún espacio próximo y comunicado con el mismo.

El acceso mínimo admisible, será a base de trampillas de planta cuadrada de 1,00 x 1,00 metros y estará provisto de escalerillas fijas o retráctiles que estarán necesariamente instaladas en todos los casos con la finalización de las obras de construcción.

Artículo 61. Condiciones de equipamiento en los edificios residenciales.

Los nuevos edificios residenciales o los existentes objeto de una rehabilitación integral con intervención en todas las plantas, dispondrán del siguiente equipamiento:

– Buzones accesibles, con la cerradura entre 0,90 m y 1,20 m de altura.

– Garbiketa gela, gutxienez 1,50 m x 2,00 m-ko neurrikoa, eraikineko eremu komun batean kokatua, garbiketako tresnak gordetzeko. Ura kontsumitzeko gunea eta hustubidea izango ditu.

– Bizikletak, haurtxoentzako aulkiak eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko lokala. Hirigintzako berariazko estandarrak betetzeko adinako azalera erreserbatuko da, eta, halakorik ezean, 10 etxebizitza unitateko multzo bakoitzeko gutxienez 1,5 bizikleta, haurtxo-aulki bat eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktu bat gordetzeko moduko azalera erreserbatuko da.

Lokal honetarako sarbidea atariaren eremutik egingo da, baina kanpotik sarbide zuzena eta independentea izan dezake, baldin eta lokala atariaren ondoan badago eta barrura sartzeko aukera ematen badu. Lokala sestraperko solairuetan kokatu ahal izango da, baldin eta igogailuaren bidez atariarekin zuzenean komunikatuta badago.

Lokalak ur hartunea eta hustubidea izango ditu, eta zoruak, sabaiek eta paretek akabera-estaldurak izango dituzte.

– Instalazioen hodi orokorrak eraikineko eremu komunetik irisgarriak eta erregistragarriak izango dira.

2.1.2. Etxebizitzak: Bizigarritasun-baldintzak

62. artikulua. Aplikatzeko baldintzak.

Bizigarritasun-baldintza hauek udalerriko etxebizitza eraiki berri guztietan aplikatuko dira eta horretaz gain, lehendik dauden eraikinetan ere errespetatu beharko dira baldin eta baldintzek eragindako elementuetan egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira.

Arestian esan bezala, Hirigune Historikoko eraikin eta etxebizitzetan, funtsean, udalerrian indarrean dagoen Zaharberritze Plan Berezian zehazten diren bizigarritasun-baldintza zehatzak aplikatuko dira; hala ere, udal-teknikariek baloratuko dute ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan finkatutako baldintzen aplikagarritasuna, eraikinak ordeztzeko esku-hartzea gertatzen denean.

63. artikulua. Etxebizitzen segurtasun baldintzak.

Etxebizitzak ixteko gailu egokiak izango ditu, bertan bizi diren pertsonen baimenik gabe kanpotik ez sartzeko. Gailu horiek ezin izango dute ebakuaziorako arazorik sortu suterik izanez gero.

Etxebizitzara sartzeko, kanpotik deitzeko gailu bat izango da, eta barrutik ikusteko eta irekitzeko aukera izango du. Etxebizitza ezgaitasuna duten pertsonen egokitu behar bazaie, dispositiboak ezagutza bisualerako bi gailu izango ditu, bata 0,90 eta 1,20 m arteko altueran jarriko da eta bestea 1,50 m-ko altueran.

Beheko solairuko etxebizitzek, baldin eta kanpoaldetik irisgarriak izan daitezkeen bakoak badituzte, intrusioaren aurkako sistema espezifikoa izango dituzte.

64. artikulua. Osasungarritasun-baldintzak. Etxebizitzetako gelen argiztapena eta aireztapena.

Etxebizitza orok beteko ditu kanpoko etxebizitzaren baldintzak. Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren IV. eranskineko definizioaren arabera, kanpoko etxebizitza batek egoteko eta jateko lekua du, eta, gutxienez, lo egiteko espazioetako batek (etxebizitzak bat baino gehiago badauzka), argiztapen eta aireztapen naturala du, eta zuzeneko lotura du kanpoko espazioarekin, kalera, plazetara, espazio libre publikoetara ematen duten bakoan edo patioen bidez. Patioen kasuan, etxebizitza kanpokotzat hartzeko, patioak Ordenantza hauetako 56. artikuluko a) edo b) puntuetan xedatutakoa bete beharko du.

– Cuarto de limpieza, con unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,00 m en alguna zona común del edificio para útiles de limpieza. Contará con punto de consumo de agua y sumidero.

– Local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto capaz de albergar como mínimo a 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda.

El acceso a este local se realizará desde la zona del portal aunque podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior, El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa con el portal a través del ascensor.

El local dispondrá de acometida de agua y desagüe, y los suelos, techos y paredes dispondrán de revestimientos de acabado.

Conductos generales de instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.

2.1.2. La vivienda: Condiciones de habitabilidad

Artículo 62. Condiciones de aplicación.

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la totalidad de las viviendas del municipio que sean de nueva construcción, y en los existentes en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación en aquellos elementos afectados por las mismas.

Como se ha repetido anteriormente, en los edificios y viviendas del Área del Casco Histórico, se aplicarán básicamente las condiciones particulares de habitabilidad que se concretan en el Plan Especial de Rehabilitación vigente en el municipio, aunque serán los técnicos municipales los que valoren la aplicabilidad de las condiciones fijadas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, cuando se trate de intervenciones de sustitución de los edificios.

Artículo 63. Condiciones de seguridad de las viviendas.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma, con posibilidad de reconocimiento visual y apertura desde el interior. En caso de que la vivienda se deba adaptar a personas con discapacidad este último constará de dos dispositivos de reconocimiento visual, uno se colocará a una altura entre 0,90 y 1,20 m, y otro se dispondrá a una altura de 1,50 m.

Las viviendas en planta baja cuyos huecos puedan ser accesibles desde el exterior, dispondrán de sistemas anti-intrusión específicos.

Artículo 64. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas.

Toda vivienda cumplirá las condiciones de vivienda exterior que según el anexo IV del Decreto 80/2022, de 28 de junio, se define como la vivienda cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calle, plazas, espacios libres públicos, o patios. En el caso de patios, para que la vivienda tenga la consideración de exterior, el patio deberá cumplir lo dispuesto en los puntos a) o b) del artículo 56 de las presentes Ordenanzas.

Etxebizitzetan argiztapen naturalerako eta aireztapenerako baldintza hauek ere beteko dira:

a) Bai egoteko espazioak, bai gelek eta bai sukaldeak lehen argiak eta kanpoko espazio irekirako aireztapena izango dituzte.

b) Egoteko, jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko erabiltzen diren espazioek kanpo argiztapenerako baoak izango dituzte. Betekizun horretatik soilik salbuetsi ahalko dira sarrera, komuna, jaki-tokia eta trastelekua.

Argiztapen naturalerako baoen azalera, arotzeriak okupaturiko azalera barnean hartu gabe, argiztatutako esparru osoaren azalaren zatiki bat izango da, eta kontuan hartu beharko dira baoaren kokapena (berdin kanpoaldera ematen badu, zein eraikinen barruko patioetara) eta argiztatutako esparruaren sako-nera, jarraian ageri den taulan ezartzen den moduan.

