

**HERNANIKO UDALA***Iragarkia*

Osoko Bilkurak 2013ko maiatzaren 28an egindako bilkuran besteak beste honako akordio hau hartu zuen:

**HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN OSAGARRI DEN UDAL ORDENANTZA MULTZOAREN I. LIBURUARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK EBAZTEA ETA I. LIBURU HORRI BEHIN BETIKO ONARPENA EMATEA**

Aurrekari hauek ikusita:

— Udalbatzak 2013ko martxoaren 26an egindako osoko bilkuran hastapenez onartu zuen hirigintza antolamenduaren osagarri den Udal Ordenantza Multzoaren I. Liburua. Hona hemen liburuaren edukia:

Atariko titulua (0): Xedapen Orokorrak.

Lehen titulua (I): Eraikuntza-ordenantzak.

Bigarren titulua (II): Hirigintza-ordenantzak.

Hirugarren titulua (III): Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza.

Laugarren titulua (IV): Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza.

Bosgarren titulua (V): Hirigintza-planeamenduak finkatutako etxebizitzetan, eraikinetan eta etxebizitzetarako lur-zatietan ibilerraztasuna sustatzen duen ordenantza.

— Seigarren titulua (VI): Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantza.

— Jendaurrean ikusgai jartzeko epea irekitze aldera egin beharreko argitalpenak egin ziren, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN 2013ko apirilaren 5ean eta, bestalde, egunkari hauetan ere bai: Gara (2013-04-08), Berria (2013-04-09) eta Diario Vasco (2013-04-08).

— Jendaurrean ikusgai egon de bitartean bost (5) alegazio idazki aurkeztu dituzte, hona hemen:

1. idazkia (Erreg. erref.: 2299): 2013ko apirilaren 25ean aurkeztua, Marian Mendiola Barandallak eta beste 2 pertsona gehiagok.

2. idazkia (Erreg. erref.: 2330): 2013ko apirilaren 26an aurkeztua, Juan Miguel Adrián Pastorrek.

3. idazkia (Erreg. erref.: 2516): 2013ko maiatzaren 8an aurkeztua, Francisco Ansorena Izaguirrek.

4. idazkia (Erreg. erref.: 2553): 2013ko maiatzaren 10ean aurkeztua, Jorge Arizmendiarieta Barrenetxeak, Julen Goya Erauncetamurgilen izenean.

5. idazkia (Erreg. erref.: 2567): 2013ko maiatzaren 13an aurkeztua, Asun Estarloa Irazustak.

— Testua idatzi zuen teknikariak 2013ko maiatzaren 20an egindako txostenak aurkeztutako alegazioei dagokionez ezarzen duena kontuan hartuta:

A. 1. idazkia (Erreg. erref.: 2299):

Alegaziogileek eskatu dute Agustindarren plazako 6 zenbakiko eraikinaren lehen solairuan dauden bulego-lokalak etxebizitza erabilerrara birmolda daitezela (etxebizitzak eta apartamentuak) eta, horretarako, Hernaniko higiezinaren inguruko merkatuari buruzko hainbat hausnarketa egiten dituzte beraien idazkian, bereziki bulegoen gaur egungo eskaeraren berezitasunei buruz.

**AYUNTAMIENTO DE HERNANI***Anuncio*

El Pleno en sesión celebrada el 28 de mayo de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LIBRO I DEL CUERPO DE ORDENANZAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Vistos los siguientes antecedentes:

— El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2013, aprobó inicialmente el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales complementarias de la Ordenación Urbanística cuyo contenido era el siguiente:

Título Preliminar (0): Disposiciones Generales.

Título Primero (I): Ordenanzas de edificación.

Título Segundo (II): Ordenanzas de urbanización.

Título Tercero (III): Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales.

Título Cuarto (IV): Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas.

Título Quinto (V): Ordenanza para la promoción de la accesibilidad en las viviendas, edificaciones y parcelas residenciales consolidadas por el planeamiento urbanístico.

Título Sexto (VI): Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal.

— A efectos de la apertura del período de información pública se efectuaron las publicaciones en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 5 de abril de 2013; y en los diarios siguientes: Gara (08-04-2013), Berria (09-04-2013) y Diario Vasco (08-04-2013).

— Durante el período de información pública se han presentado los cinco (5) escritos de alegación siguientes:

Escrito n.º 1 (Ref. Reg.: 2299): Presentado el 25 de abril de 2013, por Marian Mendiola Barandalla y otros 2 más.

Escrito n.º 2 (Ref. Reg.: 2330): Presentado el 26 de abril de 2013, por Juan Miguel Adrián Pastor.

Escrito n.º 3 (Ref. Reg.: 2516): Presentado el 8 de mayo de 2013, por Francisco Ansorena Izaguirre.

Escrito n.º 4 (Ref. Reg.: 2553): Presentado el 10 de mayo de 2013, por Jorge Arizmendiarieta Barrenetxea, en representación de Julen Goya Erauncetamurgil.

Escrito n.º 5 (Ref. Reg.: 2567): Presentado el 13 de mayo de 2013, por Asun Estarloa Irazusta.

— Considerando lo establecido en el informe emitido por el técnico redactor el 20 de mayo de 2013, en relación a las alegaciones presentadas:

A. Escrito n.º 1 (Ref. Reg.: 2299):

Por parte de los alegantes se solicita la reconversión al uso residencial (viviendas y apartamentos) de los locales de oficina situados en la Planta Primera del edificio de Agustindarren Enparantza n.º 6 y al efecto, en el escrito se aportan determinados argumentos, o reflexiones sobre la situación del mercado inmobiliario de Hernani y sobre las particularidades de la demanda actual de oficinas.

Agustindarren plazako 6. zenbakia duen eraikina, Hernaniko Udalean indarrean dagoen planeamendu orokorraren zehaztapenen arabera, hiri-lurzoru finkatuko (HI)AG.03 lurzatian dago kokatua, B.20 Kalifikazio Globaleko lurzoru batean (Jarduera Ekonomikoen gunea – hirugarren sektorerako erabilera), eta antolamendu xehakatuan b.20 erabilera duen lur-zati eraikigarri batean (hirugarren sektorerako erabilera).

Jendaurrean ikusgai egondako Ordenantzen testuan ordenantza bakarra dago planeamenduaren bidez lehendik etxebizitza ez den beste erabileretara destinatutako lokalak etxebizitza erabilerara bihurtzeko aukera arautzeko. Ordenantza hori Hirugarren Tituluan (III) dator jasoa: «Etxebizitza-erakinetakoa lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza».

Ordenantza horren III.1-1 artikulua ordenantzaren xedea ezartzen du den, eta III.2.1-1 artikulua, berriz, aplikazio eremua.

Hauxe dio hitzez hitz aipatutako III.1-1 artikulua:

«Ordenantza honen xedea honako hau da: Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspeneren Testu Bategineko – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 56. artikulua 2., 3. eta 5. apartatuetan xedatuta dagoena osatzeko eta garatzeko asmoz, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-erakinetan kokaturiko lokal jakin batzuetan (etxebizitzetarako ez direnak eta erabilera osagarria dutenak) etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera arautzea.

Bestalde, III.2.1-1 artikulua ezartzen du erabilera aldatzeko aipatutako ordenantza horren aplikazio-eremua hainbat baldintza betetzen dituzten lokalei dagokiela, horien artean hauek:

«C. Eraikina kokatzen den lur-zatiak eta lur-zati hori antolatuta dagoen eremuak etxebizitzetarako kalifikazioa izango dute («A» Eremua eta «a» motako lur-zatia).

D. Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarakoa izango da, hirigintza-planeamenduaren arabera».

Beraz, garbi dago erabilera birmoldatzeko aukera etxebizitzetarako lurzoru, lur-zati eta eraikinetara bakarrik mugatzen duela tramitatzeko ari garen ordenantzak, ez indarrean dagoen planeamenduaren arabera Jarduera Ekonomikoetarako direnak (hor sartzen dira hirugarren sektoreko erabilerak). Horrek esan nahi du aurkeztutako idazkian eskatu duten etxebizitza erabilerarako aldaketa ordenantzaren beraren helburuetatik eta aukeretatik kanpo dagoela.

Hortaz, nahi hori ordenantza honen tramitazio eta onarpen prozesutik kanpo aztertu behar da. Ikuspuntu horretatik, esan beharra dago eskatutako erabilera aldaketarako proposapena indarrean dagoen hirigintza planeamendu orokorraren zehaztapenen kontra doala, Jarduera Ekonomikoak – Hirugarren Sektoreko Erabileretarako diren lurzoru, lur-zati eta eraikinak arautzen dituen araudiari dagokionez. Inoiz aldaketa hori legeztatutako balitz, aipatutako planeamenduaren aldaketa bideratu eta onartu beharko litzateke.

#### B. 2. idazkia (Erreg. erref.: 2330):

Alegaziegileak eskatu du «Etxebizitza-erakinetakoa lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza»n (Hirugarren Titulua) etxebizitza horien esleipendunei eskatzen zaizkien baldintzak leundu daitezela eta, iradokizun modura, hau proposatzen du: Hernanirekiko loturaren mugaketa lehen eskualdaketa eska dadila, bai, baina hurrengoetarako ekonomikoak har daitezela kontuan, ez eroldarekin lotutakoak.

El edificio n.º 6 de Agustindarren Enparantza, según las determinaciones del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani, se emplaza en el Área de Suelo Urbano Consolidado (HI)AG.03, en un suelo con Calificación Global B.20 (Zona de Actividades Económicas – Uso Terciario), y en una parcela edificable que en la ordenación pormenorizada tiene un uso asignado de tipo b.20 (Uso Terciario).

El texto de Ordenanzas ahora expuesto al público contiene una única ordenanza referida a la regulación de la posibilidad de reconversión al uso de vivienda de locales previamente destinados por el planeamiento a otros usos no residenciales. Dicha ordenanza se recoge en su Título Tercero (III) y queda enunciada como «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales».

En el artículo III.1-1 de la citada Ordenanza se establece el objeto de la misma, y en el artículo III.2.1-1 queda determinado su ámbito de aplicación.

El citado Artículo III.1-1 dice textualmente:

«El objeto de esta ordenanza es establecer, como complemento y desarrollo de lo previsto en los apartados 2, 3 y 5 del artículo 56 del documento «b.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el Municipio de Hernani, la regulación de la posibilidad de autorización de implantación del uso de vivienda en determinados locales (destinados a usos no residenciales y a usos auxiliares) ubicados en edificaciones residenciales preexistentes, consolidadas por el planeamiento urbanístico».

En el Artículo III.2.1-1, por su parte, se establece que los locales en los que cabe aplicar la citada ordenanza de reconversión deben cumplimentar una serie de condicionados, entre los que se encuentran los siguientes:

«C. La parcela en la que se emplaza el edificio y el área en la que ésta queda ordenada, tendrán calificación residencial (Zona «A» y parcela tipo «a»).

D. El edificio estará destinado por el planeamiento urbanístico a un uso predominantemente residencial».

Por lo tanto, queda claro que la Ordenanza en tramitación se limita a regular la posibilidad de reconversión de uso exclusivamente en suelos, parcelas y edificaciones residenciales y no en las destinadas por el planeamiento vigente a Actividades Económicas, entre las que se incluyen los usos terciarios. Lo cual conlleva que el cambio de uso residencial solicitado en el escrito presentado excede de los objetivos y del alcance de la propia Ordenanza.

Por lo tanto tal pretensión, debe ser analizada de forma independiente al proceso de tramitación y aprobación de esta Ordenanza. Desde esta perspectiva, es preciso señalar que la propuesta de modificación de uso que ahora se solicita por el alegante contraviene las determinaciones del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, en lo que se refiere a normativa por la que se regulan los usos en los suelos, parcelas y edificaciones destinadas a Actividades Económicas – Usos Terciarios. Una hipotética legalización de tal cambio reclamaría específicamente la tramitación y aprobación de una modificación del citado planeamiento.

#### B. Escrito n.º 2 (Ref. Reg.: 2330):

El alegante solicita que en la «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» (Título Tercero) se flexibilicen las condiciones que se exigen a los adjudicatarios de tales viviendas, y propone, a modo de sugerencia, que la «limitación de vinculación con Hernani, pueda ser de aplicación en la primera transmisión, y en las otras sucesivas se mantengan las económicas, pero no las de empadronamiento».

Alegazigileak dio Hernanin etxebizitza bat eskuratu ahal izateko araudia zorrotzegia eta estuegia dela interes guztiz legítimoa izan dezaketen pertsona asko eta askorentzat. Alegazigileak zailtasunak dauzka berea duen etxebizitza bat saltzeko eta, bere ustez, zailtasun horien arrazoiak orain arte indarrean dagoen ordenantzak ezarritako baldintza hauetan dago: Etxebizitza tasatuaren balizko esleipendunek bete beharreko baldintzak, alegia, Hernanin bizi izatekoa edo Hernanirekin lan lotura izatekoa.

Hirugarren Tituluak, «Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza»k, lokalak birmoldatzearen ondorioz sortutako etxebizitzaren «esleipendunen baldintzak» arautzen ditu III.2-3.7 artikuluan, honela:

«1. Ordenantza honek araututako etxebizitzaren esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da, jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean, Udal Etxebizitza Babestuen Ordenantza Arautzaileko VI-10 eta VI-11 artikuluetan ezarritako baldintzak betetzea. Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen da Ordenantza hori.

2. Aurreko apartatuan aipatzen diren baldintzak etxebizitza horien errentariei ere aplikatuko zaizkie.

3. Aipatutako baldintzak ez dira aplikatuko jabetzaren eskualdaketa edo etxebizitzaren errentamendua jabe-eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko arbasoen edo ondorengoen alde egiten denean (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak).

Horrekin lotuta, aipatutako Seigarren Tituluak (IV) - «Udal Etxebizitza Babestua Arautzen duen Ordenantzak» hau ezarritzen du VI-11 artikuluan:

«A. UET baten onuradun izateko, Ordenantza honetako aurreko VI-10 artikuluan aurreikusitakoa bete beharra izateaz gain, honako baldintzetakoren bat gutxienez bete beharko du bizikidetzaren unitateko kideren batek:

— Hernanin edukitzea bere ohiko bizilekua eta bertan etengabe errolatuta egotea azkeneko 2 urteetan, edo gutxienez 5 urteetan azkeneko 10etan.

— Hernanin lan egin izana azkeneko 10 urteetan.

B. Akurako UETen kasuan, ohiko bizilekua Hernanin eduki eta bertan errolatuta egotearen baldintza hori urtebetekoa izango da gutxienez.

C. Artikulu honetako aurreko bi apartatueta ezarritako aldi baterako baldintzak betetzen diren egiaztatzeko erreferentzia, hain zuzen ere, eskatzaileak egindako etxebizitza-eskaera formalaren data izango da, Ordenantza honetako VI-18 artikuluko aurreikuspenekin bat etorritik».

Etxebizitza tasatuaren balizko esleipendunei eska dakizkiekeen Hernanin bizi izateko baldintzari edo lana dela eta Hernanirekin lotura izatekoari dagokienez, orain tramitatzen ari garen ordenantzak bere horretan mantentzen ditu, erabat, horrekin lotuta orain arte indarrean egon diren zehaztapenak (2009ko uztailaren 30ean onartutako ordenantzaarenak). Bestalde, alegazigilearen jabetzakoa den lokala etxebizitza bihurtzeko espedientearen kontsultatuta ikus daiteke etxebizitza-erabilera lehen erabilerarako lizentzia Hernaniko Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak 2012ko azaroaren 30ean egindako bileran eman zitzaizkion, hau da, duela 6 hilabete eskas. Ezin esan daiteke ezin saldurik egoteko epe luzeegia denik hori, kontuan izanda zer nolakoa den higiezinaren merkatuak eta finantza merkatuak gaur egun bizi duen egoera.

El alegante argumenta que «la normativa resulta excesivamente restrictiva y limitada para facilitar el acceso a una vivienda en Hernani para muchas personas que pueden tener un interés perfectamente legítimo». El alegante atribuye a las condiciones de residencia, o vinculación laboral con el municipio de Hernani de los posibles adjudicatarios de la vivienda tasada, impuestas por la Ordenanza hasta ahora vigente, las dificultades que encuentra en la venta de una vivienda de su propiedad, acondicionada con licencia municipal de reconversión residencial de un local de planta baja.

El Título Tercero (III) «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» ahora expuesta al público, regula las «condiciones del adjudicatario» de las viviendas resultantes de la reconversión de locales en su artículo III.2-3.7, en los siguientes términos:

«1. Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmisor, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por los artículos VI-10 y VI-11 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2. Las condiciones enunciadas en el apartado anterior, igualmente, serán de aplicación a los arrendatarios de dichas viviendas.

3. Tales condiciones no serán de aplicación cuando la transmisión de la propiedad, o el arrendamiento de la vivienda se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmisor (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos)».

En relación con el precepto anterior, el aludido Título Sexto (VI)-«Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal», en su artículo VI-11 establece:

«A. Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el anterior artículo VI-10 de esta Ordenanza, que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

— Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Hernani durante los últimos 2 años, o al menos 5 años en los últimos 10.

— Trabajo en Hernani durante los últimos 10 años.

B. En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Hernani será de, al menos, un año.

C. La referencia para comprobar el cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en los dos apartados anteriores de este artículo, será la fecha de solicitud formal de vivienda por parte del demandante, atendiendo a las previsiones del artículo VI-18 de la presente Ordenanza».

En lo que se refiere a las condiciones de residencia, o vinculación laboral con el municipio de Hernani exigibles a los posibles adjudicatarios de estas viviendas, la Ordenanza que ahora se tramita, reproduce estrictamente las determinaciones que al efecto han estado en vigor hasta el momento (Ordenanza aprobada el 30 de julio de 2009). Por otra parte consultado el expediente de reconversión residencial del local propiedad del alegante puede comprobarse que la Licencia de Primera Utilización de la nueva vivienda fue concedida por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Hernani el 30 de noviembre de 2012, es decir hace escasos 6 meses. Lo cual no puede interpretarse como un plazo excesivo para su venta, habida cuenta de la difícil situación por la que actualmente atraviesa el mercado inmobiliario y financiero.

Hori hala izanda ere, egokia izan liteke une honetan ordenantzaren testua nola edo hala egokitzeko aukerak aztertzea, etxebizitza babestuen sustapenen bideragarritasuna ahal den neurrian errazteko.

Egokitzapen hori Udal Etxebizitza Tasatuen balizko esleipendunen Hernanin bizi izateko edo Hernanirekiko lan lotura izateko baldintzak samurtzera bideratutako egongo litzateke (ez bakarrik etxebizitzetarako ez diren lokalen erabilera birmoldatzearen ondorioz sortutako etxebizitzetan). Eta baita beste honetara ere: Esleipena Hernanin bizi direnei lehentasunez egin beharra egongo ez litzatekeen egoera jakin batzuetan, udalak baldintza horiek betetzetik salbuesteko aukera aurreikustera.

Zuzenketa egitekotan orain tramitatzeko ari garen Ordenantza Multzoaren I. Liburuaren Seigarren Tituluan egin beharko litzateke, Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantzaren VI-11 artikulua 1. atalean.

*C. 3. idazkia (Erreg. erref.: 2516):*

Alegaziogileak eskatu du Lizeaga kaleko 7 zenbakiko beheko solairuko lokalak sar daitezela tramitatzeko ari garen I. Liburuaren Hirugarren Tituluak (III) jasotzen duen «Etxebizitza-erakinetakoa lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza» aplikatu behar zaien kokalekuen zerrendan. Horretarako zera dio: Lokal hauek ez ziren aurreko ordenantzatik kanpo geratu, 5 urteko atzerapena aplikatu zitzaie, merkataritza jardura izan zutelako, eta 5 urteko atzerapen hori dagoeneko bukatu da.

Ordenantzak orain kokalekuak aukeratzeko erabiltzen duen irizpide berria Memoriaren 5.3.1 atalean justifikatzen da: Hor azaltzen da 2009ko testuan sartutako egokitzapen garrantzitsueneko bat, hona hemen:

«Etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak» koherenteki egokitu dira Ordenantzak ardatz gisa dituen hirigintza-irizpideetara, betiere zerbitzua eta Hirigune Historikoko etxebizitza-egituraren merkataritza-zuzkidura, hiri-erabileren nahasketa orekatu bat eskatzen duen iraunkortasunaren printzipioa eta espazio publiko garrantzitsuenek funtzio eta paisaia aldetik dituzten balioak behar bezala babestuta daitezela bermatzearen. Horrekin bat etorri, izaera «negatiboaren» arau-kontzeptutik izaera «positiboaren» arau-kontzeptura igaro gara, hau da, etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera aplikatzeko kokapen baliagarriak bereziki arautzera. Arauketa hori, hain zuzen, alde aurreko hirigintza-azterketa xehakatu baten ondorio da, eta horretan, Ordenantza honek ardatz gisa dituen helburuak eta irizpideak aplikatu dira, eta baimendutako kokapen zehatzen zerrenda jasotzen duen Taula bat du lagungarri, artikulua sorta honetan adierazitako baldintzekin osatzen da (hirigintza-baldintzak, kokapenari buruzkoak, eraikinaren antzinatasunari buruzkoak eta abar) eta horiekin bat etorri arautuko da kokapen berriak Taula horretan barneratzea.

Alegaziogilearen lokalak kokatuta dauden eraikina ez dago sartua orain tramitatzeko prozesuan dagoen kokaleku baimenduen zerrendan, taula hori egiteko erabili diren aukeraketa irizpideak aplikatzearen ondorioz.

Nola nahi ere, aipatutako Ordenantzaren III.2-1.3 artikulua 3. atalak eraikin bat baimendutako kokalekuen zerrendan sartu nahi denean bete beharrekoak diren baldintzak ezartzen ditu: Hirigintza baldintzak, kokalekuaren baldintzak eta antzinatasun baldintzak. Baldintza horiek bat datoz ordenantza idazterakoan erabili diren irizpide eta helburuekin.

Con independencia de lo concluido, resultaría procedente y oportuno estudiar ahora las posibilidades de reajuste del texto de la Ordenanza, con el objetivo de facilitar en lo posible la viabilidad de las promociones de vivienda protegida.

Tal reajuste se situaría en la línea de matizar las condiciones de residencia, o vinculación laboral con el municipio de Hernani de los posibles adjudicatarios de la Vivienda Tasada Municipal (no solo de las viviendas resultantes de la reconversión de uso de locales no residenciales) y de prever la posibilidad de que, en determinadas situaciones y circunstancias, que no deberían afectar a la prioridad de adjudicación a los residentes en Hernani, el Ayuntamiento pueda dispensar del cumplimiento de tales condiciones.

La corrección afectaría al contenido del apartado 1 del artículo VI-11 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del Libro-I del Cuerpo de Ordenanzas, actualmente en tramitación.

*C. Escrito n.º 3 (Ref. Reg.: 2516):*

El alegante solicita la inclusión de los locales de planta baja de la casa n.º 7 de Lizeaga kalea en la relación de emplazamientos en los que son de aplicación la «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» - Título Tercero (III) del Libro - I, actualmente en tramitación. Al efecto se aduce que «estos locales no estaban excluidos en la anterior ordenanza, pero que se le aplicaba una demora de 5 años por haber tenido actividad comercial, demora que actualmente ya ha concluido».

El nuevo criterio de selección de emplazamientos que adopta ahora la Ordenanza, queda justificado en el apartado 5.3.1 de la Memoria, en la que se expone que uno de los reajustes más relevantes introducidos en el texto de 2009 está relacionado con:

«La coherente adaptación de las «Restricciones a la implantación del uso de vivienda» a los criterios urbanísticos que presiden la Ordenanza, dirigidos a garantizar la debida protección del servicio y la dotación comercial del tejido residencial del Casco Urbano, el principio de sostenibilidad que reclama una equilibrada mezcla de usos urbanos, y la preservación de los valores funcionales y paisajísticos de los espacios públicos más significativos. En función de lo cual, se ha pasado del concepto normativo de carácter «negativo», al concepto normativo «positivo», es decir al de la regulación específica de los emplazamientos posibles para aplicar la posibilidad de autorización del uso de vivienda. Regulación que es el resultado de un previo análisis urbanístico pormenorizado, en el que se han aplicado los objetivos y criterios que presiden la Ordenanza, y que se sustancia en un Cuadro que contiene la relación de los emplazamientos concretos autorizados, que se complementa con las condiciones (urbanísticas, de ubicación, antigüedad de la edificación, etc) expuestas en el articulado, por las se que regulará la posible incorporación de nuevos emplazamientos a dicho Cuadro».

El edificio en el que se ubican los locales propiedad del alegante, no queda incluido en el listado de Emplazamientos Autorizados adjunto a la Ordenanza que ahora se tramita, como resultado de la aplicación de los criterios de selección que han presidido la elaboración del citado Cuadro.

No obstante, en el apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de la citada Ordenanza se establece el conjunto de condiciones (urbanísticas, de emplazamiento y de antigüedad) cuyo cumplimiento pleno debe ser justificado en los casos que se pretenda la nueva incorporación de un edificio al listado de emplazamientos autorizados. Dichas condiciones son coherentes con los criterios y objetivos que han presidido la redacción de la Ordenanza.

Hortaz, alegaziogilearen proposamena onartzeko, hau da, bere lokalak ordenantzak baimentzen dituen kokalekuen zerrendan sar dadila onartzeko, egiaztatu egin beharko da, ezinbestez, III.2-1.3 artikulua 3. atal horretan horri dagokionez jasota dauden zehaztapenak betetzen direla.

Aipatutako artikulua horretan ezartzen diren hirigintza baldintzak, kokalekuaren baldintzak eta antzinatasun baldintzak oso-osorik bete ditzakete Lizeaga kaleko 7. zenbakiaren beheko solairuko lokalek, ohartarazpen hau eginda bakarrik: Etxebizitzetarako erabiliko diren lokal zatiek ezingo dute izan fatxadarik Lizeaga kalearekin lerrokaturik, «herriarentzat garrantzitsuak diren espazio publiko» gisa kontsideratzen baitira III.2-1.3 artikulua 3. atalaren B epigrafean. Izenpetzen duenaren iritziz, eraikinaren ezaugarriak kontuan izanda, mugaketa hori betegarria da etxebizitza bihur daitezkeen lokalak kokatuak dauden beheko solairuaren banaketan eta zatiketean birmoldaketa txiki bat eginda.

Baldintza hori espresuki ezarrita (ordenantzak baimendutako beste kokaleku batzuetan egin izan den moduan) alegaziogileak proposatutako beheko solairuko lokalak sar litezke baimendutako kokalekuen taulan.

*D. 4. idazkia (Erreg. erref.: 2553):*

Alegaziogileak eskatu du Santa Barbara bailarako 22 zenbakiko etxearen beheko solairuko lokalak sar daitezela une honetan tramitatzen ari den I. Liburuaren Hirugarren Titulua (III) - «Etxebizitza-erakinetakoa lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza» aplikatu behar zaien kokalekuen zerrendan. Horretarako dio bere lokalak duela asko erabili gabe daudela eta ez dagoela hirugarren sektorerako erabiliko direla adierazten duen inolako zantzurik, Hernaniko Santa Barbara bailaran ez dagoelako hirugarren sektoreko (dendak, zerbitzuak) erabilera gehiago eskatzen dituen biztanle dentsitatekerik, eta, horrenbestez, erabilera aprobetxagarri bakarria etxebizitzarena izango litzatekeela.

Horrez gain, gaineratu du orain dagoen eraikinerako apartamentu beharrak ase daitezkeela kokatua dagoen lur-zatian libre dagoen espazioa erabiliz.

Aldez aurretik, hau esan beharra dago:

— Santa Barbara bailarako 22 zenbakiko etxea Hernaniko 1954ko Plan Orokorrean D gunerako (Babes Turistikoko gunea) ezarritako hirigintza zehaztapenen babesera eraiki zen; hortik ondorioztatzen da lokalak hirugarren sektoreko erabilerearako erabiltzeko debeku esplizitua. Horregatik baimentzen diren erabilera bakarrak dira etxebizitzetarako lagungarri direnak, hots, aparkalekuak, trasteroak eta antzekoak.

— Lokal hauei esleitutako erabilera erregimenak bere horretan iraun du harrez geroztik udalerrian egin diren antolamendu plangintza guztietan. 1996ko Arau Subsidiarioak eta gaur egun indarrean dagoen Arau Subsidiarioen Berrikuspena (2011ko apirilean onartua).

Azken planeamendu horren arabera, Santa Barbara bailarako 22 zenbakiko etxea Hiri Lurzoruko (HK) SB.01 arean dago kokatua. Area horren Hirigintza Arau Partikularrak esplizituki ezartzen du zein den 22. zenbakiko etxearen beheko solairuko lokalei aplikatu behar zaien erabilera erregimena, eta bakarrik baimentzen ditu ibilgailuen aparkalekuak eta trasteroak.

— Erabilera erregimen berezi hori dela eta, «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantza», 2008ko uztailaren 24an onartu baitzen, ez zen sartu Santa Barbara bailaran kokatutako eraikinen beheko solai-

Por lo tanto, resulta obligado que la aceptación de la propuesta del alegante, es decir la inclusión de los locales de su propiedad en la relación de emplazamientos autorizados por la Ordenanza, quede a expensas de la comprobación del cumplimiento de las determinaciones contenidas al efecto por el citado apartado 3 del Artículo III.2-1.3.

Las condiciones urbanísticas, de emplazamiento y de antigüedad establecidas en el aludido artículo pueden ser cumplimentadas en su totalidad por los locales de planta baja de la casa n.º 7 de Lizeaga kalea, con la única advertencia de que la parte de los mismos que se vaya a destinar al uso de vivienda no podrá disponer de fachada alineada con Lizeaga kalea, que debe preservarse al quedar considerada como «espacio público de relevancia urbana» en el epígrafe B del apartado 3 del Artículo III.2-1.3. A juicio del que suscribe, y dadas las características del edificio, el cumplimiento de tal limitación resulta viable por medio de una sencilla remodelación de la distribución y partición de la planta baja en la que se sitúan los locales que pueden ser destinados a vivienda.

Estableciendo explícitamente dicha condición (tal y como se ha efectuado en otros emplazamientos autorizados por la Ordenanza), cabría incluirse en el Cuadro de Emplazamientos Autorizados los locales de planta baja propuestos por el alegante.

*D. Escrito n.º 4 (Ref. Reg.: 2553):*

El alegante solicita la inclusión de los locales de planta baja de la casa n.º 22 del Barrio de Santa Barbara en la relación de emplazamientos en los que son de aplicación la «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» - Título Tercero (III) del Libro - I, actualmente en tramitación. Al efecto se argumenta que los citados locales de su propiedad están en desuso desde hace mucho tiempo y «sin perspectiva alguna de uso terciario en los mismos, ya que en el barrio de S. Barbara de Hernani no existe densidad poblacional que demande más usos terciarios (comercio, servicios), por lo que el único uso aprovechable sería el de vivienda».

Así mismo, se argumenta que las necesidades de servicio de aparcamiento de la edificación existente pueden ser afrontadas en el espacio libre de la parcela en la que queda ubicada.

De forma previa, es preciso señalar que:

— La casa n.º 22 del Barrio de Sta. Bárbara fue edificada al amparo de las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General de Hernani de 1954 para la Zona D (Zona de Protección Turística) de las que se desprende la prohibición explícita de destinar los locales a usos terciarios. Por lo que los únicos usos autorizados son los auxiliares de las viviendas (aparcamiento, trasteros y similares).

— El régimen de uso atribuido a dichos locales ha sido mantenido inalterado desde entonces por los sucesivos planes de ordenación del municipio. Normas Subsidiarias de 1996 y Revisión de las NNSS, actualmente vigente y que fue aprobada en abril de 2011.

Según este último planeamiento, la casa n.º 22 del Barrio de Santa Barbara, queda emplazada en el Área de Suelo Urbano (HK) SB.01. La Norma Urbanística Particular de dicha Área, establece explícitamente el régimen de uso aplicable a los locales de planta baja de la casa n.º 22, en el que únicamente autoriza la implantación de aparcamiento de vehículos y trasteros.

— Este particular régimen de uso conllevó que en la denominada «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial», aprobada definitivamente el 24 de julio de 2008, no se contemplara la posibilidad de

ruetako lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera, eta hortxe kokatuak daude alegaziogilearen lokalak.