Argiztatutako espazioaren sakonera *	Baoaren kokapena	
	Kanpoko-espazio batera (baita kanpo-espazio izaera duten patioak ere)	Gainerako kasuak
4 m baino txikiagoa	Argiztatutako azal. erab. % 10	Argiztatutako azal. erab. % 15
4 m edo handiagoa	Argiztatutako azal. erab. % 15	Argiztatutako azal. erab. % 20

Profundidad del espacio iluminado *	Orientación del hueco	
	A espacio exterior (también patios con condiciones de espacio exterior)	Resto de los casos
< de 4 m	10 % sup. útil iluminada	15 % sup. útil iluminada
≥ de 4 m	15 % sup. útil iluminada	20 % sup. útil iluminada

*Argiztapen-bao baten gainean elementu irtenak badaude argiztatutako espazioaren sakonera gisa distantzia hau hartuko da: elementu irtenaren kanpoko ertzetik hasi, eta baotik urrunen dagoen argiztatutako esparruaren barruko paramenturainokoa.

c) Fatxada-baora heltzeko gelen barrualdean estuguneak sortzen direnean, horien sakonera, baoraino, estugunearen zabalaren 3/4 edo gutxiago izango da, eta mehargunearen gehiengo sakonera 1,20 m izango da.

d) Baoaren gutxieneko argiztapen-azalera 0,50 m eta 2,20 m artekoa izango da, salbu eta argiztatu beharreko espazioak estalki inklinatu batekin kontaktuan badaude; kasu horretan, beharrezkoa den argiztapen naturala estalkian bertan irekitako baotatik etorri ahal izango da.

e) Estalkiko leihoak (Velux motakoak): Lehendik dauden eraikinetan eta eraikin berrietan estalki inklinatuetan leihoak (Velux motakoak) jartzeko aukera egongo da, baldintza hauek betetz:

– Estalkiko leihoek ezartzen diren tokiko isurialde itsuen malda bera izango dute.

– Estalkian leiho bakarria jarriko da egongela-jangela edo logela gisa erabiltzen den pieza bakoitzeko, eta ezin izango dira jarri komunetan, korridoreetan eta trastelekutarako geletan. Kasu horietan, fatxadako gutxieneko argiztapena % 25ekoa izango da logelen kasuan eta % 50ekoa egongela-jantoki edo sukalde-jangelarako diren geletan.

– Estalkiko isurialde bakoitzean jartzen diren leiho guztiak altuera bera izango dute eta haien oinarria teilatu-hegal horizontalarekiko lerro horizontal paraleloan kokatuko da.

f) Aireztatzeko baoaren azalera erabilgarria argiztapen-baorako behar denaren 1/3 izango da, gutxienez. Kasu guztietan beteko da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuak jasotzen duen araudi espezifikoak, edo hura osatzen edo ordeztzen duen ondorengo araudia.

Se cumplirán también en las viviendas las siguientes condiciones de iluminación natural y ventilación:

a) Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior.

b) Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación exterior.

La superficie de los huecos de iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio, y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

*Si existen elementos salientes sobre un hueco, la profundidad se calculará desde su borde exterior hasta el paramento interior del recinto más alejado del hueco.

c) Cuando se produzcan estrangulamientos en el interior de las estancias para alcanzar un hueco de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a 3/4 de la anchura del estrangulamiento, con una profundidad máxima de estrechamiento de 1,20 m.

d) La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m de altura, excepto en los casos en que los espacios a iluminar estén en contacto con una cubierta inclinada; En esos casos la iluminación natural necesaria podrá provenir de huecos abiertos en la misma cubierta.

e) Ventanas en cubierta (tipo Velux): En las construcciones existentes y en las nuevas edificaciones se permitirá la colocación de ventanas (tipo Velux) en las cubiertas inclinadas cumpliendo las siguientes condiciones:

– Las ventanas de cubierta respetarán la misma pendiente de los faldones ciegos en los que se dispongan.

– Se instalará una única ventana en cubierta por cada pieza destinada a salón-comedor o dormitorio sin que puedan instalarse en baños, aseos, pasillos y piezas destinadas a trasteros. En estos casos, la iluminación mínima desde la fachada será el 25 % del total en dormitorios y el 50 % en las piezas destinadas a estar-comedor o cocina-estar-comedor.

– Todas las ventanas que se instalen en cada faldón de cubierta tendrán la misma altura y su base se situará en una línea horizontal paralela respecto del alero horizontal.

f) La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la requerida para el hueco de iluminación. Se cumplirá en todos los casos, la normativa específica que contiene el documento básico del Código Técnico de la Edificación, o normativa posterior que la complemente o sustituya.

g) Etxebizitzetako logeletan nahitaezkoa izango da eragiteko mekanismo irisgarriak dituzten iluntze-sistemak instalatzea, bai fatxadako eta patioiko leihoetan, bai estalkiko leihoetan.

h) Komun eta bainugelek, eta etxebizitzaren barruan eraiki daitezkeen trastelekuek, zuzenean kanpora irekitako baoak izan beharko dituzte, edo bestela argizatze edo aireztapen patioetara irekiak, 0,3 metro karratuko gutxieneko aireztapen azalera dutenak. Horien orde, hodi bidezko aireztapen sistemak jarri ahal izango dira, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuko berariazko araudia edo hura osatzen edo ordeztan duen ondorengo araudia betetzen dutenak.

i) Sukaldeek hodi hauek izango dituzte aireberritzeko eta kea estalkiraino ateratzeko:

– Ingurumen-aireztapen indibidualerako bat, gutxienez 150 cm²-ko sekziokoa.

– Sukaldetik datozen keak eta gasak aktiboki husteko era-biliko den beste bat (sukaldeko erauzgailua).

– Hirugarren bat, ur beroko eta berokuntzarako galdarak edo berogailuak eragindako erre-kuntza-gasak ateratzeko, baldin eta galdara edo berogailua sukaldean jarri bada.

65. artikulua. Etxebizitzetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeko 9. artikuluan etxebizitza-erakineterako ezartzen diren erreserbak alde batera utzita, etxebizitza guztiek baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Etxebizitzara sartzeko ateak 0,90 m-ko igarotze-zabalera izan behar du gutxienez, eta 2,00 m-ko gutxieneko garaiera libre. Atearen orriak 90.º-ko irekiera-angelua izan behar du gutxienez.

2. Etxebizitzako espazioen artean zirkulatzeko eta lotura egiteko barne-espazioek 1,00 m zabal izan behar dute gutxienez, eta ahalbidetu behar dute 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea komun oso bateko, kozinatze-espazioko, egoteko/jateko espazioko eta logela bateko ateen aurrean, baita 1,00 m-ko zirkulua inskribatzea ere etxebizitzako gainerako espazioetan sartzeko beste zirkulaziguneetan. Onartzen da 1,20 m-ko zirkulua ateak irekita inskribatzea.

Etxebizitzako barne-espazioetako ateen gutxieneko igarotze-zabalera libreak 0,80 m-koa izan behar du, eta gutxieneko garaiera libreak, berriz, 2 m-koa.

3. Etxebizitzak maila bakarra nahiz hainbat maila baditu ere, 1,20 m-ko diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango da, 0,70 m-ko garaierara arteko ekipamendu finkorik gabe, sarrean, komun oso batean, sukaldean, egongela-jantokian eta logela batean.

Espazio horien barne-ibilbideek 0,80 m-ko igarotze-zabalera izan behar dute gutxienez, espazio bakoitzeko altzari nagusira iristeko.

Etxebizitza hainbat mailatakoa bada, etxebizitzak oztoporik gabeko komunikazio-espazio bertikal bat edukiko du, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko aukera emango duena sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, erai-kinen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena).

Komun oso batek bideta badauka, hura kentzeko birgaitze-lanaren ondoriozko azalera kontuan hartuko da 1,20 m-ko ma-niobra-zirkulua ahalbidetzeko.

4. Etxebizitza bereko barrualdeko eskaileren gutxieneko za-balera librea 0,80 m-koa izango da.

g) En los dormitorios de las viviendas será obligatorio instalar sistemas de oscurecimiento con mecanismos de accionamiento accesibles tanto en las ventanas a fachada y a patio como en las ventanas de cubierta.

h) Los cuartos de aseo y baños, y los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,3 metros cuadrados, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la normativa específica que contiene el documento básico del Código Técnico de la Edificación, o normativa posterior que la complemente o sustituya.

i) Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta la cubierta:

– Uno de ventilación ambiental individual de sección mínima 150 cm².

– Uno independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina (extractor de cocina).

– Un tercero para gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso que estuviera alojado en la cocina.

Artículo 65. Condiciones de acceso y accesibilidad a las viviendas.

Con independencia de las reservas en los edificios destinados a viviendas contempladas en el artículo 9 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, todas las viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La puerta de acceso a la vivienda deberá tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,00 m. La hoja batiente de la puerta tiene que tener un ángulo de apertura mínimo de 90.º.

2. Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1,00 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estar comedor y a una habitación; y de 1,00 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso al resto de los espacios de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.

Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda, deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3. Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, se tiene que poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, libre de equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura en el acceso, en un aseo completo, en la cocina, en el estar-comedor y en una habitación.

Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m que permita acceder al elemento principal de mobiliario de cada espacio.

Quando la vivienda se desarrolle en distintos niveles, dispondrá de un espacio de comunicación vertical libre de obstáculos capaz de albergar una plataforma elevadora de traslación vertical según las características establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Quando un aseo completo disponga de un bidé la superficie resultante de la reforma para su eliminación computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m.

4. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,80 m.

5. Etxebizitzak duen kanpoko espazioa balkoi edo terraza motakoa bada, eskailera-mailarik gabe iritsi ahal izango da bertara barrualdetik, eta malda handirik gabe egikarituko da. Hустubideek zoru bustian ez irristatzeko moduko materialezko saretaz izango dute. Burdin-hesiek gehienez ere 1 cm-ko irekierak izango dituzte.

66. artikulua. *Azalera erabilgarria eta gutxieneko etxebizitzaren programa. Etxebizitzaren batezbesteko tamaina.*

a) Azalera erabilgarria eta gutxieneko etxebizitzaren programa: Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ezingo da izan 35 metro koadro baino txikiagoa.

Gutxieneko etxebizitzatzat joko da honako osagarriak dituen: sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat eta bainu gela bat -gutxienez konketa, komunontzia eta dutxaz osatua-. Sukaldea eta egongela-jangela gela bakar batean batu ahal izango dira; horren izena egongela-sukalde-jangela izango da.

Egongelatzen hartzen da espazio bizigarri konpartimentatua, zeinaren espazio-konfigurazioak funtzio bat edo gehiago ahalbidetzen baititu.

b) Etxebizitzaren batezbesteko tamaina: Etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina honakoa izango da, eraikinaren bizitegirako sabai osoaren arabera:

– Bizitegirakoa Hirigune Historikoan: 60 m²(s).

– Bizitegirakoa udalerrriaren gainontzekoan: 65 m²(s).

– Familia bakar edo bikoien edo adosatuen tipologiako eraikinetan, gehienezko etxebizitza-kopurua Hirigintza-Fitxak adierazten duen tipologiaren arabera ezarriko da.

Lehendik dauden lokaletan, baldin eta 40 m²-tik gorako eta 80 m²-tik beherako azalera erabilgarria badute, lokala aurrez egokitu bada -dagokion udal lizentzia lortu ondoren-, eta etxebizitza-erabilera baimentzeko finkatu diren baldintza guztiak bete badira, etxebizitza bakar bat onartuko da lokal bakoitzeko.

67. artikulua. *Etxebizitzaren konposizioa eta programa.*

a) Programa: etxebizitza osatzen duten espazioak konpartimentutan banatuta egon daitezke ala ez, segun kozinatze, egoteko, jateko eta lo egiteko oinarriko erabilerak dituzten espazioak gela batean batzen diren ala ez. Etxebizitza orok, gutxienez, komunerako konpartimentu bat edukiko du.

Etxebizitzan lo egiteko espazio bat baino gehiago badago, hasiera batean konpartimentutan banatuta egongo dira.

Etxebizitzan bi logela baino gehiago daudenean, komun oso bat eta bigarren mailako komun bat egon beharko dira, edo bi komun oso. Komun osoak, gutxienez, konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa izango ditu. Era berean, komun osoak bideta ere edukitzeko aukera izan beharko du. Komun osoko dutxa, gutxienez, 0,80 x 0,80 m-koa izango da edo antzeko azalera eta 0,70 m-ko gutxieneko zabalera duena. Bainuontziak, berriz, gutxienez, 1,40 x 0,70 m izan beharko ditu. Bigarren mailako komunak, berriz, konketa, komuna eta dutxa izango ditu, goian adierazitako neurrikoak.

Bertan biziko diren pertsonen sustatutako etxebizitzak direnean, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzak eraiki ahal izango dira. Horretarako, etorkizunean espazioak konpartimentutan banatu ahal izateko beharrezkoak diren neurriak jaso beharko ditu proiektuak aurrerago zehazten diren gutxieneko neurriak kontuan harturik.

Nolanahi ere, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzetan, 2 logela baino gehiago daudenean, bai lotarako espazioek bai kozinatze espazioek artikulua honetako c) puntuan jasotako azalera-baldintzak bete beharko dituzte, independenteak izateko behar adinako argiztapen naturala izan beharko dute, eta aireztapena eta estalkiraino doan hodi independentea izan beharko dute.

b) Gutxieneko oinarriko programa: Etxebizitzak, gutxienez, izan beharko du gune bat oinarriko erabileretarako espazioak

5. Cuando el espacio exterior del que disponga la vivienda sea de tipo balcón o terraza, éste será accesible desde el interior sin escalones y se ejecutará sin grandes pendientes. Los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm.

Artículo 66. *Superficie útil y programa de vivienda mínima. Tamaño promedio vivienda.*

a) Superficie útil y programa de vivienda mínima: La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados.

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño mínimamente compuesto de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende el espacio habitable compartimentado cuya configuración espacial permite una o varias funciones.

b) Tamaño promedio de vivienda: El tamaño promedio mínimo de las viviendas en función del techo residencial total de cada edificio será el siguiente:

– Residencial Casco Histórico: 60 m²(t).

– Residencial resto municipio: 65 m²(t).

– En los edificios de tipología unifamiliar, bifamiliar y adosada, el número máximo de viviendas será el que se determine en función de la tipología que señala la Ficha Urbanística.

En los locales preexistentes con superficie útil superior a 40 m² e inferior a 80 m² que, además de haber sido habilitados previa obtención de la correspondiente licencia municipal y reúnan la totalidad de las condiciones establecidas para la autorización del uso de vivienda, se permitirá una única vivienda por local.

Artículo 67. *Composición y programa de las viviendas.*

a) Programa: Los distintos espacios que componen la vivienda pueden estar compartimentados o no, según si se agrupan o no en una misma estancia los diferentes espacios de usos básicos de estar, cocinar, comer y dormir. Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo.

Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estos en origen estarán siempre compartimentados.

Cuando en la vivienda existan más de dos habitaciones deberá disponer de un aseo completo y de un aseo secundario, o de dos aseos completos. El aseo completo dispondrá, al menos, de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Asimismo, el aseo completo deberá poder disponer de espacio para bidé. La ducha del aseo completo será de, al menos de 0,80 x 0,80 m u otra medida de superficie similar y ancho mínimo de 0,70 m. La bañera tendrá una longitud mínima de 1,40 m. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y ducha con las dimensiones señaladas.

Cuando se trate de viviendas promovidas para uso propio se podrán construir sin compartimentar, siempre y cuando, en el proyecto se contemplen las medidas que resultan necesarias para poder ejecutar la compartimentación de los espacios en el futuro cumpliendo las dimensiones mínimas que se señalan más adelante.