— Alegaziogileak badaki hori, Udalak 2011ko urriaren 6an idazki informatzailea bidali baitzion.

Orain tramitatzeko ari garen ordenantzak kokalekuak aukeratzeko erabiltzen dituen irizpideak bat datoz, kasu honetan, 2009ko ordenantzak erabilitako irizpideekin. Horren ondorioa da alegaziogilearen lokalak kokatuta dauden eraikina baimendutako kokalekuen zerrendan edo taulan sartuak ez egotea, eta, era berean, Santa Barbara bailarako gainerako eraikinak ere zerrenda horretatik kanpo gelditzea.

Orain tramitatzeko ari garen ordenantzaren III.2-1.3 artikularen 3. atalak hainbat baldintza ezartzen ditu eraikin bat baimendutako kokalekuen zerrendan sartu ahal izateko (hirigintza baldintzak, kokalekuaren baldintzak eta antzinatasun baldintzak). Horiek guztiak betetzen direla justifikatu behar da eraikin bat baimendutako kokalekuen zerrendan sartu nahi denean.

Baldintza horiek eta indarrean dagoen hirigintza plangintza orokorraren erabilera erregimenak dioena kontuan hartuta gertatzen dira alegaziogilearen lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera izateko kanpo, hori eginez gero Ordenantzaren III.2-1.3 artikularen 3. ataleko A Epigrafeak (Hirigintza baldintzak) ezartzen dituen baldintzak hautsiko bailirateke. Baldintza horrek hau dio hitzez hitz:

«Eraikinak hirigintza-planeamenduan etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduenerako xedatzen diren lokalak izango ditu, eta horietan, Ordenantza honetako III.2-1.2 artikuluan ezarritakoa bete ahal izango da (lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak)».

Aipatutako III.2-2.1 artikuluan jasota datozen murrizketen arabera, hirigintza planeamenduaren bidez nahiz kokatuta dauden eraikinaren eraikuntza lizentzien bidez aparkaleku edo trasteletarako diren lokalek ez daukate aukerarik orain tramitatzeko ari garen Ordenantzak araututako etxebizitza bihurtzeko.

Alegaziogileak eskatzen duena onartuko balitz Ordenantzaren oinarri-oinarrizko irizpideen kontra jokatzeko ariko ginateke, eta, are gehiago, koherentziaz jokatzeko gero, baimendutako kokalekuen taulan kokaleku berriak sartzea arautzen duten ordenantzaren zehaztapenen ez betetze hori (Ordenantzaren III.2-1.3 artikularen 3. atala, A epigrafeak, hirigintza baldintzak) Santa Barbarako gainerako eraikinetarako ere zabaldu beharko genuke.

Beste alde batetik, eta kontuan hartuta alegaziogileak aurkeztutako idazkian adierazi duela mintzagai dugun eraikinaren teilatu azpiko espazioan etxebizitza erabilera jarri nahi duela, horri buruz jakinaraz diezaiokegu hori bai egin dezakeela, orain tramitatzeko ari garen Ordenantza Multzoaren I. Liburuko Hirugarren Tituluaren (III) III.3 kapituluaren jasota datozen baldintzak beteta.

*E. 5. idazkia (Erreg. erref.: 2567):*

Alegaziogileak eskatu du azter dadila berea duen lokal bat etxebizitza gisa egokitzeko aukera. Lokal hori Latsunbe Berriko 38 zenbakiko beheko solairuan dago. Horretarako argudiatzen du etxebizitza beharra duela eta orain arte ezin izan duela Babes Ofizialeko Etxebizitzarik eskuratzerik izan.

2009ko uztailaren 30az geroztik orain arte indarrean egondako ordenantzan, alegaziogilearen lokalak dagoen eraikina sar-

reconversión residencial de los locales de planta baja de los edificios emplazados en el Barrio de Sta. Bárbara, entre los que se encuentra los de propiedad del alegante.

— El alegante es conocedor de tal situación a vista del escrito informativo que le fue remitido por el Ayuntamiento el 6 de octubre de 2011.

La Ordenanza que ahora se tramita, adopta unos criterios de selección de emplazamiento de los locales que, en el presente caso, son coincidentes con los utilizados en la Ordenanza de 2009. Resultado de lo cual es que el edificio en el que se ubican los locales propiedad del alegante, no queda incluido en el listado, o Cuadro de Emplazamientos Autorizados, adjunto al nuevo texto de la Ordenanza, al igual que se mantiene excluido también, a tales efectos, el resto de los edificios del Barrio de Sta. Bárbara.

En el apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de la Ordenanza que ahora se tramita, se establece el conjunto de condiciones (urbanísticas, de emplazamiento y de antigüedad) cuyo cumplimiento pleno debe ser justificado en los casos que se pretenda la nueva incorporación de un edificio al listado de emplazamientos autorizados.

Atendiendo a dichas condiciones y al régimen de uso que el planeamiento urbanístico general vigente atribuye a los locales propiedad del alegante (y que ya se ha expuesto en este informe) queda descartada la posibilidad de transformación de estos locales en vivienda, en la medida que con tal actuación se incumpliría el condicionado establecido por el Epígrafe A (condiciones urbanísticas) del citado apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de la Ordenanza, que determina textualmente lo siguiente:

«El edificio dispondrá de locales destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales en los que sea factible dar cumplimiento a las previsiones del Artículo III.2-1.2 de la presente Ordenanza, relativas a las restricciones de implantación del uso de vivienda en dichos locales».

El incumplimiento se desprende de las restricciones de implantación previstas en el aludido Artículo III.2-2.1, en función de las cuales los locales destinados por el planeamiento urbanístico, o por las licencias de construcción del edificio en el que se emplazan, al uso de aparcamiento, o de trastero, quedan excluidos de la posibilidad de transformación en vivienda regulada por la Ordenanza que ahora se tramita.

Acceder a la petición del alegante conlleva contradecir los criterios básicos en los que se fundamenta la Ordenanza, e incluso por coherencia tener que propagar la excepción del cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza que regulan las nuevas incorporaciones al Cuadro de Emplazamientos Autorizados (Epígrafe A - condiciones urbanísticas - del apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de la Ordenanza), al resto de los edificios del Barrio de Sta. Bárbara.

En otro orden de cosas, y dado que el alegante manifiesta en el escrito presentado su intención de implantar en el espacio bajo cubierta del edificio en cuestión el uso de vivienda, puede informársele que tal posibilidad es admisible en las condiciones específicamente contenidas en el Capítulo III.3 del Título Tercero (III) del Libro - I del Cuerpo de Ordenanzas que ahora se tramita.

*E. Escrito n.º 5 (Ref. Reg.: 2567):*

La alegante solicita que se estudie la posibilidad de acondicionar como vivienda un local de su propiedad ubicado en la planta baja de la casa n.º 38 de Latsunbe - Berri, argumentando la necesidad de vivienda y la imposibilidad, hasta el momento, de conseguir la adjudicación de una VPO.

En la Ordenanza hasta ahora vigente desde el 30 de julio de 2009, el edificio en el que se ubica el local propiedad de la ale-

tua zegoen «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantza»ren aplikaziotik salbuesita dauden kale eta eraikinen zerrendan. Hau da, horren araberako mintzagai dugun lokala ezin da etxebizitza bihurtu.

Orain tramitatzen ari garen ordenantzak kokalekuak aukeratzeko erabiltzen dituen irizpideak bat datoz, kasu honetan, 2009ko ordenantzak erabilitako irizpideekin. Horregatik ez dago sartua mintzagai dugun lokala kokatua dagoen eraikina Ordenantzari atxikita doan baimendutako kokalekuan taulan edo zerrendan.

Alegaziegileak proposatzen duen erabilera aldaketa onartuko balitz oinarri-oinarrizko irizpide horien kontra jokatzeko ariko ginatke eta kokaleku berriak Baimendutako Kokalekuen Taulan sartzeko arauetan salbuespenak egiten ariko ginatke (Ordenantzaren III.2-1.3 artikulua 3. atala, B Epigrafea, Kokalekuaren baldintzak), horretarako teknikoki objektiboak diren arrazoirik izan gabe.

Bestalde, testuaren idazketaz arduratu den teknikariak proposatu du dokumentuan hainbat zuzenketa, argibide, egokitzeak eta osagarri sartzea, berak egindako txostenean bereziki jasota eta arrazoiak daudenak. Horiek guztien helburua da teknikoki zuzenagoa eta herritarrentzat erabiltzen errazagoa eta argiagoa izango den dokumentua taxutzea. Aldaketa horiek, bestalde, esan beharra dago, munta txikikoak dira eta ez dute eraginik Ordenantzaren oinarrian dauden helburu eta irizpideetan, ez eta araudiaren alderdi esanguratsu edo egiturazkoetan.

Hirigintza eta Ingurumen Saileko teknikariak 2013ko maiatzaren 22an egindako txostena ere aztertu da.

Kontuan hartu da jarraian aipatzen den araudiak ezartzen duena:

— Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2 d), 49 eta 70.2 artikulua.

— Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 52.1 artikulua.

Aztertu da Hirigintza eta Ingurumen Batzordeak 2013ko maiatzaren 13an emandako irizpena.

Horiek horrela, hau erabaki da:

*Lehen.* Juan Miguel Adrian Pastorrek aurkeztutako alegazioa onartzea, udal etxebizitza tasatuen balizko esleipenduntzat ezarrita dauden baldintzak -Hernanin bizitzeko edo Hernanirekin lan-lotura izateko- egokitzeari dagokionez, eta hainbat egoera jakinetan eta inguruabarrak kontuan hartuta, Udalak baldintza horiek bete behar izatetik salbuesteko aukera jasotzea.

*Bigarrena.* Francisco Ansorena Izaguirrek aurkeztutako alegazioa onartzea, hartara Lizeaga kaleko 7 zenbakiko etxea sartuta geratuko litzateke «Etxebizitza-erabilerako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza»ren Baimendutako Kokalekuen Taulan, zehaztuta etxebizitza gisa erabiliko diren beheko solairuko lokalek ezingo dutela fatxada Lizeaga kalearekiko lerrokatua izan.

*Hirugarrena.* Epe barruan aurkeztutako gainerako alegazioak ez onartzea, erabaki honen azalpen zatian jasotako arrazoiengatik.

gante quedaba incluido en la «Relación de calles y edificios que quedan excluidos de la aplicación de la ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial». Es decir, que según tal determinación el local no es susceptible de ser reconvertido al uso de vivienda.

La Ordenanza que ahora se tramita, adopta unos criterios de selección de emplazamiento de los locales que, en el presente caso, son coincidentes con los utilizados en la Ordenanza de 2009. Resultado de lo cual es que el edificio en el que se ubica el local en cuestión, no queda tampoco incluido en el listado, o Cuadro de Emplazamientos Autorizados, adjunto al nuevo texto de la Ordenanza.

Aceptar la solicitud de cambio de uso propuesta por la alegación supondría ir en contra de tales criterios básicos y excepcionar el cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza que regulan las nuevas incorporaciones al Cuadro de Emplazamientos Autorizados (Epígrafe B - condiciones de emplazamiento - del apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de la Ordenanza), sin contar para ello con razones técnicamente objetivas que lo justifiquen.

Por su parte, el técnico redactor ha propuesto en su informe técnico la introducción de algunas correcciones, aclaraciones, reajustes y complementos al documento, que han sido específicamente recogidas y motivadas en el mismo; con el fin todo ello del logro de un documento técnicamente más correcto y de utilización más clara y sencilla para la ciudadanía. Cambios, por otro lado, que son de escaso alcance material en el documento tramitado y no afectan ni a los objetivos y criterios en los que se asientan las Ordenanzas, ni tampoco a aspectos significativos, o estructurales de su normativa.

Visto, además, el informe jurídico emitido por la Técnico del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente con fecha de 22 de mayo de 2013.

Considerando lo establecido en la normativa que se cita a continuación:

— Artículos 22.2 d), 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local,

— Artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el dictamen emitido por la Comisión informativa de Urbanismo y Medio Ambiente en sesión celebrada el 27 de mayo de 2013.

Se acuerda:

*Primero.* Estimar la alegación presentada por Juan Miguel Adrian Pastor, en el sentido de reajustar las condiciones de residencia o vinculación laboral con el municipio de Hernani de los posibles adjudicatarios de la Vivienda Tasada Municipal y de prever la posibilidad de que, en determinadas situaciones y circunstancias, el Ayuntamiento pueda dispensar del cumplimiento de tales condiciones.

*Segundo.* Estimar la alegación presentada por Francisco Ansorena Izaguirre, de forma que la casa n.º 7 de Lizeaga kalea quede incluida en el Cuadro de Emplazamientos Autorizados adjunto a «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales», con la precisión de que los locales de planta baja que vayan a quedar destinados al uso de vivienda no dispondrán de fachada alineada con Lizeaga kalea.

*Tercero.* Desestimar el resto de las alegaciones presentadas en el período de exposición pública por los motivos recogidos en la parte positiva del presente acuerdo.

*Laugarrena.* Zerbitzu teknikoek dokumentuan sartzeko proposatutako zuzenketa, argibide, egokitzapen eta osagarriak sartzea erabakitzea.

*Bosgarrena.* Hirigintza Antolamenduaren Osagarri den Udal Ordenantza Multzoaren I. Liburua behin betiko onartzea, behin betiko onarpen dokumentuan aldaketa hauek sartuta, alegazioak onartzearen ondorio eta zuzenketa sartzearen ondorio:

#### 4.1. 1 Memoria.

«Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantza» behin betiko onartu zeneko data aldatzea 1. eta 5.3 kapituluetan, ez baita 2009ko uztailaren 30a, baizik eta 2008ko uztailaren 24a.

#### 4.2 – Lehen Tituluan (I) - Eraikuntza-ordenantzak.

4.2.1. I.1-2 artikulua 4. atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

4. Babes Ofizialeko erregimenaren mende dauden eraikinek erregimen horri aplikagarri zaizkion Arau eta Ordenantza arautzaileak eta, modu osagarri, Titulu honetan jasotako Ordenantzak bete beharko dituzte.

4.2.2. I.1-2.7 artikulua 6. atala idatz zati honekin osatzea:

Indarrean dagoen Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 28. artikuluan ezarritako eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko zehaztapenak aplikatzerakoan, eta zehazki atarape irekiei dagokionez, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

— Esandako 28. artikulua horren B atal aipatzen dituen atarape irekiak espresuki jasota egon beharko dute indarrean dagoen dagokion planeamendu xehakatuak ezartzen duen antolamenduan.

— Atarape ireki horiek zuzenean eraikuntza proiektuek proposatzen badituzte, haien hondoa, fatxadaren lerro finarekiko, ezin izango da izan 5 m-tik gorakoa, eta bere okupazioa, guztira, ezin izango da izan eraikuntzak oinean duen azalera okupatuaren %40 baino gehiagokoa (bere kanpo lerrokaduren artean mugatua).

4.2.3. I.2-3.1 artikulua 3.B. atalaren b) epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

b) Alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete behar izatearen kalterik gabe (horien barruan, hala egokituz gero, Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta ibilerratasun alorrean indarrean dauden xedapenak bilduz), ondorengo gutxieneko zabalera libreak errespetatuko dira:

— Etxebizitzaren sarrerako atondoan 1,20 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

— 0,90 m etxebizitzako korridoreetan.

— 0,80 m etxebizitzaren barruko eskaileretan. Eskailera horiek trenkada multzoarengatik bi aldeetara mugatuta geratzen direnean, gutxieneko zabalera 0,90 m izango da. Eskailera okerrak eta konpentsatuak onartzen dira. Eskailera-mailek ibilerratasunari eta segurtasunari buruzko indarreko araudiak horri begira ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

4.2.4. I.2-3.2 artikulua 2. atalaren B epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

B. Gela horietako, salbu eta egongelarekin elkartuak ez dauden sukaldeetako, bainu getako, despentsetako, korridore-

*Cuarto.* Acordar la introducción de las correcciones, aclaraciones, reajustes y complementos al documento propuestos por los servicios técnicos.

*Quinto.* Aprobar definitivamente el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales complementarias de la Ordenación Urbanística con la incorporación en el documento de aprobación definitiva de las modificaciones que a continuación se señalan, derivadas de la estimación de alegaciones y de la introducción de correcciones:

#### 4.1. En el Documento – 1 Memoria.

Corregir la fecha de aprobación definitiva de la «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» que figura en los capítulos 1 y 5.3, ya que no es el 30 de julio de 2009, sino el 24 de julio de 2008.