En las viviendas sin compartimentar, a partir de 2 habitaciones, tanto los espacios para dormir como el espacio para cocinar deberán cumplir las condiciones de superficie contempladas en el punto c) del presente artículo, disponer de iluminación natural necesaria para poder independizarse y contar con ventilación y conducto independiente hasta cubierta.

b) Programa mínimo base: La vivienda, contará como mínimo, con una estancia donde se puedan ordenar los espacios

antolatuta ahalko direna (egotekoa, kozinatzekoa, jatekoa), beste espazio konpartimentagarri bat lo egiteko, eta baita komun osorako konpartimentu bat eta kanpoko espazio bat ere. Etxebizitzak arropa garbitzeko espazio bat eta arropa esekitzeko beste bat edukiko ditu.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzera bideratutako etxebizitza egokituek 2 logelako gutxieneko programa eduki beharko dute.

c) Etxebizitzako espazioak:

– Sarrera edo atondoa: etxebizitzaren sarreran atondo-espazio bat egongo da; haren gutxieneko azalera erabilgarria 1,20 m²-koa izango da, eta 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko da, baita espazio hori konpartimentu bat denean ere.

– Zirkulazio-guneak: etxebizitza konpartimentutan banatuta dagoenean, beste espazio batzuetarako sarbidea ematen duten zirkulazio-guneek gutxienez 1,00 m-ko zabalera izango dute, eta gutxienez 2,20 m-ko garaiera librea.

– Egoteko espazioak (saloia, jangela, egongela): etxebizitzak egongela bat edukiko du, zeinaren gutxieneko azalera erabilgarria 13 m²-koa izango baita.

– Kanpoko espazioak: etxebizitzak gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarriko kanpoko espazio bizigarri bat izango du, non 1,50 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko baita horizontalki.

– Kozinatzeko espazioa (sukaldea): kozinatzeko espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 7 m²-koa izango da. Kozinatzeko espazioak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Kozinatzeko espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxieneko zabalera 2,20 m-koa izango da.

Sukaldeak ekipamendu finkorako azalera espezifikoa izango du, zeinetan kokatu ahal izango diren harraska bat eta sukalde, labe, hozkailu eta ontzi-garbigailutarako moduloak, baita garbitze-girakoa ere, egiteko hori sukaldeko espazioan ezartzen bada. Era berean, sukalde baten ohiko biltegitratze-beharrei erantzun beharko die.

– Arropa-ziklorako espazioa (garbitokia): etxebizitzan espazio bereizi eta espezializatu bat egongo da arropa garbitzeko, zeinak 2 m²-ko azalera erabilgarria izango baitu gutxienez. Espazio horren neurriak zehazteko, kontuan hartuko dira bertan jasoko diren gailuak (garbigailua eta lehorgailua) eta, hala badagokio, garbitzeko harraska, arropa zikina eta garbia biltegitratzeko eremuak eta lisatzeko gainazala. Arropa-ziklorako guneak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Arropa-ziklorako espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxieneko zabalera 2,20 m-koa izango da. Espazio horrek, ahal dela, arropa esekitzeko espazio baterako zuzeneko sarbidea izango du.

Arropa garbitzeko zikloa kozinatzeko espazioan edo komun batean integratu ahal izango da, betiere espazio horiei dagokien azalera erabilgarria 1 m² handitzen bada.

– Arropa esekitzeko espazioa (esekilekua): etxebizitza guztiek kanpoaldera ematen duen arropa-esekileku edo patio itxi baterako zuzeneko sarbidea edukiko dute. Espazio horretara, ahal dela, arropa-ziklorako ezarritako espaziotik iritsi ahal izango da zuzenean.

Arropa fatxadan esekitzen denean, erabilera publikoko espazioetatik edo etxe-uharteko patiotik ez ikusteko babesa eduki beharko da. Esekilekuaren neurriak dagokienez, bermatu beharko da bertan guztira 5 m-ko edo gehiagoko luzera duten esekitze-sokak jarri ahal izango direla. Soka ilara bakoitza gutxienez 1,50 m-ko arropa izango da eta batetik bestera 0,20 m-ko tartea egongo da.

para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

Las viviendas adaptadas destinadas a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones.

c) Espacios de la vivienda:

– Espacio de acceso o vestíbulo: En el acceso a toda vivienda existirá un espacio de vestíbulo con una superficie útil de 1,20 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, incluso cuando dicho espacio de encuentro compartimentado.

– Espacios de circulación: Cuando la vivienda esté compartimentada los espacios de circulación que den acceso a otros espacios tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y una altura libre mínima de 2,20 m.

– Espacio para estar (salón, comedor, estar): La vivienda contará con un espacio para estar con una superficie útil mínima de 13 m².

– Espacio exterior: La vivienda contará con un espacio exterior vidadero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,50 m de diámetro.

– Espacio para cocinar (cocina): El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m². Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m.

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo que permita alojar una fregadera y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavavajillas y lavadero si este espacio se resuelve en el espacio de la cocina. Asimismo deberá resolver las necesidades de almacenamiento propias de una, cocina.

– Espacio para el ciclo de ropa (lavadero): En la vivienda existirá un espacio reservado para el ciclo de lavado de ropa con una superficie útil mínima de 2 m². Este espacio se dimensionará en función de los aparatos que contenga, lavadora y secadora, pila de lavar, zonas de almacenamiento de ropa y superficie para planchado. Según el equipamiento se disponga en uno o los dos lados se respetarán los anchos de las cocinas, 1,60 m o 2,20 m. Contará preferentemente con acceso directo al espacio para tender.

El ciclo de lavado de ropa podrá integrarse en el espacio para cocinar o en el aseo siempre que se incremente la superficie útil correspondiente a estos espacios en 1 m².

– Espacio para tender (tendedero): Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio cerrado. Será accesible preferentemente desde el espacio destinado al ciclo de ropa.

Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde espacio de uso público o patio de manzana. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud total igual o superior a 5 m. Los tramos mínimos de tendido serán de 1,50 m y estarán separados por 0,20 m en proyección horizontal.

Arropa fatxadan dagoen terraza edo balkoi batean zabaltzen denean, eta hori erabilera publikoko espazio edo etxe-uharteko patio batera begira badago, espazio horrek neurri hauek izango ditu:

- Lurzoruaren azalera: 1,50 m².
- Zabalera: 0,95 m.
- Altuera: 2,00 m.

– Esekileku gisa soilik erabiltzeko espazio horrek gainerakoek ez ikusteko elementuak izan beharko ditu, eta ez du etxebizitza-ko geletan gutxienez argia sartzerik oztotatu behar.

Arropa etxebizitzaren barrutik esekitzen denean, soken bidez, irisgarritasuna bermatu beharko da. Itxitura perimetrala ezarri beharko da, honako gutxienezko dimentsioak izango dituena: oin-planoko azalera 1,00 m² eta zabalera 0,50 m. Leihotik irisgarria izango da, eta perimetro osoan eta garaiera osoan zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ikusi ez dezan; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztotatu behar etxebizitzako gela bakoitzean eskatutako gutxienezko argiztapenerako behar diren bakoetan. Baoa diseinatzerakoan, erraztasunak jarri beharko dira arropa etxebizitzaren barrualdetik esekitzeko, eta, era berean, objektuak espazio publikora erortzea eragozten duten elementuak ere jarriko dira.

– Bizitzeko espazioak (logelak): etxebizitzak funtzio anitzeko logela bat edo gehiago izan behar ditu, eta, edonola ere, atsedenerako eta lo egiteko egokiak izan behar dute. Logelek 10 m²-ko azalera izango dute gutxienez, eta 11,50 m²-koa barruan armairu edo antzeko bat baldin badute. Armairu edo antzeko elementu hori ez da sartuko 10 m²-ko azalera horretan, eta ez ditu horien gutxienezko neurriak murriztuko.