#### 4.2. En el Título Primero (I) - Ordenanzas de edificación.

4.2.1. Corregir la redacción del apartado 4 del Artículo I.1-2 de forma que quede redactado como sigue:

4. Las edificaciones sometidas al régimen de Protección Oficial quedarán sujetas al cumplimiento de las Normas y Ordenanzas reguladoras aplicables a dicho régimen, y de forma complementaria, a las Ordenanzas contenidas en el presente Título.

4.2.2. Complementar el apartado 6 del Artículo I.1-2.7 con el siguiente párrafo:

En la aplicación de las determinaciones de cómputo de edificabilidad física establecidos por el artículo 28 del Documento «B.1 - Normas Urbanísticas generales» del T.R. de la R. De las NNSS vigentes, y concretamente en lo que se refiere a los porches abiertos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— Los porches abiertos a los que se refiere el apartado B del citado artículo 28 deberán haber quedado previstos específicamente por la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento pormenorizado vigente.

— Cuando dichos porches abiertos sean propuestos directamente por los proyectos de edificación, su fondo, respecto de la línea fina de fachada, no podrá ser superior a 5 m, ni su ocupación total mayor del 40% de la superficie ocupada en planta por la edificación (delimitada entre las alineaciones exteriores de la misma).

4.2.3. Corregir la redacción del epígrafe b) del apartado 3.B del Artículo I.2-3.1 de forma que quede redactado como sigue:

b) Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), se respetarán las siguientes anchuras libres mínimas:

— En el vestíbulo de acceso a la vivienda se podrá inscribir un círculo de diámetro 1,20 m.

— 0,90 m en pasillos de la vivienda.

— 0,80 m en escaleras interiores a la vivienda. Cuando estas escaleras queden limitadas a ambos lados por tabiquería, la anchura mínima será de 0,90 m. Se autorizan escaleras curvas y compensadas. El peldañado deberá cumplir las condiciones establecidas al efecto por la normativa vigente sobre accesibilidad y seguridad.

4.2.4. Corregir la redacción del epígrafe B del apartado 2 del Artículo I.2-3.2 de forma que quede redactado como sigue:

B. Todos los huecos de dichas estancias, con la excepción de las cocinas no incorporadas al espacio de la sala de estar, y



etako edo gelarteetako bao guztiek gelaren argiztapen naturala eta eguzkimendua erregulatzea ahalbidetuko duten bitartekoak izango dituzte nahitaez, hala nola pertsiak, kontraleihoak edo bestelako sistemak, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikotik horri begira finkatutako eskakizunen arabera (energia-eragin-kortasunaren alorrean, eta abar).

4.2.5. I.2-6.2 artikulua 4. atalaren B epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

B. Trastelekuek argiztapen eta/edo aireztapen naturala dutenean, horiei dagozkien baoek lokalaren barne-zoru amaituaren mailatik 1,50 m baino gorago egon beharko dute beti.

4.2.6. I.2-7.2 artikulua 1.E atalaren d) epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

d) Ilarako edo zeharkako aparkalekuetan plazaren neurri libre 20 cm handituko da alboko itxutura bakoitzeko. (garaje itxien plazetan sarrerako ateari dagokiona ez da alboko itxuratzat hartuko).

Plaza hori errodatze-korridorearen zaku-hondoko itxuraren ondoan kokatuta badago, bere zabaleraren handipena 40 cm-koa izango da.

Plazaren luzerako erdiko herenean kokatutako pilareak, alboko itxuratzat hartuko dira ondorio hauetarako.

4.2.7. I.2-7.2 artikulua 5.B atalaren d) epigrafea argitzea, honela:

Oharra: Elkarren ondoan jarritako bi euskarriren arteko tartean, aurreko grafikoan agertzen dena, bi bizikleta uzteko tokia dago.

4.2.8. I.2-9.2 artikulua 1 atalaren C epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

C. Etxebizitzako gelen argiztapenerako baoetan, leiho-barrena edo karelaren itxurako akabera, hori fabrikakoa edo opakoa denean, ezingo da 1,50 metrotik gorako altuera batera kokatu etxebizitzaren zoru amaituaren sestraren gainetik eta 1,80 metrotik gora bainu-gela, depentsa, korridore eta gelarteetan.

4.2.9. I.2-9.2 artikulua 2. atalaren B epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

B. Erorketen kontrako babes-mekanismoek, aipatutako altuera horren azpitik, ez dute 10 cm-tik gorako neurriko baorik edukiko, ezta 5 cm-tik gorako zirrikiturik ere luraren arrasean.

4.2.10. I.2-10.6 artikulua 3. atalean epigrafe bat (J) gehitu, testu honekin:

J. Bizikletak aparkatzeko elementu eta euskarriak.

4.2.11. I.4-5 artikulua 3. atalaren titulua idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

3. Lursailak lur-zatietan banatzea eta eraikina zatitzea.

4.2.12. I.4-5 artikulua 3. atalaren B epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

B. Aurreko horren kaltetan izan gabe, ez da baimenduko lehendik dagoen eta hirigintza-planeamenduak finkatua duen eraikin baten zatiketa bertikala edo horizontala eragiten duen banantzerik, etxebizitza-erabilera bat duenean, autonomoa izan nahiz nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati atxikia izan, baldin eta eraikin horrek guztira 400 m<sup>2</sup>(t)tik beherako sabai eraikiaren azalera badu sestra gainean, edo eraikina zatitzean lortzen den zatietako bakoitza sestra gainean gutxienez 200 m<sup>2</sup>(t)ko sabai eraikiaren azalera batera iristen ez bada, edo zatiketa horrek bi finka eraikin independente baino gehiago ematen dituenean.

de baños, despensas, pasillos y distribuidores, estarán dotados obligatoriamente de medios, como persianas, contraventanas, u otros sistemas, que permitan la regulación de la iluminación natural y del soleamiento de la pieza, en función de las exigencias que al efecto se derivan del vigente Código Técnico de la Edificación (en materia de eficiencia energética, etc)

4.2.5. Corregir la redacción del epígrafe B del apartado 4 del Artículo I.2-6.2 de forma que quede redactado como sigue:

B. Cuando los trasteros cuenten con iluminación y/o ventilación natural, los huecos correspondientes deberán estar situados siempre por encima de 1,50 m sobre el nivel del suelo interior acabado del local.

4.2.6. Corregir la redacción del epígrafe d) del apartado 1.E del Artículo I.2-7.2 de forma que quede redactado como sigue:

d) En los aparcamientos en hilera, o batería, se ampliará la dimensión libre de la plaza en 20 cm por cada cierre colateral. (no se entenderá como cierre colateral el correspondiente al de la puerta de acceso en plazas de garaje cerradas)

Si la plaza se sitúa junto al cierre del fondo de saco del pasillo de rodadura la ampliación de su anchura será de 40 cm.

Los pilares emplazados en el tercio central del largo de la plaza, serán considerados a estos efectos como cierre colateral.

4.2.7. Complementar el epígrafe d) del apartado 5.B del Artículo I.2-7.2 con la siguiente aclaración:

Nota: La dimensión entre dos soportes consecutivos, señalada en el gráfico adjunto, permite el aparcamiento de 2 bicicletas.

4.2.8. Corregir la redacción del epígrafe C del apartado 1 del Artículo I.2-9.2 de forma que quede redactado como sigue:

C. En los huecos de iluminación de las dependencias de la vivienda el alfeizar, o remate del cerramiento del antepecho, cuando éste sea de fábrica, ú opaco, no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 m sobre la rasante del suelo terminado de la vivienda y de 1,80 en baños, despensas, pasillos y distribuidores.

4.2.9. Corregir la redacción del epígrafe B del apartado 2 del Artículo I.2-9.2 de forma que quede redactado como sigue:

B. Los correspondientes mecanismos de protección contra caídas, por debajo de la indicada altura, no dispondrán huecos de dimensión superior a 10 cm, ni de ranuras a ras de suelo de más de 5 cm.

4.2.10. Añadir un nuevo epígrafe (J) al apartado 3 del Artículo I.2-10.6 con el siguiente texto:

J. Elementos y soportes para el aparcamiento de bicicletas.

4.2.11. Corregir la redacción del título del apartado 3 del Artículo I.4-5 de forma que quede redactado como sigue:

3. Parcelación de terrenos y división de la edificación

4.2.12. Corregir la redacción del epígrafe B del apartado 3 del Artículo I.4-5 de forma que quede redactado como sigue:

B. Sin perjuicio de lo anterior, no se autorizarán segregaciones que conlleven la división vertical ú horizontal de una edificación preexistente consolidada por el planeamiento urbanístico, que contenga un uso residencial, sea autónomo, o ligado a una explotación agropecuaria, cuando la edificación tenga una superficie total de techo edificado, sobre rasante, menor de 400 m<sup>2</sup>(t), o cuando cada una de las partes resultantes de la división del edificio no alcance al menos una superficie total de techo edificado sobre rasante de 200 m<sup>2</sup>(t), o cuando la división de lugar a más de dos fincas edificadas independientes.

#### 4.3. *Bigarren Tituluan (II) - Hirigintza-Ordenantzak.*

4.3.1. II.2-4 artikularen 2. atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

Herriguneetan (bizitegi-guneak, industria alorreko jardura ekonomikoetara xedatutakoak, edo hirugarren sektorekoak, eta ekipamenduetakoak) Udaleko Zerbitzu Teknikoek kasu bakoitzerako zehazten duen dotazioa ahalbidetzeko baldintzetan proiektatuko da sarea. Horretarako, dotazio-emarietarako beraiazko azterketa bat egin beharko da, indarreko araudi teknikoaren eta Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan zehazten diren aurreikuspenen arabera.

4.3.2. II.2-5 artikularen 5 atalaren G epigrafearen hirugarren idatz zatiaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

Estolda-zuloaren eta sare orokorraren arteko lotura 200 mm-ko diametroko PVCko tutu bidez egingo da, erabili beharreko ereduaren arabera, eta mihizadura horrek juntura elastikoa izango du.

4.4 - *Hirugarren Tituluan (III) - Etxebizitza-erakinetak lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza.*

4.4.1. III.2-1.3 artikularen 3 atalaren A epigrafearen laugarren idatz zatiaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

— Eraikinak hirigintza-planeamenduan etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduetarako xedatzen diren lokalak izango ditu, eta horietan, Ordenantza honetako III.2-1.2 artikuluan (Btik Gra bitarteko epigrafeak) ezarritakoa (lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak) bete ahal izango da.

4.4.2. Lizeaga kaleko 7 zenbakiko etxeari dagokion kokalekua (fatxada Lizeaga kalearekin lerrokatu gabe duten lokalak) III.2 kapituluaren taula eranskinean sartzea, alegia, «Hirigintza-planeamenduak etxebizitzetarako ez diren erabileretarako xedatutako lokaletan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza aplikagarri zaien kokalekuen zerrendan».

4.4.3. III.2-3.3 artikularen 2. atalaren lehenengo idatz zatiaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

2. Etxebizitzaren erabilera aldaketa erregistroan inskribatzerakoan, Ordenantza honen III.2-5.3 artikularen 2. atalean agertzen den moduan, hau jaso arazi beharko da:

4.4.4. III.2-5.3 artikularen 2. atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

2. Udalak, indarrean dagoen hipoteka legean hirigintza izarako ekintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruz aurreikusitakoaren arabera, etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzia emateko erabakia bidaliko dio Jabetza Erregistroari, baimendutako etxebizitza erabilera berria eta horren inguruko baldintzak inskribatua gera daitezten: Etxebizitza berriak Udala Etxebizitza Tasatu gisa izango duen kalifikazio iraunkorra, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan, erabilera baimentzen duen udal erabakian horretarako ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa eta Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra.

4.3.5. III.2-5.7 artikulua honela idaztea:

Hirigintza-planeamenduen arabera etxebizitza-erakinetan aurreikusitako beste erabilera batzuetarako xedatuta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, baimen

4.3. *En el Título Segundo (II) - Ordenanzas de urbanización.*

4.3.1. Corregir la redacción del apartado 2 del Artículo II.2-4 de forma que quede redactado como sigue:

En las zonas urbanas (residenciales, destinadas a actividades económicas industriales, o terciarias, y en las equipamentales) la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que para cada caso quede determinada por los Servicios Técnicos Municipales. Al efecto, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico, en función de la normativa técnica vigente y de las previsiones que se determinen en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

4.3.2. Corregir la redacción del tercer párrafo del epígrafe G del apartado 5 del Artículo II.2-5 de forma que quede redactado como sigue:

La conexión entre sumidero y red general se llevará a cabo mediante tubo de PVC de diámetro 200 mm. y la unión quedará dotada de junta elástica.

4.4. *En el Título Tercero (III) - Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales.*

4.4.1. Corregir la redacción del cuarto párrafo del epígrafe A del apartado 3 del Artículo III.2-1.3 de forma que quede redactado como sigue:

— El edificio dispondrá de locales destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales en los que sea factible dar cumplimiento a las condiciones del Artículo III.2-1.2 (epígrafes B a G) de la presente Ordenanza, relativas a las restricciones de implantación del uso de vivienda en dichos locales.

4.4.2. Incorporar el emplazamiento correspondiente a la Casa n.º 7 de Lizeaga kalea (locales sin fachadas alineadas con Lizeaga kalea) en el cuadro anejo al Capítulo III.2 «Relación de emplazamientos en los que es de aplicación la ordenanza reguladora de la implantación de uso de vivienda en locales destinados por el planeamiento urbanístico a usos no residenciales».

4.4.3. Corregir la redacción del primer párrafo del apartado 2 del Artículo III.2-3.3 de forma que quede redactado como sigue:

2. En la inscripción registral del cambio de uso de la vivienda, tal y como se prevé en el apartado 2 del Artículo III.2-5.3 de la presente Ordenanza, se hará constar lo siguiente:

4.4.4. Corregir la redacción del apartado 2 del Artículo III.2-5.3 de forma que quede redactado como sigue:

2. El Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la vigente legislación hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, remitirá al Registro de la Propiedad el acuerdo de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, a efectos de que se inscriba el nuevo uso de vivienda autorizado y las condiciones que gravitan sobre el mismo: Calificación permanente de la nueva vivienda como Vivienda Tasada Municipal en régimen de propiedad o pleno dominio, precio de venta de la vivienda establecido al afecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

4.3.5. Redactar el artículo III.2-5.7 como sigue:

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local destinado originariamente a otros usos previstos por el planeamiento urbanístico en edificaciones residenciales, el titular de

horren titularrak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio xehetasun hori, eta lehen okupaziorako lizentzia eskaerarekin batera, etxebizitza berria Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izanaren agiria aurkeztuko du udalean.

4.5. *Laugarren Tituluan (IV) - Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza.*

4.5.1. IV.2-2 artikulua 1 atalaren C epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

C. Hernaniko Hirigune Historikoan ingurumenarekiko ondorio kaltegarrien metatze-prozesua eteteko, (HE) HS.01 Arean ez izango dira C Kategoriaren barruan sailkatutako jarduerak hartuko dituzten ostalaritzako edo aisialdiko establezimendu berriak ezarri.

4.5.2. Lehen Xedapen Iragankorreko A atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

A. Ordenantza hau indarrean sartu eta gehenez ere urtebeteko epean, Ordenantza behin-behineko izaeraz onartzen den egunean, 2008ko azaroaren 13a baino lehenagotik (aurreko «Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen Ordenantza» indarrean sartu zen eguna) abian ziren ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen eta jardueren titularrak horien legeztapena eskatu beharko dute Udalean, dagokion jarduera- edo irekiera-lizentziarik ez badute; horretarako, beharrezko dokumentazio teknikoak aurkeztu beharko dute, eta bertan behar bezala beteko dira Ordenantza Multzo honetako Titulu honetan jasotzen diren mota guztietako aurreikuspenak.

4.6. *Seigarren Tituluan (IV) - Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantza.*

4.6.1. VI-4 artikulua 2. atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

2. UET bakoitzak aparkaleku-plaza bat izan dezake atxikia, 15 m<sup>2</sup> (erabilgarri) baino handiagoa izango ez den azalera, eta trasteleku bat, 10 m<sup>2</sup> (erabilgarri) baino handiagoa izango ez den azalera. UETari erantsitako lokal hauen izaera atxikia Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da. Azalera erabilgarri gehieneko horien kontaketa ez da sartuko sarbideetako eta zirkulaziorako gune komunak okupazioa.

4.6.2. VI-4 artikulua 3. atala idatz zati honekin osatzea:

Aipatutako eranskinen horien azalera erabilgarri gehieneko horien kontaketa ez da sartuko sarbideetako eta zirkulaziorako gune komunak okupazioa.

4.6.3. IV-5 artikulua 1. atalaren A epigrafearen lehenengo idatz zatia idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

EOUETen gehieneko salmenta-prezioa, bai lehen eskualdaketan eta bai hurrengoetan ere, honela mugatua geratuko da:

— Etxebizitzaren prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 2 indizea gainditu.

— Garajeen eta trastelekuaren prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 0,52 indizea gainditu.

dicha autorización lo pondrá en conocimiento del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y aportará al Ayuntamiento, en el momento de la solicitud de la licencia de primera ocupación, el correspondiente documento de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4.5. *En el Título Cuarto (IV) - Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas.*

4.5.1. Corregir la redacción del epígrafe C del apartado 1 del Artículo IV.2-2 de forma que quede redactado como sigue:

C. A fin de interrumpir el proceso acumulativo de efectos ambientales negativos en el ámbito del Casco Histórico de Hernani, se prohíbe en el Área (HE) HS.01 la implantación de nuevos establecimientos hosteleros, o recreativos que acojan actividades integradas en la Categoría C.

4.5.2. Corregir la redacción del apartado A de la Disposición Transitoria Primera de forma que quede redactado como sigue:

A. En un plazo de un (1) año desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza los titulares de aquellos establecimientos y actividades hosteleras y recreativas, que en la fecha de aprobación inicial de la misma estén en activo con anterioridad al 13 de noviembre de 2008 (fecha de entrada en vigor de la anterior «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas»), y no dispongan de la preceptiva licencia municipal de actividad, o apertura, deberán solicitar formalmente en el Ayuntamiento su legalización, aportando la documentación técnica necesaria al efecto, en la que se de cumplimiento a las previsiones de todo orden contenidas en este Título del Cuerpo de Ordenanzas.

4.6. *En el Título Sexto (VI) - Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal.*

4.6.1. Corregir la redacción del apartado 2 del Artículo VI - 4 de forma que quede redactado como sigue:

2. Cada VTM podrá disponer de una única plaza de aparcamiento vinculado, con una superficie no superior a 15 m<sup>2</sup> (útiles) y un único trastero vinculado, con una superficie no superior 10 m<sup>2</sup> (útiles). El carácter vinculado de estas dependencias anejas a la VTM se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. En el cómputo de las citadas superficies útiles máximas no quedará incluida la ocupación de las zonas comunes de acceso y circulación.

4.6.2. Complementar el contenido del apartado 3 del Artículo VI - 4 con el siguiente texto:

En el cómputo de las superficies útiles máximas de los citados anejos, no quedará incluida la ocupación de las zonas comunes de acceso y circulación.

4.6.3. Corregir la redacción del primer párrafo del epígrafe A del apartado 1 del Artículo VI - 5 de forma que quede redactado como sigue:

El precio máximo de venta de las VTMG, tanto en primera como en posteriores transmisiones, queda limitado como sigue:

— El precio de la vivienda no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

— El precio de los garajes y trasteros vinculados a las viviendas, no podrá superar el índice de 0,52 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

Prezioen mugapen hau hauetan aplikatuko da:

4.6.4. VI-6 artikulua 1 atalaren A epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

EBUETen gehieneko salmenta-preziora, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, bai lehen eskualdaketa eta bai hurrengoetan ere, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere:

— Etxebizitzen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 1,7 indizea gainditu.

— Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 0,47 indizea gainditu.

4.6.5. VI-7 artikulua 1 atalaren A epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

EBUETen gehieneko salmenta-preziora, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, bai lehen eskualdaketa eta bai hurrengoetan ere, honela mugatua geratuko da:

— Etxebizitzen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 2,2 indizea gainditu.

— Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 0,55 indizea gainditu.

4.6.6. IV-11 artikulua 1. atalaren A epigrafearen lehenengo idatz-zatiaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

A. UET baten onuradun izateko, Ordenantza honetako aurreko VI-10 artikuluan aurreikusitakoa bete beharra izateaz gain, honako baldintzetakoren bat gutxienez bete beharko du bizikidetz-unitateko kideren batek:

4.6.7. VI-11 artikulua 1 atalaren C epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

C. Artikulu honetako aurreko bi apartatueta ezarritako aldi baterako baldintzak betetzen diren egiaztatzeko erreferentzia, hain zuzen ere, eskatzaileak egindako etxebizitza-eskaera formalaren data izango da, Ordenantza honetako VI-18 artikuluko aurreikuspenekin bat etorritik.

4.6.8. VI-11 artikulua 1 atalaren edukia epigrafe berri honekin osatzea:

D. UETak esleitzeko deialdiak arautuko dituzten oinarriek artikulua honen 1. ataleko A eta B epigrafeetan aurreikusita datozen baldintzak jaso beharko dituzte, alegia Hernanin bizitza eta Hernaniko Udallerriarekin lan-lotura izatea. Nolanahi ere, eta udalak alde aurretik baimenduta, hainbat egoera, inguruabar, epe eta abar kontuan hartuta, baldintza horiek bete behar izatetik salbuesteko edo baldintza horiek samurtzeko aukera egon litekeen bestelako kasuak ere arautu ahal izango dituzte.

Ordenantzen Multzo honen Hirugarren Liburuaren (III) - Etxebizitza-erakinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantzaren III.2-3.7 artikulua arautzen dituen etxebizitzen esleipena, artikulua honen 1. ataleko A eta B epigrafeetan jasota datozen baldintzak bete behar izatetik salbuestita egongo da baldin eta jabetzaren lehen eskualdaketa, edo alokairuarena, lehen erabilerako lizen-

Esta limitación de precios será de aplicación en:

4.6.4. Corregir la redacción del epígrafe A del apartado 1 del Artículo VI - 6 de forma que quede redactado como sigue:

El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, tanto en primera como en posteriores transmisiones, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso:

— El precio de la vivienda no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

— El precio de los garajes y trasteros vinculados a las vivienda, no podrá superar el índice de 0,47 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

4.6.5. Corregir la redacción del epígrafe A del apartado 1 del Artículo VI - 7 de forma que quede redactado como sigue:

El precio máximo de venta de las VMPC, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, sean de promoción pública, o privada, y tanto en primera como en posteriores transmisiones, queda limitado como sigue:

— El precio de la vivienda no podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

— El precio de los garajes y trasteros vinculados a las vivienda, no podrá superar el índice de 0,55 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

4.6.6. Corregir la redacción del primer párrafo del epígrafe A del apartado 1 del Artículo VI - 11 de forma que quede redactado como sigue:

A. Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el anterior artículo VI-10 de esta Ordenanza, que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

4.6.7. Corregir la redacción del epígrafe C del apartado 1 del Artículo VI - 11 de forma que quede redactado como sigue:

C. La referencia para comprobar el cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en los dos apartados anteriores de éste artículo, será la fecha de solicitud formal de vivienda por parte del demandante, atendiendo a las previsiones del artículo VI-18 de la presente Ordenanza.

4.6.8. Complementar el contenido del apartado 1 del Artículo VI - 11 con un nuevo epígrafe cuyo texto es el siguiente:

D. Las Bases por las que se rija cada convocatoria de adjudicación de las VTM se deberán atener a las condiciones de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Hernani previstas en los epígrafes A y B del apartado 1 del presente artículo. No obstante, y previa autorización Municipal podrán así mismo regular los casos, circunstancias, plazos, etc., en los que pueda excepcionarse, o matizarse el cumplimiento de tales condiciones.

La adjudicación de las viviendas regulada por el Artículo III.2-3.7 del Título Tercero (III) - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas, quedará dispensada del cumplimiento de las condiciones previstas en los epígrafes A y B del apartado 1 del presente artículo, cuando se efectúe la primera transmisión de la

tzia emateko erabakia hartu zeneko datatik gutxienez urtebete pasa ondoren egiten bada. Hurrengo eskualdaketetan baldintza ez betetzeko salbuespena baimendu ahal izango da jabeak etxebizitza saltzeko edo alokatzeko asmoa duela Udalarai idatziz jakinarazi eta gutxienez sei (6) hilabete igaro badira.

4.6.9. VI-13 artikulua 2. atalaren idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

2. UEB etxebizitzaren bizien arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketarako gehieneko prezioa (etxebizitzaren eta etxebizitzari loturiko eranskinena) Ordenantza honen VI-5, VI-6 eta VI-7 artikuluetan horretarako ezarritako mugak aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da.

4.6.10. VI-17 artikulua 1 atalaren D epigrafearen edukia idatz zati berri batekin osatzea, honekin:

Aipatutako oinarriek, Ordenantza honen VI-11 artikulua 1. ataleko D epigrafean aurreikusitakoaren arabera, UETen esleipendunei kasu bakoitzean eska dakizkiokeen baldintzen aplikazioa arautu ahal izango dute (Hernanin bizitzeari edo Hernanirekin lan-lotura izateari buruzko baldintzak, etxebizitzaren eskatzaileen udal erroldan alde aurretik izena emanda egoteari buruzkoak, etab.).

4.6.11. VI-18 artikulua 1 atalaren D epigrafearen idazketa zuzentzea, honela gera dadin:

D. Ez da onartuko Eskatzaileen Erregistroan UET baten esleipenari uko egin izan diotenak sartzea, edozein motakoak izanik ere, uko hori egin zenetik bost urte igaro arte, salbu eta esleipena egin ez izana justifikatzeko behar bezala oinarritutako arrazoirik baldin badago, hala nola eskatzaileen lan-arrazoiak, ekonomiko-finantzarioak edo sozialak.

*Seigarrena.* Hirigintza Antolamenduaren Osagarri den Udal Ordenantza Multzoaren I. Liburuaren testu behin betiko onartua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hauek dira liburuak jasotzen dituenak:

- Atariko titulua (0): Xedapen Orokorrak.
- Lehen titulua (I): Eraikuntza-ordenantzak.
- Bigarren titulua (II): Hirigintza-ordenantzak.
- Hirugarren titulua (III): Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza.
- Laugarren titulua (IV): Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza.
- Bosgarren titulua (V): Hirigintza-planeamenduak finkatutako etxebizitzetan, eraikinetan eta etxebizitzetarako lurzatietan ibilerraztasuna sustatzen duen ordenantza.
- Seigarren titulua (VI): Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantza.

*Zazpigarrena.* Alegazioegileei ebazpen hau jakinaraztea.

Onespina behin betikoa da, eta buru ematen dio administrazio bideari. Ados ez dagoena, bi hilabete du errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

propiedad, o alquiler de la vivienda, una vez transcurrido al menos un año desde la fecha del acuerdo de la licencia de primera utilización. Cuando se trate de posteriores transmisiones, tal dispensa de cumplimiento será autorizable transcurridos al menos seis (6) meses desde que el propietario comunique por escrito al Ayuntamiento su voluntad de proceder a la venta, o alquiler de la vivienda.

4.6.9. Corregir la redacción del apartado 2 del Artículo VI - 13 de forma que quede redactado como sigue:

2. El precio máximo de cualquier segunda, o posterior transmisión inter-vivos de las VPM (viviendas y anejos vinculados a las mismas) será el resultante de la aplicación de las determinaciones limitativas establecidas al efecto en los artículos VI-5, VI-6 y VI-7 de la presente Ordenanza.

4.6.10. Complementar el contenido del epígrafe D del apartado 1 del Artículo VI - 17 con un nuevo párrafo cuyo texto es el siguiente:

Las citadas Bases, en función de lo previsto en el epígrafe D, apartado 1, del artículo VI-11 de la presente Ordenanza, podrán regular la aplicación de las condiciones exigibles en cada caso a los adjudicatarios de la VTM (referidas a residencia, o vinculación laboral con el Municipio de Hernani, a su inscripción previa en el Registro municipal de solicitantes de vivienda, etc.).

4.6.11. Corregir la redacción del epígrafe D del apartado 1 del Artículo VI - 18 de forma que quede redactado como sigue:

D. No se admitirá la inclusión en el Registro de Solicitantes de aquellos que hubiesen renunciado a la adjudicación de una VTM, en cualquiera de sus modalidades, hasta transcurridos cinco años desde que se efectuó la renuncia, salvo que se justifique debidamente la existencia de fundamentadas razones laborales, económico - financieras, o sociales del solicitante que hicieron imposible la adjudicación.

*Sexto.* Publicar el texto íntegro del Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales complementarias de la Ordenación Urbanística definitivamente aprobado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

El contenido del mismo es el siguiente:

- Título Preliminar (0): Disposiciones Generales.
- Título Primero (I): Ordenanzas de edificación.
- Título Segundo (II): Ordenanzas de urbanización.
- Título Tercero (III): Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales.
- Título Cuarto (IV): Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas.
- Título Quinto (V): Ordenanza para la promoción de la accesibilidad en las viviendas, edificaciones y parcelas residenciales consolidadas por el planeamiento urbanístico.
- Título Sexto (VI): Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal.

*Séptimo.* Notificar la presente resolución a las personas que hayan presentado alegaciones al documento.

La aprobación es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao.

Esandako epea iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Apirilaren 2ko Toki Jaurbidearen Oinarriak Arauzkotzeko 7/1985 Legeak 70.2 artikuluan agintzen duena betez, bestetik, aipatutako Ordenantza osoa argitara ematera goaz.

Hernani, 2013ko ekainaren 11.—Luis Intxauspe Arozamena, Alkatea. (6044)

## 1. AURREKARIAK

2011ko apirilaren 11n, Hernaniko Udalak, Udal Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina behin betiko onestea erabaki zuen batzar-bilkuran. (2011ko maiatzaren 13an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN).

Aipatutako planeamendu orokor horretan jasotzen den araudiak ez ditu arautzen tresna horren berezko hedadura eta izae-ratik kanpo gelditzen diren gaiak, eta indarreko hirigintza-legeriak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 65, 75 eta 99 artikulua) aurrekusten du Udal Ordenantzen bitartez arautu beharko direla horiek zehazki. Horren ondorioz, AASSBaren Testu Bateginak Ordenantza horiek gerora prestatzea eta onestea proposatzen du, eta bien bitartean, indarrean mantenduko ditu Hernaniko Udalak gai hauen inguruan lehendik oinarritzat erabili izan dituen Ordenantzetan edo hirigintza-arauetan jasota dauden zehazta-penak, eta horiek, jarraian aipatzen direnak dira:

— Hernaniko Udal Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioetan (1996) jasota dauden eraikuntza eta hirigintza arloko ordenantzak.

— Etxebizitzetarako eremuetan estalkipeko guneak nola erabili eta aprobetxatu behar diren arautzeko Hernaniko AASSetan egindako aldaketa. (2001).

— Etxebizitza-eraikinetan kokatutako etxebizitzetan ibileraztasuna sustatzeko Hernaniko AASSetan egindako aldaketa. (2009).

— Udal etxebizitza tasatua arautzen duen ordenantza (2008-09-25).

— Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren koka-pena arautzen duen Ordenantza (2008-10-30) eta Ordenantzaren Aldaketa puntuala (2009-02-24).

— Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera nola baimendu behar den arautzen duen ordenantza (2008-07-24).

— Etxebizitza-eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetan ibileraztasuna sustatzeko udal ordenantza (2010-02-09).

Testuinguru honetan, Hernaniko Udalak beharrezko eta egoki ikusi du Udal Ordenantza Multzo hau idazteari ekitea, eta horren helburua hainbat arlotako gaiak arautzea izango da (-batzuk jada aurrez aztertuak ditu Udalak, eta beste batzuk berriak dira), udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokor-raren eskaerari erantzunez, Hirigintza Arau Orokorretan nola AASSen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Garapenerako Planeamendu Programan berriaz aurreikusita dagoen moduan.

Udal Ordenantza Multzo hori materialki idazteko lana Manuel Jiménez arkitektoak hartu du bere gain, eta lan horretan, Hernaniko Udaleko Hirigintza Bulegoaren lankidetzeta eta gainbegirada jaso du.