Hiru logela dituzten etxebizitzetan kasuan, horietako baten azalera murriztu ahal izango da, gehienez ere 1,5 m²-tan, betiere egongelaren eta sukaldearen azalera-gehikuntza murrizketa horren halako bi bada.

Logeletan lotarako altzariak jartzeko aukera bermatu beharko da, eta honako neurri hauek izan beharko ditu altzarion eta paramentu bertikalen arteko erabilera libreko tartearik:

- ≡ Ohe bikoitza bada, gutxienez 85 cm alboetako batean eta 60 cm bestean.
- ≡ Banako ohea bada, 85 cm alboetako batean gutxienez.

– Komunak: komun osorako espazioaren gutxienezko azalera erabilgarria 3,50 m²-koa izango da. Paramentuen arteko gutxienezko distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da; tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, ostera, 1,60 m-koa izango da.

Komun osoan dutxa bat jartzea erabakitzen bada, prest utzi beharko da bainuontzi oso bat jarri ahal izateko espazio bat, artikulua honetako c) puntuan ezarritako gutxienezko neurriak betetzen dituena, eta dutxaren espazioan gainjarri ahal izango da, aparatatu honetan zehaztutako erabilera libreko eremua baliatuta.

Bigarren mailako komunerako espazioaren gutxienezko azalera erabilgarria 2,50 m²-koa izango da. Paramentuen arteko gutxienezko distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da. Tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, aldiz, tartea 1,60 m-koa izango da.

Familia ugarietarako etxebizitzetan edo 5 kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateetan, gutxienez komunerako batek 1,40 m-ko luzera izango duen bainuontzia izango du.

Espazioak tresna sanitario hauetarako erabilera-azalera libreak edukiko ditu:

- ≡ 80 cm zabal x 120 cm sakon konketarako.

Cuando el tendido de ropa se realiza en una terraza o balcón situado en fachada dando frente a espacio de uso público o patio de manzana, el espacio reservado al mismo tendrá las siguientes dimensiones:

- Superficie de suelo: 1,50 m².
- Anchura: 0,95 m.
- Altura: 2,00 m.

– Deberá disponer de elementos que lo protejan de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de las estancias de la vivienda.

Cuando el tendido de ropa sea desde el interior de la vivienda, mediante cuerdas, se garantizará su accesibilidad. Contará con un cierre perimetral definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m², anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda. Se diseñará el hueco de manera que se facilite el colgado de la ropa desde el interior de la vivienda y se colocarán elementos que impidan la caída de objetos al espacio público.

– Espacios de habitación (habitaciones): La vivienda debe tener uno o más espacios de habitación que sean multifuncionales y en cualquier caso aptos para el descanso y para dormir. Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m², y de 11,50 m² si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m² ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m² y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar.

Los espacios de habitación deberán posibilitar la colocación de mobiliario para dormir con las siguientes dimensiones de uso libre entre los mismos y los paramentos verticales:

- ≡ Cama de uso doble: 85 cm en al menos uno de los laterales, y 60 cm en el otro lateral.
- ≡ Cama de uso individual: 85 cm en al menos uno de los laterales.

– Espacio para aseo (aseo): El espacio para aseo completo tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m² útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m. Dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.

En el supuesto de que en el espacio para aseo completo se opte por disponer de una ducha, se dejará previsto un espacio para instalar una bañera con las dimensiones mínimas establecidas en el punto a) del presente artículo, pudiendo superponerse con la de la ducha y dotándose del área de uso libre especificada en este apartado.

El espacio para aseo secundario tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m² útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m. Si hay aparatos en los lados opuestos dicha separación será 1,60 m.

En aquellas viviendas destinadas a familias numerosas o unidades convivenciales de 5 o más miembros, al menos uno de los aseos dispondrá de una bañera de una dimensión mínima de 1,40 m de largo.

El espacio deberá disponer de áreas de uso libres para los siguientes aparatos sanitarios:

- ≡ 80 cm anchura x 120 cm profundidad para lavabo.

≡ 70 cm zabal x 110 cm sakon komunerako eta, halakorik badago, bideterako.

≡ 70 cm zabal x 60 cm sakon dutxarako eta bainuontzietarako. Komunetako zoruak eta hormek akabera iragazgaitza edukiko dute.

Komunek eranskin honetan ezarritako xedapenak bete beharko dituzte irisgarritasun eta espazio-baldintzei dagokienez.

– Biltegitratzeko espazioak: etxebizitzak biltegitratzeko espazio hauek izan beharko ditu, pertsona bakoitzeko gutxienez 2 m³ ezarrita, eta logela bakoitzeko bi pertsona kontuan hartuta:

≡ Logeletan biltegitratze pertsonalerako espazioa: 1,50 m luze x 0,65 m zabal x 2,20 m garai logelako.

≡ Biltegitratze orokorrerako espazioa: L x 1,50 m luze x 0,65 m sakon x 2,20 m garai, L logela kopurua delarik.

≡ Biltegitratzeko espazioen sakonera 0,40 m-ra murriztu ahal izango da luzeraren % 30ean gehienez.

Biltegitratze pertsonalerako espazioak gelaren espazioaren parte izan ahalko dira (10 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarrian edo, hala badagokio, 8,5 m²-ko azalera erabilgarrian sartu gabe, eta gelari eskatzen zaizkion neurriak murriztu gabe), edo, bestela, logelatik zuzeneko sarbidea duen alboko espazio batean ere kokatu ahal izango dira.

Biltegitratze orokorreko espazioak zirkulazio-guneetan edo beste espazio batzuetan kokatu ahal izango dira, gutxieneko azalera erabilgarria okupatu gabe eta dagokion espazioaren gutxieneko neurriak murriztu gabe.

d) Espazioen gutxieneko azalera eta dimentsioak:

Azalera: oinarriko erabilretarako espazioak konpartimentatuta banatuta badaude, horien azalera erabilgarria ez da izango taula honetan adierazitakoa baino txikiagoa, kontuan hartuta L logela, E egoteko espazioa, J jateko espazioa eta S kozinatzeko espazioa direla.

≡ 70 cm anchura x 110 cm profundidad para inodoro y, en su caso, bidé.

≡ 70 cm anchura x 60 cm profundidad para ducha y bañeras. El suelo y las paredes de los aseos tendrán acabado impermeable.

Los aseos deberán cumplir las previsiones contempladas en el presente anexo en relación con la accesibilidad y las condiciones espaciales.

– Espacios para almacenamiento: La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m³ mínimos por persona y considerando dos personas por habitación:

≡ Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto, por habitación.

≡ Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.

≡ Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40 m hasta en el 30 % de su longitud.

Los espacios de almacenamiento personal podrán formar parte del espacio de la habitación (sin invadir la superficie útil mínima de 10 m² o, en su caso, de 8,50 m², ni reducir las dimensiones exigidas a la misma) o ubicarse en espacio adjunto con acceso directo desde la habitación.

Los espacios de almacenamiento general podrán situarse en espacios de circulación o en otros espacios sin ocupar la superficie útil mínima ni reducir las dimensiones mínimas exigibles de los espacios en que se ubiquen.

d) Superficies y dimensiones mínimas de los espacios:

Superficies: Cuando los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie inferior a las expresadas en la siguiente tabla, donde H es el espacio de habitación, E es el espacio de estar, C es el espacio de comer y K es el espacio para cocinar.

B (logela kopurua)	Komunen kopurua	S (m ²)	S + J (m ²)	E (m ²)	E + J (m ²)	E + J + S (m ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 edo gehiago	2	12	18	20	22	28

H (n.º habitaciones)	N.º aseos	K (m ²)	K + C (m ²)	E (m ²)	E + C (m ²)	E + C + K (m ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 o más	2	12	18	20	22	28

Konpartimentatuta banatuta ez dagoen gela bakar batean baten badira oinarriko erabilera guztiak (E + J + S + B), komuna izan ezik, gelaren gutxieneko azalera erabilgarria 30 m²-koa izango da. Kasu horretan, lo egiteko espazioa gelaren barruan kokatuko da; izan ere, modu horretan, geroago konpartimentatuta banatzen bada, sortuko den espazio bakoitzak argiztapen- eta aireztapen-bao propioa izango du eta dagozkion gutxieneko neurriak errespetatuko ditu.

En el caso de estancia única sin compartimentar donde se agrupen todos los usos básicos excepto el aseo (E + C + K + H), la superficie útil mínima de la estancia será de 30 m². En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma que, en caso de compartimentarse posteriormente, cada espacio resultante disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación y cumpla con sus respectivas superficies mínimas.

Etxebizitzak, gutxienez, komun oso bat edukiko du, eta haren gutxieneko azalera 3,50 m²-koa izango da.

Neurriak: Espazio edo gela batek izan beharreko gutxieneko azalera erabilgarria zedarrizten duen perimetroaren barruan, no-nahi inskribatu ahal izango da figura geometriko bat, karratua, neurri hauek:

- Sarrera/atondoa: 1,20 m luze x 1,20 m zabal.
- Logelak: 2,50 m luze x 2,50 m zabal.
- Egongela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal.
- Egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal.
- Sukalde-egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal.
- Sukalde-jangela: 2,20 m luze x 2,20 m zabal.
- Sukaldea: 2,20 m luze x 2,20 m zabal, sukaldeko ekipamendu paramentu bakarrean dagoenean izan ezik; kasu horretan, laukizuzena 3,10 m luze x 1,60 m zabal izango da.

Kozinatze lekuak, ahal dela, sukalde-jangelako neurriak izango ditu. Bestela, espazioa jangela-egongelaren ondoan diseinatuko da, harekin zuzenean batu edo zuzeneko ikus-konexioa eduki ahal izateko moduan.

e) Garaiera libreak: etxebizitzaren barruko zoru eta sabai akaberadunen arteko gutxieneko garaiera libre 2,50 m-koa izango da:

– Egongelan eta logeletan 2,50 m-ko garaiera libre 2,50 m-koa izango da. Gela horiei eskatzen zaien gutxieneko azalera erabilgarriaren % 10ean 2,20 metrora murriztu ahal izango da.

– Zirkulazio- eta komun-espazioetan, gutxieneko garaiera libre 2,20 m-koa izango da.

– Kozinatze- edo garbiketa-espazioetan gutxieneko garaiera libre 2,30 m-koa izango da.

– Txapitula-formako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan espazio edo gela mota horretarako adierazi diren garaiera baldintzak betetzen badira, eta 2,50 m eta 1,50 m bitarteko garaiera-ekin oinplanoan okupatutako azalerak ez badu gainditzen gela-aren azalera erabilgarriaren % 30.

68. artikulua. Etxebizitzetako espazioen arteko erlazioa.

Zirkulazio-ibilbideak eta bira-zirkunferentziak gutxieneko espazioei eta erabilera libreko eremuei gainjarri ahalko zaizkie, baldin eta gela bakoitzean xedatutako oinarritzko erabilerrari edo erabilereki kalterik egiten ez bazaie.

Logelak, sukaldeak eta komunak ezingo dira izan beste espazio batzuetarako nahitaezko igarobide.

Logela bat baino gehiago dauden etxebizitzetan, komun osorako sarbidea etxebizitzako zirkulazio-espazioetatik egingo da (atondoa, korridorea edo banatokia). Zirkulazio-espazio espezifikorik ez dagoenean, komunontzia dagoen komun osoko edo bigarren mailako komuneko espazioa ezingo da zuzenean ireki sukalde, jangela edo egongelara. Komunean 120 cm-ko diametroa eta 70 cm-ko garaiera duen zilindro bat inskribatu ahal izango da, bideta kenduz soilik.

Logela bakarreko etxebizitzetan kasuan, egonlekuetatik edo gelatik sartu ahal izango da komun osora.

Ahal dela, kanpoko espaziora etxebizitzako egongelatik edo egongela-jantoki-sukaldetik zuzenean irten ahal izango.

69. artikulua. Etxebizitzaren hornidura-baldintzak.

Etxebizitza diseinatu eta eraikitze orduan, honako zerbitzu hauek bermatuko dira: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisen ebakuazio-sarea eta ur beltzen ebakuazio-sarea, kontsumo-puntuetarako energia

La vivienda dispondrá, como mínimo, de un aseo completo con una superficie útil mínima de 3,50 m².

Dimensiones: En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Entrada/vestíbulo: 1,20 m de lado.
- Habitaciones: 2,50 m de lado.
- Estar: 3,00 m de lado.
- Estar-comedor: 3,00 m de lado.
- Cocina-estar-comedor: 3,00 m de lado.
- Cocina-comedor: 2,20 m de lado.

– Cocina: 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en caso de que el equipamiento de cocina esté en un único paramento, en cuyo caso la figura geométrica será un rectángulo de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho.

El espacio para cocinar tendrá preferentemente las dimensiones de cocina-comedor. En su defecto, el espacio se diseñará colindante con el estar-comedor de forma que pueda unirse a éste de forma directa o tener una conexión visual directa.

e) Alturas libres: La altura libre mínima entresuelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m:

– En el espacio para Estar y en las habitaciones la altura libre será de 2,50 m. Se permitirá reducir hasta 2,20 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil requerida a dichas estancias.

– En los espacios de circulación y de aseo la altura mínima será de 2,20 m.

– En los espacios para cocinar o lavar la altura libre mínima será de 2,30 m.

– Se admitirán espacios abuhardillados siempre que toda la superficie útil mínima exigida a dicha estancia cumpla las condiciones de altura anteriores para el tipo de espacio o estancia y que la superficie ocupada en planta con altura comprendida entre 2,50 y 1,50 m no supere el 30 % de la superficie útil de la estancia.

Artículo 68. Relación entre espacios en las viviendas.

Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos y áreas de uso libres, siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios.

En las viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor). Cuando no haya ningún espacio de circulación específico, el espacio destinado a inodoro del aseo completo o secundario no podrá abrir directamente a los espacios de cocina, comedor o estar. En el aseo se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura en el caso que se elimine el bidé.

En el caso de viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo completo se podrá realizar desde el espacio de estar o desde la habitación.

Preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

Artículo 69. Condiciones de equipamiento en las viviendas.

La vivienda será diseñada y construida de forma que disponga de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas grises y red de evacuación de aguas fecales,

elektrikoaren hornidura-sarea, ingurumen-egokitzapeneko sarea, aireztapen-sarea eta informazio- eta telekomunikazio-zerbitzuetarako etxebizitzako barne-sarea.

Horretarako, gutxienez, sistema eta ekipamendu hauek eduki beharko ditu:

– Kanpotik deitzeko gailua, ikusizko identifikazio-sistema duena.

– Ur-berokuntzako sistema indibidual edo kolektiboa tresna sanitarioetarako, harrasketarako eta garbitokietarako.

– Itxitura hidraulikoa tresna sanitario eta etxetresna elektriko bakoitzaren hustubide-irteeran. Sifoi-poto erregistragarri bat erabili ahalko da, zorrotzetarako hartunera heldu aurretik, konketen, bideten, bainuontzien eta dutxen hustubiderako.

– Sukaldean, gutxieneko hornidurarako espazioa egongo da, honako hauez osatuta: harraska, sukalde, labe, hozkailu eta ontzi-garbigailurako moduluak, zein bere konexio elektriko, ur-hartune eta hustubideekin, hala dagokionean.