El plazo señalado se computará a partir del día siguiente al de la presente publicación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se procede a publicar el texto completo de la citada Ordenanza.

Hernani, A 11 de junio de 2013.—El Alcalde, Luis Intxauspe Arozamena. (6044)

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de abril de 2011 el Ayuntamiento de Hernani en sesión plenaria acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio. (Publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 13 de mayo de 2011).

La normativa contenida en el citado planeamiento general no regula aquellas materias ajenas al alcance y a la naturaleza propia de tal instrumento y que la legislación urbanística vigente (artículos 65, 75 y 99 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo) prevé que deben ser abordadas específicamente por medio de Ordenanzas Municipales. En consecuencia, el Texto Refundido de la RNNSS propone la ulterior formulación y aprobación de dichas Ordenanzas y, de forma transitoria, mantiene en vigor las determinaciones contenidas en las Ordenanzas, o normas urbanísticas que previamente ha venido promulgando el Ayuntamiento de Hernani sobre esas materias, y que a continuación se citan:

— Ordenanzas de edificación y urbanización contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani (1996).

— Modificación de las NNSS de Hernani para la regulación del uso y aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en los ámbitos residenciales. (2001).

— Modificación de las NNSS de Hernani para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales. (2009).

— Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal (2008-09-25).

— Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas (2008-10-30) y Modificación puntual de la Ordenanza (2009-02-24).

— Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial (2008-07-24).

— Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales (2010-02-09).

En este contexto, el Ayuntamiento de Hernani ha considerado necesario y oportuno emprender la redacción del presente Cuerpo de Ordenanzas Municipales, cuyo objeto es regular materias de diversa naturaleza (unas ya previamente abordadas por el Ayuntamiento, y otras nuevas), como respuesta a la demanda del propio planeamiento general vigente en el municipio, según queda explícitamente previsto tanto en las Normas Urbanísticas Generales, como en el Programa de Planeamiento de Desarrollo del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

El trabajo de redacción material del Cuerpo de Ordenanzas Municipales ha sido llevado a cabo por el arquitecto Manuel Jiménez, que ha contando con la colaboración y supervisión de la Oficina Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Hernani.

Halaber, Ordenantzen testuak, bere amaierako bertsoian, Hirigintza, Ingurumen, Herrilan eta Hiriko Mantentze-lan Sailetakoko udal teknikari arduradunek proposatutako egokitzapenak eta arau-iradokizunak jaso ditu.

Lan hori aurrera ateratzeko hartutako erreferentzia metodologikoko oinarriak ondorengo hauek izan dira:

A. 1996ko Arau Subsidiarioetan barneratutako Ordenantzek jada araututako gaiak berrikustea eta hobetzea.

B. 2008 eta 2010 artean onetsitako lau Ordenantzen edukia berrikustea eta hobetzea.

C. Orain arte aztertu ez diren beste gai batzuk arautuko dituzten zehaztapen berriak prestatzea, Testu Bateginaren Hirigintza Araudi Orokorra Udal Ordenantzen xedetzat aurreikusten dituen artetik aukeratu beharrekoak, eta hain zuzen ere, aipatutako Araudi horretako 5 eta 117. artikuluetan eta beste batzuetan aipatuta datoz.

Hernaniko Udaleko udalbatzak 2013ko martxoaren 26an egindako osoko bilkuran erabaki zuen Hernaniko Udal Ordenantza Multzoaren I. Liburua hastapenez onartzea eta dokumentu hori hogeita hamar egunez jendaurrean ikusgai jartzea, nahi zuen orok erreklamazioak eta iradokizunak aurkez zitzaizkien.

Udalbatzaren erabaki hori 2013ko apirilaren 5eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen, bai eta egunkari hauetan ere: Berria (2013ko apirilaren 9an), Gara (2013ko apirilaren 8an) eta Diario Vascon (2013ko apirilaren 8an).

Jendaurrean ikusgai egoteko erabakitako epea 2013ko maiatzaren 13an bukatu da. Eta epe horretan bost (5) alegazio idatzi aurkeztu dira. Ordenantza hauek idatzi dituenak 2013ko maiatzaren 20an egindako txostenean jasota dator bai alegazio horien inguruan prestatutako erabaki proposamena eta baita hastapenez onartutako testuan hainbat zuzenketa puntual egin beharra ere, izan ere hastapenez onartutako testu horretan hainbat akats edo zuzenak ez diren datuak ikusi dira.

Alegazioen nondik norakoak aztertuta eta txosten horren ondorioak eta proposamenak ikusita, Hernaniko Udalak bidezko eta beharrezko jo du 2013ko martxoaren 26an hastapenez onartutako Udal Ordenantzen I. LIBURUA dokumentuaren testuan egin beharreko egokitzapenak egitea, udalbatzari behin betiko onarpena eman diezaion aurkeztu ahal izateko eta, hartara, argitaratzeko, kontsultatzeko eta aplikatzeko azken testu bateratu bat izateko, behar diren berme juridikoak ematen dituen.

Dokumentu hau, beraz, helburu horri erantzuteko asmoz prestatua izan da.

## 2. UDAL ORDENANTZAK IDAZTEKO LEGE-ESPARRUA

Egun indarrean dauden eta bertan araututako gai desberdinetan aplikatzekoak izango diren lege-xedapen guztiak kontuan izanik idatzi dira Udal Ordenantzak.

Abiarazitako eginkizunaren erreferentziarako lege-esparrua hauxe izango da:

— ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea. Hain zuzen ere, hirigintza-antolamenduaren Udal Ordenantza osagarriak arautzen dituzten 60. eta 75. artikuluetan jasotako zehaztapenak.

— Presazko Neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua eta Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, aipatutako 2/2006 Legea garatzen dutela.

Así mismo, el texto de las Ordenanzas en su versión final ha incorporado los reajustes y sugerencias normativas propuestas por los técnicos municipales responsables de las Áreas de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Mantenimiento Urbano.

Las bases de referencia metodológica adoptadas para llevar a cabo dicha tarea han sido las siguientes:

A. Revisión y perfeccionamiento de las materias ya reguladas por las Ordenanzas incorporadas a las Normas Subsidiarias de 1996.

B. Revisión y perfeccionamiento del contenido de las cuatro Ordenanzas aprobadas entre 2008 y 2010.

C. Formulación de las nuevas determinaciones reguladoras de otras materias no abordadas hasta el momento, a seleccionar entre las que la Normativa Urbanística General del Texto Refundido prevé como objeto de las Ordenanzas Municipales, y que quedan enunciadas en los artículos 5 y 117, y otros, de la citada Normativa.

El 26 de marzo de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Hernani acordó aprobar inicialmente el «Libro – I de las Ordenanzas Municipales de Hernani» y someter a exposición pública el citado documento en el plazo de treinta días a fin de que se pudieran presentar reclamaciones y sugerencias.

El citado acuerdo plenario fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 5 de abril de 2013 y en la prensa diaria Berria (9 de abril de 2013), Gara (8 – abril de 2013) y Diario Vasco (8 de abril de 2013).

El plazo de exposición pública acordado ha concluido el 13 de mayo de 2013. En dicho plazo se han presentado cinco (5) escritos de alegación. En el informe emitido el 20 de mayo de 2013 por el redactor de las presentes Ordenanzas queda incluida la propuesta de acuerdo sobre dichas alegaciones, así como la conveniencia de introducir en el texto inicialmente aprobado varias correcciones puntuales, relacionadas con algunas imprecisiones y erratas detectadas en el mismo.

Ponderado el contenido de las alegaciones y a la vista de las conclusiones y propuestas del citado informe, el Ayuntamiento de Hernani ha estimado oportuno y necesario efectuar los reajustes pertinentes en el texto del documento del LIBRO-I de las Ordenanzas Municipales, aprobado inicialmente el 26 de marzo de 2013, en orden a someter al Pleno la aprobación definitiva del mismo y de disponer así, de cara a su publicación, consulta y aplicación, de un documento unificado final que ofrezca, al efecto, las necesarias garantías jurídicas.

El presente documento, por lo tanto, ha sido redactado para responder al citado objetivo.

## 2. MARCO LEGAL DE LA REDACCION DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Ordenanzas Municipales se han redactado atendiendo al conjunto de las disposiciones legales actualmente vigentes que son de aplicación en las distintas materias reguladas por las mismas.

El marco legal de referencia de la tarea emprendida queda integrado por:

— La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, En concreto, las determinaciones contenidas en los artículos 60 y 75, por las que regulan las Ordenanzas Municipales complementarias de la ordenación urbanística.

— El Decreto 105/2008 de 3 de junio, de Medidas Urgentes y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, que desarrollan la citada Ley 2/2006.

— Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsia. Hain justu ere, Plan horren «B.1 - Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 5. artikuluan horren garapena aurreikusten da, «hirigintza eta eraikuntza arloko Udal Ordenantzak prestatuz eta onetsiz», eta horri begira, Ordenantza horiek arautu ditzaketen gaien zerrenda luze bat proposatzen du.

— Hernaniko Udalerrian orain arte indarrean egondako Ordenantzetan jasotzen diren –Memoria honen 1. atalean aipatu diren– eta berrikusi eta/edo egokitu beharko diren zehaztapenak.

— Idatzi beharreko Ordenantzek jorratuko dituzten gaietan aplikatzekoa izango den sektore-araudian jasotako indarreko lege-xedapenak eta xedapen teknikoak. Horien artean, eraikinetako eta espazio publikoetako ibilerraztasuna, eraikinen eraikuntza-ezaugarriak, instalazioak eta abar, beste erabilera batzuetarako xedatutako etxebizitza eta lokalen diseinu- eta bizigarritasun-ezaugarriak, ingurumenaren babesa, jarduerak burutzeko baldintzak, era guztietako hirigintza-baimenak ematea, kultura eta natura arloko ondarearen babesa eta abar arautzen duten arauak leudeke.

Idatzitako Ordenantza horietako bakoitzean argi adierazi da zein araudi zehatzen mende geratu den araututako gaia, baita zein den ere horren hedadura eta aplikagarritasun-erregimena.

### 3. UDAL ORDENANTZA MULTZOAREN EDUKIA ETA EGITURA

Udal Ordenantza Multzo hau araudi multzo irekizat hartu beharra dago, orain kontuan hartu ez diren gai batzuk arautuko dituzten zehaztapen berriak pixkanaka barneratzen joan daitezela onartuko duena eta bertan aurrez jasotako beste ordenantza batzuk berregokitu, ordeztu edo ezabatu ahal izango dituen.

Memoria honen 1. eta 2. ataletan azaldutako erreferentziarizpide horiek abiapuntutzat hartuta, egoki ikusi da, araututako gaien izaera eta, halaber, arrazoi metodologikoak eta lan-programa kontuan izanik, Udal Ordenantza Multzoa zenbait zati edo «Liburutan» banatzea, horiek bereizirik eta bata bestearen ondotik idazteko eta izapidetzeko aukera izan dadin.

Lan honen xede diren Udal Ordenantza Multzo horrek, bere lehen idazketa-aldian, hamar (10) Ordenantza izango ditu bi «Liburu» autonomotan bilduak, baina horrek, arestian adierazi den moduan, ez dio Udalarri eragotziko, baldin eta etorkizunean horrelakorik egitea erabakiko balu, oraingoz arautuko ez diren beste gai batzuk jorratuko dituzten «Liburu» berriak barneratzea.

I. Liburu honek, hain zuzen ere, lehendik arauak eta ordenantza arautzaileak badituzten eta lehenatasunez horien berrikuspena eta hobekuntza egitea eskatzen duten gaien buruzko testuak bilduko ditu. Jarraian horren edukia azaltzen da:

#### I. LIBURUA

ATARIKO TITULUA (0): Xedapen orokorrak.

LEHEN TITULUA (I): Eraikuntza-ordenantzak.

BIGARREN TITULUA (II): Hirigintza-ordenantzak.

HIRUGARREN TITULUA (III): Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza.

LAUGARREN TITULUA (IV): Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza.

— El Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011. Específicamente en el artículo 5 del documento «B.1- Normas Urbanísticas Generales» de dicho Plan se prevé su desarrollo mediante «la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas Municipales de urbanización y edificación», y al efecto propone un extenso listado de las materias que pueden ser el objeto de regulación de dichas Ordenanzas.

— Las determinaciones contenidas en las Ordenanzas que hasta el momento están vigentes en el Municipio de Hernani, enunciadas en el apartado 1 de esta Memoria, y que deben someterse a revisión y/o reajuste.

— Las disposiciones legales y técnicas vigentes y en la normativa sectorial que son de aplicación en las materias de las que se ocupan las Ordenanzas a redactar. Entre ellas las normas que regulan la accesibilidad en los edificios y en los espacios públicos, las características constructivas, las instalaciones, etc. de los edificios, las características de diseño y de habitabilidad de las viviendas y locales destinados a otros usos, la protección del medio ambiente, el ejercicio de actividades, la concesión de todo tipo de licencias urbanísticas, la protección del patrimonio cultural y natural, etc.

En cada una de las Ordenanzas redactadas ha quedado especificada la normativa concreta a la que queda sujeta la materia regulada y el alcance y régimen de aplicabilidad de la misma.

### 3. CONTENIDO Y ESTRUCTURACION DEL CUERPO DE ORDENANZAS MUNICIPALES

El presente Cuerpo de Ordenanzas Municipales debe considerarse como un bloque normativo abierto, que admite tanto la progresiva incorporación de nuevas determinaciones reguladoras de materias ahora no abordadas, como el reajuste, sustitución, o supresión de ordenanzas previamente integradas en el mismo.

A partir de los criterios de referencia expuestos en los apartados 1 y 2 de esta Memoria, se ha considerado adecuado, en función de la naturaleza de las materias reguladas, así como por razones metodológicas y de programa de trabajo, organizar el Cuerpo de Ordenanzas Municipales en diversas partes, o «Libros» que posibiliten la redacción y tramitación independiente y consecutiva de los mismos.

El Cuerpo de Ordenanzas Municipales en su primera redacción, objeto del presente trabajo, contará con diez (10) Ordenanzas agrupadas en dos «Libros» autónomos, lo que, tal y como ya se ha expuesto, no impide al Ayuntamiento, si así lo decidiera en el futuro, la incorporación de nuevos «Libros», que se ocupen de materias ahora no reguladas.

El presente Libro-I integra los textos referentes a materias que previamente cuentan ya con normas y ordenanzas reguladoras, y que reclaman de forma prioritaria su revisión y perfeccionamiento. A continuación se enuncia su contenido:

#### LIBRO – I:

TITULO PRELIMINAR (0): Disposiciones generales.

TITULO PRIMERO (I): Ordenanzas de edificación.

TITULO SEGUNDO (II): Ordenanzas de urbanización.

TITULO TERCERO (III): Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales.

TITULO CUARTO (IV): Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas.



BOSGARREN TITULUA (V): Hirigintza-planeamenduak finkatutako etxebizitzetan, eraikinetan eta etxebizitzetarako lur-zatietan ibilerraztasuna sustatzen duen ordenantza.

SEIGARREN TITULUA (VI): Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantza.

Orain abian jarritako lan honen barruan arautuko diren gainerako gaiak eta, hirigintza-baimenei dagokiena izan ezik, gaiaren aldetik berritza har daitezkeenak, berehala idazten hasiko diren Udal Ordenantzen II. Liburuan bilduko dira, eta horren edukia, hain zuzen ere, ondorengo izango da:

## II. LIBURUA

ZAZPIGARREN TITULUA (VII): Zerbitzuko instalazioak eta azpiegiturak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza.

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII): Ingurumena babesteko ordenantza.

BEDERATZIGARREN TITULUA (IX): Paisaia babesteko ordenantza.

HAMARGARREN TITULUA (X): Obra-baimenak, instalazioak eta jarduerak nola eskatu, izapidetu eta gauzatu behar diren arautzen duen ordenantza.

## 4. UDAL ORDENANTZEN APLIKAZIO-EREMUA

Idatzitako Ordenantza horietako bakoitzak berariaz ezartzen du zein lurralde-eremutan eta hirigintza-eremutan aplikatuko diren (eraikinen, eraikinetako solairuen, lur-zatien, lurzoru mota eta erabileren eta abarren arabera) bakoitzaren zehaztapen eta proposamenak. Horrela, horietako batzuek udal mugarte osoari eragingo diote, beste batzuek hiri-lurzoruei eta lurzoru hiritargarriei bakarrik, edo erabilera jakin baterako bereziki xedatutako lur-zatiei, edo eraikinei (finkatuei, egin berriei edo berritu beharkeoei), edo eraikin horietako solairu jakin batzuei, eta abar.