– Garbitokian, garbigailurako espazio bat egongo da, baita ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektriko ere. Erabilera-guneak gainjarri ahalko dira. Gailu bakoitzaren eta erabilera-gunearen gutxieneko dimentsioak taula honetan adierazita daude.

red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación, y red interior en vivienda para servicios de información y telecomunicación.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con los siguientes sistemas y equipos:

– Dispositivo de llamada desde el exterior con sistema de reconocimiento visual.

– Sistema de calentamiento individual o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.

– Cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato sanitario y electrodoméstico. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.

– En la cocina existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico, lavavajillas con las respectivas conexiones eléctricas, tomas de agua y desagües, en su caso.

– En el espacio para lavar o lavadero deberá existir un espacio para la lavadora, con tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Las zonas de uso podrán superponerse. Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la siguiente tabla.

Gailu mota	Gailu-gunea		Erabilera-gunea	
	Zabalera (m)	Sakonera (m)	Zabalera (m)	Sakonera (m)
Garbigailua	0,60	0,60	Gailuaren dimentsio bera	0,60
Harraska	0,45			
Lehorgailua	0,60(1)			

(1)Aurrealdeko karga duen garbigailuaren garaierarekin meta daiteke.

Tipo aparato	Zona de aparato		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad (m)	Anchura (m)	Profundidad (m)
Lavadora	0,60	0,60	Igual dimensión que aparato	0,60
Pila de lavar	0,45			
Secadora	0,60(1)			

(1)Acumulable en altura a la lavadora de carga frontal.

Apartatu honetan aurreikusitako ekipamenduak diseinu unitertsalaren printzipioaren arabera diseinatuko dira.

83. artikulua. Arropa-esekilekuak.

Arropa-esekilekuen kokapena, neurriak eta bestelako ezaugarriak ordenantza honetako 67. artikuluko c) puntuan zehaztu dira.

Eraikinaren ezaugarriengatik ezinezkoa bada arropa esekilekua espazio publikotik ez ikusteko moduan jartzea, esekilekua babestu egin beharko da sareten bitartez edo, bestela, esekitako arropa kanpoaldetik ikustea eragotziko duten beste elementu batzuen bidez. Elementu horiek fatxaden eraketaren baitan sartuta egon beharko dira, eta eraikinaren exekuzio-proiektuetan definitu beharko dira. Eraikin berrietan, esekilekurik izateko aukerarik ez balego, eraikitze-lizentzia ematerakoan, Udalak exijitu ahal izango du arropa-lehorgailuak edo antzeko instalazioak jartzea.

87. artikulua. Aplikatzeko baldintzak.

Apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuak, 1. artikulua bidez, Bergarako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun Kalifikatu izendatu zuen, Monumentu Multzokategoriarekin. 2. artikuluan, ondasunaren mugaketa-eremua ezartzen da, I. eranskinean zehazten dena. 3. artikulua Ondasun Kalifikatuaren deskribapen formal

Los equipamientos contemplados en este apartado serán diseñados conforme al principio de diseño universal.

Artículo 83. Tendenederos de ropa.

La ubicación, dimensiones y características de los tendenederos de ropa se describen en el punto c) del artículo 67 de las presentes Ordenanzas.

En el caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendadero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, deberá estar protegido mediante celosías u otros elementos que impidan la visión de la ropa tendida desde el espacio exterior. Estos elementos deberán estar integrados en la composición de las fachadas y deberán definirse en los proyectos de ejecución de los edificios. En los casos que no se pueda disponer de tendenederos en los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de secadoras de ropa u otras soluciones similares en el acto de concesión de la licencia de edificación.

Artículo 87. Condiciones de aplicación.

El Decreto 96/2003, de 29 de abril, declaró en su artículo 1 el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. En su artículo 2 establece la delimitación del Bien que se concreta en el anexo I. El artículo 3 contiene la descripción formal del Bien Calificado según la legis-

jasotzen du, Kultura Ondareari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera, Dekretuaren II. eranskinean jasotako baldintzetan. 4. artikulua hirigunea babesteko araubidea onartzen du, III. eranskinean zehazten diren puntuei jarraiki, eta Dekretu honen hirugarren xedapen gehigarriak ezartzen du Kultura Sailak Bergarako Udalari eskatuko diola udal hirigintza-araudia egokitu dezala monumentu-multzo horretarako ezartzen den babes-araubidera, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.2 artikuluan ezarritakoa betez.

Aurrekoa betez, Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia 2013ko otsailaren 25eko osoko bilkuran, eta 2013ko uztailaren 2ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen haren onarpena. Plan horrek Hirigune Historikoan egiten diren esku-hartzeetan aplikatu beharreko baldintzak ezartzen ditu bere araudian.

Plan hori aldatu egin zen ondoren, eta behin betiko onartu zen Udalaren 2018ko abenduaren 17ko Osoko Bilkuran, eta 2019ko otsailaren 8ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen.

Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluko 3. puntuan adierazitakoaren arabera, onartutako Birgaitze Plan Berezia mugatutako Bergarako Hirigune Historikokoan eremuan lehenetsuna izango du ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean, Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak finkatzen dituen Planeko araudi espezifikoa, xedatutakoa aplikatzea.

Nolanahi ere, udal teknikariak izango dira bateragarriak diren eranskineko xedapenak epaituko dituztenak eta horiek aplikatzea eskatuko dutenak.

89. artikulua. Definizioak.

a) **Garaje-plaza:** Garaje-plaza da lokal baten barruan ibilgailua aparkatzeko edo gordetzeko lurzoru-zatia. Garaje-plazaren azalera erabilgarria erabilera pribatiborako zehaztutako muga barruan dagoena izango da.

Garaje-plaza baten gutxieneko neurri libreak, inongo egiturak edo instalaziok okupatuko ez dituenak, honakoak dira:

<i>Ibilgailu-mota</i>	<i>Neurriak (m)</i>
Ibilgailuak (plaza irekiak)	2,30 x 4,80
Ibilgailuak (plaza itxiak)	2,60 x 5,00
Elbarrientzako ibilgailuak	3,60 x 4,90
Industrial arinak	3,00 x 5,50

b) **Garaje-azalera:** Garaje baten azalera da ibilgailuak gordetzeko erabiltzen dena, eta horren barnean sartzen dira sarbideari, barne-zirkulazioari eta maniobrari dagozkionak.

Baldintza orokor gisa, garaje-erabilera duen lokal batean, garajea erabil dezaketen ibilgailuen gehieneko kopuruak ez du inoiz gaindituko zenbaki hau: azalera erabilgarri guztia zati 25a; 25eko zifra hori da ibilgailu bakoitzeko gutxieneko garaje-azaleratzat jotzen dena.

Babes publikoko etxebizitzaren sustapen batean dauden garaje-plazei dagokienez, bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako muga barruan dagoena izango da, garaje-plaza bakoitzari dagokion barruko erodadura-errei zati proportzionala gehituta, bere azalera erabilgarria kontuan hartu gabe; edonola ere, gehienez 30 m² konputagarri zenbatu ahalko dira.

c) **Aireztapen naturala:** Aireztapen naturalak lokal barruko aireberritzea bermatzen du lokal horren fatxadaren nahiz estalkian kanpoaldera zuzenean irekitako baoen bitartez. Aireztapen naturalerako exijitzen den gutxieneko azalera da lokalaren azalaren % 0,5 -atea zenbatu gabe-.

lación vigente sobre Patrimonio Cultural en los términos que se recogen el anexo II del Decreto. El artículo 4 aprueba el régimen de protección del Casco en los términos que se concretan en el anexo III, y la disposición adicional tercera de este Decreto establece que el Departamento de Cultura instará al Ayuntamiento de Bergara para que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento de Bergara aprobó definitivamente El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2013 y fue publicada su aprobación en el *Boletín Oficial del País Vasco* el 2 de julio del mismo año 2013. Dicho Plan establece en su normativa las condiciones a aplicar en las intervenciones que se realicen en el Casco Histórico.

Dicho Plan fue modificado con posterioridad siendo aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del Ayuntamiento del 17 de diciembre de 2018 y publicada su aprobación en el *BOLETÍN OFICIAL* de Gipuzkoa del 8 de febrero de 2019.

Atendiendo a lo que señala el punto 3 del artículo 4 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, en el ámbito del Casco Histórico de Bergara delimitado en el Plan Especial de Rehabilitación aprobado tendrá preferencia la aplicación de lo dispuesto en la normativa específica del Plan, sobre las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de Viviendas y Alojamientos Dotacionales del anexo I del Decreto 80/2022 de 28 de junio.

En cualquier caso, serán los técnicos municipales los que juzguen las disposiciones del anexo que resultan compatibles y se exija su aplicación.

Artículo 89. Definiciones.

a) **Plaza de garaje:** Se entiende por plaza de garaje la porción de suelo dentro del local destinado al estacionamiento o guarda de un vehículo. La superficie útil de la plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

Las dimensiones mínimas libres de la plaza de garaje que no deberá estar ocupada por estructura o instalación alguna, serán:

<i>Tipo de vehículo</i>	<i>Dimensiones (m)</i>
Automóviles (plazas abiertas)	2,30 x 4,80
Automóviles (plazas cerradas)	2,60 x 5,00
Automóviles minusválidos	3,60 x 4,90
Industriales ligeros	3,00 x 5,50

b) **Superficie del garaje:** Se entiende por superficie del garaje la destinada a la guarda de vehículos incluyendo la correspondiente al acceso, circulación interior y maniobra.

Como condición general se establece que, el número máximo de vehículos posibles en un local destinado a garaje no será mayor que el que resulte de dividir la superficie total útil del local por 25, cifra que corresponde a la superficie de garaje que se considera mínima por vehículo.

En el caso de plazas de garaje que formen parte de una promoción de vivienda de protección pública, la superficie útil computable de cada plaza de garaje será también la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo, más la parte proporcional de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores que corresponda a cada plaza, independientemente de su superficie útil, hasta un máximo computable de 30 m².

c) **Ventilación natural:** Es la que garantiza una renovación del aire del interior del local mediante huecos abiertos directamente al exterior en la fachada o en cubierta del propio local. La superficie mínima exigida para la ventilación natural será del 0,5 % de la superficie del local sin contar la puerta.

d) Aireztapen artifiziala: Hainbat elementuren bitartez eragindako aireztapena da, lokaletako airea erabat garbitzea bermatzen duena, ordubetea airea sei aldiz berritzeko gutxieneko gaitasunez.

Aire biziaria irtekeko, hodi estankoko erabiliko dira, suari aurre egiteko materialak eginak, eta gutxienez eraikinaren estalkitik 1,00 metrotik gora joan beharko dira. Horretaz gain, inguruko eraikinei dagokienez, horien edozein hutsune edo irekigunetatik gutxienez 10,00 metro aparte jarri beharko dira aire-irteerak. Espazio publikoen azpian dauden garajeetan, aire biziari irtenbidea tximinia-elementuen bidez emango zaio. Elementu horiek goiko espazio publiko osoaren antolamenduan egoki txertatuta egon beharko dira; irteera-puntuek gutxienez 2,50 metroko altuera izango dute zoladuratik gora eta, horretaz gain, alboetara, neurri bereko erradioan, jendeak zapaldu ezingo duen babesgunea izango dute.

Aireztapen artifizialak behar dituen airea sartzeko hutsuneak eraikinetako fatxadetan kokatu ahal izango dira baldin eta horiek sortzen dituzten zaraten mailak indarreko araudiak betetzen dituela bermatzen bada. Urbanizazio-elementuak zein berdeguneak aprobetxatuz ere jarri ahal izango dira, garaje-lokalak espazio librean azpian kokatzen badira.

91. artikulua. Garaje erabilerarako baldintza bereziak.

Jarraian jaso ditugu Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean garajea erabiltzeko jasotzen diren baldintzak, 2023ko otsailaren 28an aplikazio praktikoko gidatik hartuta.

Hirigintzako baldintzengatik, eraikuntza-profilak behartzen bada etxebizitza-erakin batean sestra azpiko solairuak eraikitzen, aparkaleku kolektiboak ezartzeko, aparkalekuok sarbide independentea izan beharko dute, zeinak ordenantza hauetako 57. artikulutik 60. artikulura bitartean, azkena barne, zehaztutako baldintzak bete beharko baititu.

Nolanahi ere, eraikinean etxebizitzari lotutako garajeak badaude, aparkaleku kolektiboaren solairu guztietan etxebizitzetarako zuzeneko sarbidea izango da, igogailu bidez, gune erkideen bitartez.

Aparkaleku kolektiboaren argiztapena, ahal dela, argi naturalaren bidez egingo da. Argiztapen artifiziala automatikoki pizten diren LED argiez egingo da. Ikusgaitasuna errazteko sistemak jarriko dira ikuspen urriko bidegurutzetan eta noranzko biko arrapaletan. Aparkaleku komunitarioetan, ibilgailu elektrikoak kargatzeko guneen aurre-instalazioak ezarri beharko dira.

Ikus Bizigarritasuna, Aplikazio Praktikorako gidako 35, 36 eta 37. orrialdeak: http://euskadi.eus/contenidos/informacion/dec_habitabi_gida/eu_def/adjuntos/2024-03-07-Aplikazio-praktikorako-gida-BIZIGARRITASUNA.pdf.

d) Ventilación forzada: Se entiende por ventilación forzada la realizada mediante elementos que garantizan un barrido completo del aire de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora.

La salida del aire viciado se realizará mediante conductos estancos construidos por materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán como mínimo en 1,00 metro la cubierta del edificio, estando además mínimamente separadas las salidas 10,00 metros de cualquier hueco o apertura de los edificios colindantes. Las salidas de aire viciado de los garajes situados bajo espacios públicos, se resolverán mediante elementos de chimenea integrados en la ordenación del conjunto del espacio público, y con una altura mínima del punto de salida de 2,50 metros respecto del pavimento, estando además protegidos horizontalmente en un radio de la misma dimensión respecto del pavimento pisable por el público.

Los huecos de entrada de aire necesarios para la ventilación forzada podrán disponerse en las fachadas de los edificios siempre que se garantice que el nivel de ruidos que generen cumpla con las normativas vigentes. También aprovechando elementos de urbanización o zonas verdes cuando los locales de garaje se dispongan bajo espacios libres.

Artículo 91. Condiciones particulares para el uso de garaje.

Se adjuntan las condiciones que para el uso de garaje se recogen en el anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco con las actualizaciones de la Guía de aplicación práctica de 28 de febrero de 2023.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a construir en un edificio destinado a viviendas plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos, estos tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias de los artículos 57 al 60 inclusiva de las presentes Ordenanzas.

Si los garajes están vinculados a las viviendas tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

La iluminación de los aparcamientos colectivos será preferentemente mediante luz natural. La iluminación artificial será con leds y de encendido automático. Se colocarán sistemas que faciliten la visibilidad en los cruces con poca visibilidad y en rampas de doble sentido. Los aparcamientos comunitarios se deberán equipar con preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Ver páginas 35, 36 y 37 de la guía de aplicación práctica de Habitabilidad: http://euskadi.eus/contenidos/informacion/dec_habitabi_gida/es_def/adjuntos/2024-03-07-Habitabilidad-Guia-de-aplicacion-practica-GV.pdf.