Halaber, kasu jakin batzuetan, ordenantza horren aplikaziotik salbuetsita geratzen diren eremuak, eraikinak edo sustapen-erregimenak zehazten dira (esate baterako Hirigune Historikoa, beren ondare-balioagatik katalogatuta dauden elementuak, babes ofizialeko etxebizitzak eta abar), edo ordenantza zehatz batek proposatutakoak ez diren beste soluzio alternatibo edo berezi batzuk hartzea onartua duten salbuespeneko egoerak.

## 5. UDAL ORDENANTZEN HELBURU, IRIZPIDE ETA PROPOSAMENEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

### 5.1. Eraikuntza-ordenantzak (Lehen Titulua):

Ordenantza hauen bidez, 1996. urtean onetsitako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioetan jasotako eraikuntza-proiektuen idazketa (eraikin berrien proiektuak, ordezkatzekoak, berritzekoak eta abar) orain arte arautu izan duten zehaztapenak berrikusi dira; 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASSen Berrikuspeneren Testu Bateginak orain arte indarrean mantendu ditu behin-behinekoz.

Oro har, Ordenantza haien xedeak eta edukiak bere horretan dira, baina eguneratu egin dira gai zehatzen bat edo beste osatuz, garatuz eta, beharrezkoa izan denean, aldatuz, eta horretarako kontuan hartu dira bai udalerriko planeamendu orokor berriak erabakitako hirigintza-irizpide berriak eta bai 1996az geroztik legeriak eta sektoreko araudi teknikoak ezagutu izan dituzten aldaketak ere.

TITULO QUINTO (V): Ordenanza para la promoción de la accesibilidad en las viviendas, edificaciones y parcelas residenciales consolidadas por el planeamiento urbanístico.

TITULO SEXTO (VI): Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal.

Las restantes materias que dentro del trabajo ahora emprendido van a quedar reguladas, y que, a excepción de la correspondiente a las licencias urbanísticas, pueden considerarse como temáticamente nuevas, se integrarán en el Libro – II de las Ordenanzas Municipales, a redactar a plazo inmediato, cuyo contenido será el siguiente:

## LIBRO – II

TITULO SEPTIMO (VII): Ordenanza reguladora de la implantación de instalaciones, e infraestructuras de servicio.

TITULO OCTAVO (VIII): Ordenanza de protección del medio ambiente.

TITULO NOVENO (IX): Ordenanza de protección del paisaje.

TITULO DECIMO (X): Ordenanza reguladora de la solicitud, tramitación y control de la ejecución, de licencias de obras, instalaciones y actividades.

## 4. AMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES

Cada una de las Ordenanzas redactadas establece específicamente tanto el ámbito territorial, como urbanístico (según edificaciones, plantas de los edificios, parcelas, clases y usos de suelo, etc) en el que son de aplicación sus determinaciones y propuestas. Así, algunas de ellas afectan al término municipal en su globalidad, otras solo a los suelos urbanos y urbanizables, o a parcelas destinadas exclusivamente a un determinado uso, o a edificaciones (consolidadas, de nueva planta, o a reformar), o a plantas concretas de dichas edificaciones, etc.

También, en determinados casos, se explicitan las zonas, edificios, o regímenes de promoción, que quedan excluidos de la aplicación de la ordenanza (como por ejemplo el Casco Histórico, los elementos catalogados por su valor patrimonial, las viviendas de protección oficial, etc), o las circunstancias excepcionales en las que se admite la adopción de soluciones alternativas, o singulares, diferentes de las propuestas por la ordenanza concreta.

## 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES

### 5.1. Ordenanzas de edificación (Título Primero).

Con estas Ordenanzas se han revisado las determinaciones por las que hasta ahora se regía la redacción de los proyectos edificatorios (de nueva planta, de sustitución, de reforma, etc), que ya estaban contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani aprobadas en 1996, y que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

En términos genéricos, el objeto y el contenido de aquellas Ordenanzas se mantiene, pero ha sido actualizado, complementado, desarrollado y, en su caso, modificado puntualmente, teniendo para ello en cuenta tanto los nuevos criterios urbanísticos adoptados por el nuevo planeamiento general del municipio, como las modificaciones experimentadas desde 1996 por la legislación y por la normativa técnica sectorial.

Ordenantza hauen bidez, beraz, ondoko gai hauek arautuko dira:

— Eraikinen altuera eta azalera neurtzeko irizpide osagarriak.

— Eraikinetako zenbait elementuren baldintzak, hala nola: Hegalak, irtegunek, estalkiak, patioak, tarteko solairuak, bebarruak, eskailerak eta abar.

— Eraikinek, lokalek eta zenbait erabileretarako xedatutako guneek bete behar dituzten baldintzak, ondoko gaietan: Tamaina, programa funtzionala, bizigarritasuna, eraikuntza-kalitatea, instalazioen eta zerbitzuen ezaugarriak, segurtasuna, arkitektura-tratamendua eta jabaria.

Ordenantza hauek hiru talde berezietan antolatuta daude, eta horietako bakoitza, proiektatutako eraikuntza-jarduerarekin loturik dauden hirigintza-erabilera jakin bati dagokio. Proposatutako zehaztapenak, horrenbestez, Etxebizitzetarako Lur-zatiak («a» lur-zatiak), Etxebizitza Erabilera ez duten Lur-zatiak («b», «e» eta «f» lur-zatiak) eta Lurzoru Ez Hiritargaria bereziko dituzte.

### 5.2. Hirigintza-ordenantzak (Bigarren Titulua).

Eraikuntza Ordenantzekin bezalaxe, Hirigintza Ordenantza hauen bidez berrikusi egin dira espazio publikoen (kaleak, plazak, parkeak, lorategi-eremuak eta abar) egokitzearekin eta azpiegitura-sareak eraikitzearekin nagusiki loturiko proiektuen idazketa eta obren exekuzioa orain arte arautu izan dituzten zehaztapenak. Zehaztapen horiek jada jasotzen ziren 1996. urtean onetsitako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioetan, eta 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASSen Berrikuspenaren Testu Bateginak orain arte indarrean mantendu ditu behin-behinekoz.

Oro har, Ordenantza haien xedeak eta edukiak bere horretan dira, baina eguneratu egin dira gai zehatzen bat edo beste osatuz, garatuz eta, beharrezkoa izan denean, aldatuz, eta horretarako kontuan hartu dira bai udalerriko planeamendu orokor berriak erabakitako hirigintza-irizpide berriak eta bai 1996az geroztik legeriak eta sektoreko araudi teknikoak ezagutu izan dituzten aldaketak ere.

Ordenantza hauen bidez, beraz, ondoko gai hauek arautuko dira:

— Hirigintza-obren proiektu desberdinen edukia eta izapideak.

— Hirigintza-lanak gauzatzea eta horiei harrera ematea.

— Hirigintza-elementuek eta azpiegitura-sareek (ur-banaketa, saneamendua, argiteria publikoa, elektrizitate, gas eta telekomunikazioen hornidura) bete behar dituzten eraikuntza-kalitatearen baldintzak eta zerbitzu maila.

— Bide-sareak (oinezkoenak, bizikletenak eta ibilgailuenak), gune publikoak (plazek, gune libreen eta abarrek) eta berdeguneak (parkeak, lorategiek eta abarrek) bete behar dituzten diseinu- eta tratamendu-baldintzak, eraikuntza-baldintzak eta abar.

— Hirigintza Lanen Proiektuak idatzi eta gauzatzeko orduan aplikatu beharreko ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

5.3. *Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza (Hirugarren Titulua).*

Ordenantza honek, udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorreko aurreikuspenekin bat etorriz, salbuespenezko egoera batzuk aztertzen ditu, eta egoera horiek lokal jakin

Por medio de estas Ordenanzas quedan reguladas materias referentes a:

— Criterios complementarios de medición de la altura y la superficie de las edificaciones.

— Condiciones de los diversos elementos de las edificaciones como: Vuelos, salientes, cubiertas, patios, entreplantas, portales, escaleras, etc.

— Condiciones que deben cumplimentar las edificaciones, los locales y dependencias destinadas a diversos usos, relativas a: Tamaño, programa funcional, habitabilidad, calidad constructiva, características de las instalaciones y servicios, seguridad, tratamiento arquitectónico y dominio.

Estas Ordenanzas se estructuran en tres bloques independientes, que corresponden a otros tantos usos urbanísticos con el que se relaciona la actuación edificatoria a proyectar. Las determinaciones propuestas, por lo tanto, quedan referidas a Parcelas Residenciales (Parcelas «a»), a Parcelas de Uso No residencial (Parcelas «b», «e» y «f») y al Suelo No Urbanizable.

### 5.2. Ordenanzas de urbanización (Título Segundo).

Al igual que con las Ordenanzas de Edificación, con estas Ordenanzas de Urbanización se han revisado las determinaciones por las que hasta ahora se regía la redacción de proyectos y la ejecución de obras relativas básicamente al acondicionamiento de espacios públicos (calles, plazas, parques, áreas ajardinadas, etc) y a la construcción de redes de infraestructuras. Dichas determinaciones ya estaban contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani que fueron aprobadas en 1996, y que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

En términos genéricos, el objeto y el contenido de aquellas Ordenanzas se mantiene, pero ha sido actualizado, complementado, desarrollado y, en su caso, modificado puntualmente, teniendo al efecto en cuenta tanto los nuevos criterios urbanísticos adoptados por el nuevo planeamiento general del municipio, como las modificaciones experimentadas desde 1996 por la legislación y por la normativa técnica sectorial.

Por medio de estas Ordenanzas quedan reguladas materias referentes a:

— Contenido y tramitación de los diversos proyectos de obras de urbanización.

— Ejecución y recepción de las obras de urbanización.

— Condiciones de calidad constructiva y nivel de servicio que deben cumplimentar los elementos de urbanización y las redes de infraestructura (distribución de agua, saneamiento, alumbrado público, suministro de electricidad, gas y telecomunicaciones).

— Condiciones de diseño y tratamiento, constructivas, etc., a cumplimentar por la red viaria, (peatonal, ciclista y rodada), por los espacios públicos (plazas, espacios libres, etc) y por las zonas verdes (parques, jardines, etc).

— Criterios de sostenibilidad ambiental a aplicar en la redacción de los proyectos y en la ejecución de las obras de urbanización.

5.3. *Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales (Título Tercero).*

Esta Ordenanza, de acuerdo con las previsiones del planeamiento general vigente en el municipio, aborda situaciones excepcionales, que reclaman regular la posibilidad de autorizar

batzuetan (hasiera batean etxebizitzetarako ez ziren erabilere-tarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak) etxebizitza-erabilera ezar dadila baimentzeko aukera arautzea eskatzen dute, indarreko hirigintza-planeamenduak finkatu dituen eta lehendik bertan zeuden etxebizitza-erakinetan.

Gauzak horrela, Ordenantza honek bereziki gai batzuk jorratzen ditu, hots, «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantzak» (2008ko uztailearen 24an behin betiko onetsia) aipatzen dituenak, eta, horrekin batera, «Etxebizitzetarako eremuetan estalkipeko guneen erabilera eta aprobetxamendua arautzeko Hernaniko AASSen Aldaketak» (2001eko urtarrilaren 23an behin betiko onetsia) aipatzen dituenak; horrekin loturik, 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASSen Berrikuspenaren Testu Bateginak behin behineko indarrean mantendu ditu orain arte.

Lan honen bidez, beraz, Ordenantza bakarrean bildu dira arestian aipatutako bi xedapen arautzaile horiek, biek ere hirigintza-gai beraren ingurukoak direlako, eta horien oinarriuzko helburuak eta horien zehaztapen eta proposamen gehien-tsuenak ere bere horretan mantendu ditu. Nolanahi ere, barneratzea beharrezko eta egoki ikusi diren gai jakin batzuk osatu, egokitu eta aldatu egin dira, hain zuzen ere, nahitaezkoa delako kontuan izatea orain idatzitako gainerako Ordenantzetako zehaztapenekin koordinatuta egon behar dutela, arau horiek beren alde aurreko indarraldian izandako aplikazioaren emaitza balioetsi egin behar dela, udalerriko planeamendu orokor berriak hirigintza-irizpide berriak hartu dituela, legeriak eta sektoreko araudi teknikoak zenbait aldaketa izan dituztela eta abar.

5.3.1. «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantzari» dagokionez, 2009ko testuan egin diren egokitzapen garrantzitsuenak ondorengoak izan dira:

— «Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen Ordenantza» berriak (Seigarren Titulua) horrekin loturik barneratu dituen aurreikuspenetara egokitu da etxebizitzaren salmenta-prezioa.

— Etxebizitza-erabilera baimentzeak dituen hirigintza-kargak indarreko hirigintza-legeriak horri begira erabakitakora egokitu da (eta zehazkiago, Hirigintza Estandarrei buruzko uztailearen 3ko 123/2012 Dekretura).

— «Etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak» koherente ki egokitu dira Ordenantzak ardatz gisa dituen hirigintza-irizpideetara, betiere zerbitzua eta Hirigune Historikoko etxebizitza-egituraren merkataritza-zuzkidura, hiri-erabileren nahasketa orekatu bat eskatzen duen iraunkortasunaren printzipioa eta espazio publiko garrantzitsuenek funtzio eta paisaia aldetik dituzten balioak behar bezala babestuta daitezela bermatzearen. Horrekin bat etorritik, izaera «negatiboaren» arau-kontzeptutik izaera «positiboaren» arau-kontzeptura igaro gara, hau da, etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera aplikatzeko kokapen baliagarriak bereziki arautzera. Arauketa hori, hain zuzen, alde aurreko hirigintza-azterketa xehakatu baten ondorio da, eta horretan, Ordenantza honek ardatz gisa dituen helburuak eta irizpideak aplikatu dira, eta baimendutako kokapen zehatzen zerrenda jasotzen duen Taula bat du lagungarri, artikulua sorta honetan adierazitako baldintzekin osatzen da (hirigintza-baldintzak, kokapenari buruzkoak, eraikinaren antzinatasunari buruzkoak eta abar) eta horiekin bat etorritik arautuko da kokapen berriak Taula horretan barneratzea.

Jarraian, 2009ko Ordenantzarekin batera zetorren Zioen Azalpenetik, Ordenantza honen zehaztapenek eta proposamenek ere irizpidetzat hartzen dituzten oinarri teoriko nagusiak laburbiltzen dira.

la implantación del uso de vivienda en determinados locales (destinados inicialmente a usos no residenciales y a usos auxiliares de las viviendas) ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente.

En este orden de cosas, la Ordenanza se ocupa específicamente de las materias a las que se refieren la «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» (aprobada definitivamente el 24 de julio de 2008) y la «Modificación de las NNSS de Hernani para la regulación del uso y aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en los ámbitos residenciales» (aprobada definitivamente el 23 de enero de 2001) y que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

Con el presente trabajo se ha procedido a unificar en una sola Ordenanza las dos citadas disposiciones reguladoras, por su naturaleza urbanística concordante, manteniendo los objetivos fundamentales de las mismas y la mayor parte de sus determinaciones y propuestas. No obstante, se han adoptado los complementos, reajustes y modificaciones de carácter puntual, que se ha estimado necesario y oportuno incorporar, en función de la obligada coordinación con las determinaciones del resto de las Ordenanzas ahora redactadas, de la valoración del resultado de la aplicación de dichas normas en su previo período de vigencia, de los nuevos criterios urbanísticos adoptados por el nuevo planeamiento general del municipio, de las modificaciones experimentadas por la legislación y por la normativa técnica sectorial, etc.

5.3.1. En lo que se refiere a la «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» los reajustes más relevantes introducidos en el texto de 2009 están relacionados con:

— La adaptación del precio de venta de las viviendas a las previsiones que al efecto ha incorporado la nueva «Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal» (Título Sexto).

— La adaptación de las cargas urbanísticas de la autorización del uso de vivienda a lo estipulado al efecto por la legislación urbanística vigente (y en concreto al Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos).

— La coherente adaptación de las «Restricciones a la implantación del uso de vivienda» a los criterios urbanísticos que presiden la Ordenanza, dirigidos a garantizar la debida protección del servicio y la dotación comercial del tejido residencial del Casco Urbano, el principio de sostenibilidad que reclama una equilibrada mezcla de usos urbanos, y la preservación de los valores funcionales y paisajísticos de los espacios públicos más significativos. En función de lo cual, se ha pasado del concepto normativo de carácter «negativo», al concepto normativo «positivo», es decir al de la regulación específica de los emplazamientos posibles para aplicar la posibilidad de autorización del uso de vivienda. Regulación que es el resultado de un previo análisis urbanístico pormenorizado, en el que se han aplicado los objetivos y criterios que presiden la Ordenanza, y que se sustancia en un Cuadro que contiene la relación de los emplazamientos concretos autorizados, que se complementa con las condiciones (urbanísticas, de ubicación, antigüedad de la edificación, etc) expuestas en el articulado, por las que regulará la posible incorporación de nuevos emplazamientos a dicho Cuadro.

A continuación se extractan de la Exposición de Motivos que acompañaba la Ordenanza de 2009, las principales bases teóricas en las que se fundamentan también las determinaciones y propuestas de la presente Ordenanza.

A. Udalerriko zenbait etxebizitza-eremu finkatutan ondare eraiki garrantzitsua dugu, hain justu ere eraikinen behesolairuetan eta solairuardeetan, hirigintza-planeamenduan lokal horiek hirugarren sektorerako aurreikusita egon arren, hirigintza, ekonomia eta gizarte nahiz kultur arloko hainbat faktorengatik egun okupatu gabe eta oso erabilera urriarekin aurkitzen baitira, kasu batzuetan espaldi samarretik. Beraz, aprobetxamendurik ez duen eraikuntza-aktibo bat dela esan dezakegu, eta gainera, kasu askotan, hiriko paisaiaren irudi degradatua eragiten dute.

B. Egoera hori aztertzea egoki dela jo da, teknikoki eta hirigintza aldetik justifikaturik dauden kasuetan, aipatutako lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena eman ahal izatea aratuko duen Ordenantza baten bitartez. Irtenbide hori, hain justu, iraunkortasun-irizpideetan oinarritua dago, eraikitako ondarea erabiltzea sustatzen duelako eta merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen duelako lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

C. Jarduketa-proposamen hau ez da mugagabeki gauzatu behar etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren edozein eremutan, udalerriko zenbait ingurutan hirugarren sektorerako erabilera erabat desagertzea eragin dezakeelako, lokal horien etekin ekonomikoaren mesedetan. Beste alde batetik, erabilerak tartekatzea eta orekan egotea bermatu behar du ordenantza horrek, eta halaber, Hiriguneko zenbait eremu zentraletan eta auzoetako herri-tarren harremanetarako eremu esanguratsuenetan herri edo eskualde mailako zerbitzua eskaini ahal izatea. Lortu nahi den hiri-eredua dela eta, komeni da erakarpen-gune jakin horietako behe-solairuetan hirugarren sektorerako erabilerak bere horretan mantentzea, eta merkataritzaren eta hirugarren sektorearen egituraren deskapitalizazio atzerazina eragozteko, lehendik ere nahikoa sufritu baitu metropoliaren hurbiltasunagatik eta kontsumo-modu berriengatik. Ildo horretatik, hirugarren sektorerako erabileraren ordean etxebizitzarena ezartzea baimenduta egon daitekeen eremutan zehurtiaz egin behar du aukeraketa ordenantzak, betiere jardueraren xede diren lokalen hiri-testu-inguruari buruzko hirigintza-balioespen zehatz batetik abiatuta.

D. Bermatu egin beharko da gauzatzen diren etxebizitzek indarreko araudian eskatutako baldintza guztiak beteko dituztela, eta halaber, gutxienezko bizi-kalitatea zaindu beharko dute (higiene, bizigarritasun, erabileren bateragarritasun eta abarren aldetik). Horrengatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta, baimen arrazoitua emateko ala ez emateko, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasuna hartuko da kontuan.

E. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zioen azalpenean, hauxe esaten da: «Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia izan dugu betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoagoa egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan eta, batez ere, gazte-jendearen artean zer nolako erosmen-ahalmen dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita prezioz beren beharri zehatz egokitzen den bakarra. Etxebizitzaren politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik. Hori dela eta, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona guztiak etxebizitza duin bat eskuratzeko duten eskubidea egia bilaka dadin».

Ordenantza berriak, arestian aipatutako ikuspegi legal eta politikoa horretatik, aukera ezin hobea eskaintzen digu hasiera batean proposatutako helburuak (lokalean erabilera eta hiri-eremuko ingurumena birmoldatzea) garrantzi gutxiago ez duen beste batekin osatzeko, hots, baimendutako etxebizitza berriak

A. En determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y entreplantas de los edificios, que el planeamiento urbanístico ha destinado a usos terciarios, que como consecuencia de un conjunto complejo de factores urbanísticos, económicos y socio-culturales, se encuentra desocupado, o infrautilizado, en algunos casos desde hace largo tiempo. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en no pocas ocasiones una imagen degradada del paisaje urbano.

B. Se ha considerado factible abordar esta situación, a través de una Ordenanza que regule la posibilidad de autorizar, en los casos que técnica y urbanísticamente esté justificado, la implantación del uso residencial en los citados locales. Solución ésta que se enmarca en criterios de sostenibilidad, dado que fomenta la utilización del patrimonio edificado y ya que fomenta la puesta en el mercado residencial de nuevas viviendas sin necesidad de consumir nuevos suelos.

C. Esta propuesta de intervención no debe efectuarse de manera indiscriminada, en cualquier ámbito de suelo urbano residencial, dado que, podría llegar a acarrear incluso la completa desaparición del uso terciario en determinadas zonas del municipio, en aras de la rentabilización económica de los locales. Por el contrario, la ordenanza debe garantizar la mezcla y equilibrio de usos y la capacidad de servicio a nivel local, o comarcal, de determinados ámbitos centrales del Casco y de los espacios de relación ciudadana más significativos de los barrios. El modelo de ciudad que se persigue, aconseja que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos concretos de atracción, y que se impida la descapitalización irreversible del tejido comercial-terciario, ya de por sí gravemente afectado por la influencia metropolitana y por las nuevas formas de consumo. En tal línea, la ordenanza debe efectuar una selección prudente de los ámbitos en los que pueda ser autorizada la sustitución del uso terciario, por el de vivienda, a partir de una valoración urbanística pormenorizada del contexto urbano en el que se emplazan los locales a intervenir.

D. Se deberá garantizar que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas por la normativa en vigor, y por la salvaguarda de una mínima calidad de vida (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas individualizadamente, informadas técnicamente, y autorizadas o no, motivadamente, en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

E. En la exposición de motivos de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se señala que: «los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna».

La nueva ordenanza, desde el enfoque legal y político citado, ofrece una inmejorable oportunidad de enriquecer los objetivos inicialmente trazados (regeneración de uso de los locales y ambiental del medio urbano), con otro de no menor trascendencia, que es el de que las nuevas viviendas autorizadas

babes publikoko erregimen bati atxikita geratzeko helburuarekin. Guri dagokigunez, Udal Etxebizitza Tasatua izango litzateke hori, aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak berariaz jaso duen kategoria izanik.

Gure gizarteak pairatzen duen etxebizitza-arazoaren gainean eragin zuzena du proposamen honek, produktu inmobiliario bat aurrez finkatutako prezio batean eskaintzen duelako; izan ere, jabetzaren eskualdaketetan gerta litezkeen espekulazio-egoerak mugatu egiten dira horrela, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ematen baitzaio udalari.

F. Ordenantza aplikatzearen ondorioz, jardueren xede diren eremu horietan etxebizitza-dentsitatea areagotu egiten da, lur-zati eraikigarrietako eraikigarritasun haztatua handitu egiten da eta zerbitzu-sareetan eta urbanizazioan egungoak baino premia handiagoak sortzen dira. Egoera horri aurre egiteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak horrelakoetarako aurreikusitako hirigintza-kargak ezarri behar zaizkie jarduketara horren onuradun diren jabeek.

Aipatutako lokal horietan etxebizitza-erabilera baimentzearen gaia jorratzen duen Ordenantza honetako 2. Kapituluan, berriz, ondokoei buruzko gaiak arautzen dira:

- Etxebizitza-erabilera baimentzeko hirigintza-baldintzak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.
- Etxebizitza horiek bete beharko duten erregimen juridiko-ekonomikoa.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeak dituen hirigintza-kargak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko modua eta prozeduraren baldintzak.

5.3.2. «Etxebizitza-eremuetan estalkipeko guneen erabilera eta aprobetxamendua arautzeko Hernaniko AASSen aldaketari dagokionez (2001ean onetsia), Ordenantza honek bere hasierako helburuari eusten dio, hots, «estalkipeko guneen erabilerrari buruzko araudi berri bat finkatzea, etxebizitza-erabilera ahalbidetuz, betiere etxebizitza-erakin finkatuaren behe-solairuetako etxebizitzaren lokal osagarri gisa bada eta AASSek eta garapeneko planeamenduak eraikin bakoitzari esleitutako gehieneko etxebizitza kopuruari eusten bazaio, baita horien solairu kopuru, profil eta altuerari buruzko mugei ere», baina luze eta zabal berraztertzen ditu bere artikuluetako testuaren edukia eta egitura, egun udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamendu orokorreko zehaztapen eta irizpideetara (2011ko AASSen B.aren T.B.) eta egungo hirigintza-legeriaren zehaztapenetara (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea eta hori garatzen duten dekretuak) erabat egokitzearren.

Aipatutako gai horren inguruan diharduen Ordenantza honetako 3. kapituluan, aldiz, ondoko gaiak arautzen dira:

- Etxebizitza-erabilera baimentzearen aplikazio-eremua eta murrizpenak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko hirigintza-baldintzak eta baldintza teknikoak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeak dituen hirigintza-kargak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura.

5.4. *Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen ordenantza (Laugarren Titulua).*

Ordenantza honen helburua da ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautuko dituzten baldintzak finkatzea, hirigintza-planeamenduak hirugarren sektoreko erabilera berezietarako xedatutako lokal eta eraikinetan eta, beste

queden adscritas a un régimen de protección pública. En nuestro caso, el de Vivienda Tasada Municipal, categoría específicamente contemplada por la citada Ley del Suelo y Urbanismo.

Esta propuesta incide directamente sobre la problemática de la vivienda que aqueja a nuestra sociedad, al ofertar un producto inmobiliario a un precio prefijado, al limitar las posibles situaciones de especulación en las transmisiones de propiedad, mediante la reserva del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

F. Como consecuencia de la aplicación de la ordenanza se acarrea un aumento de la densidad residencial de los ámbitos intervenidos, un incremento de la edificabilidad ponderada de las parcelas edificables, y necesidades superiores a las actuales respecto de las redes de servicio y de la urbanización. Tal situación debe afrontarse mediante la imposición a los propietarios beneficiados por la actuación, de las cargas urbanísticas previstas al efecto por la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

En el Capítulo 2 de esta Ordenanza, que se ocupa del tema de la autorización del uso de vivienda en los citados locales, quedan reguladas materias referentes a:

- Condiciones urbanísticas de la autorización del uso vivienda.
- Condiciones técnicas de autorización del uso vivienda.
- Régimen jurídico-económico al que quedan sometidas las viviendas.
- Cargas urbanísticas de autorización del uso vivienda.
- Condiciones de forma y procedimiento de la autorización del uso vivienda.

5.3.2. En lo que se refiere a la «Modificación de las NNSS de Hernani para la regulación del uso y aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en los ámbitos residenciales» (aprobado en 2001), la presente Ordenanza mantiene su objetivo inicial de «establecer una nueva regulación del uso de los espacios bajo cubierta, posibilitando el uso de vivienda, siempre que sea como dependencia complementaria a las viviendas de la planta inferior de la edificación residencial consolidada y que mantenga el tope de número de viviendas atribuido a cada edificio por las NNSS y por el planeamiento de desarrollo, así como las limitaciones e cuanto al número de plantas, perfil y altura de los mismos», pero revisa en profundidad la estructuración y los contenidos de su texto articulado, a fin de acomodarlo plenamente a las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico general actualmente vigente en el municipio (T.R. de la R. de las NNSS de 2011) y a las determinaciones de la legislación urbanística actual (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y a los decretos que la desarrollan).

En el Capítulo 3 de esta Ordenanza, que se ocupa del tema enunciado, quedan reguladas materias referentes a:

- Ambito de aplicación y restricciones a la autorización del uso vivienda.
- Condiciones urbanísticas y técnicas de autorización del uso vivienda.
- Cargas urbanísticas de autorización del uso vivienda.
- Procedimiento de la autorización del uso vivienda.

5.4. *Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas (Título Cuarto).*

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones por las que se deberá regular la implantación de actividades de hostelería y recreativas, en locales y edificios destinados por el planeamiento urbanístico bien a usos terciarios específicos,

erabilera batzuetarako xedatuta egon arren, hirugarren sektoreko erabilera bateragarriak onartzen dituzten lokal eta eraikinetan. Ordenantza honek jorratzen dituen beste funtsezko gai batzuen artean, arreta berezia eskaintzen zaio jarduera horiek atxikita dituzten ingurumen, hirigintza eta gizarte arloko ondorio kaltegarriak mugatzeari, eta horien artean daude horrelako jarduerak espazialki eta funtzionalki metatzeak eragin ditzaketen ondorio gehigarriak.

Helburu orokor hauek guztiz bat datoz «Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen Ordenantza» (2008ko urriaren 30ean behin betiko onetsia) jasotakoekin, eta 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASSen Berrikuspenaren Testu Bateginak behin-behinekoz indarrean mantendu ditu orain arte.

Nolanahi ere, aipatutako Ordenantzaren edukia aztertuta eta beste udalerrri batzuetan aplikatzen ari diren antzeko araudietako zehaztapenekin konparatuta, eta halaber, alde aurreko indarraldian horren aplikazioak izandako emaitza balioetsita, ondoriozta daiteke luze eta zabal osatu eta berregokitu beharra dagoela Ordenantza hori, eta besteak beste, ondorengo funtsezko gai hauek aztertu behar direla:

— Ordenantzak araututako jardueren taula birdefinitzea, gaur egun ostalaritzako eta aisialdiko erabileratzat oro har izenda daitezkeen artean sailkatuta gera daitezkeen aldaerak xehakatu eta zehaztu.

— Araututako jardueren izaera eta eraginak kontuan hartuko dituen sistema bat erabiliz jarduera horien sailkapena berraztertzea, erabilera horien bereizgarri diren parametrorik objektiboenak erabiliz horretarako, hala nola: Jardueraren funtzionaltasuna (alkohol-salmenta, elikagaien prestakuntza eta salmenta, neurriak eta edukierak, eta abar), jarduera burutzen den ordutegia, sortzen dituen soinu-emisioak, lokalaren neurriak eta edukiera.

— Jarduerak nola ezarri behar diren arautuko duen hirigintza-erregimen orokor bat finkatzea, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamendua erabakitako antolamenduan aurreikusitako gune bakoitza bereziki kontuan izango duena.

— Establezimenduen arteko distantziak arautzeko erabakitako erregimena berrikustea, eta horretarako, jarduera mota bakoitzak berekin dituen eragin eta horien arteko elkarreraginen analisi errealago bat hartuko da abiapuntutzat. Horrek ez du eragozten, halere, jarduera jakin batzuek eragin dezaketen eta zenbait ingururi (funtsean Hirigune Historikoari) larriki eragiten dioten ondorio kaltegarriak eta horien metaketa maila kontuan hartzea, eta horren ondorioz, Ordenantza honek ezabatu egin dezake aipatutako eremu horietan era honetako establezimendu berriak ezartzeko aukera.

— Jarduera horiek arautu behar dituen erreferentziazko arau-markoa zehaztea.

— Alde aurreko udal araudiak orain arte arautu ez dituen baldintza tekniko xehakatuak finkatzea, eta hala, baldintza tekniko hauen mende jarri beharko da jarduera hauetarako xedutako lokalak egokitzea eta jarduera horiek burutzea. Arreta berezia merezi du establezimendu hauen egokitzapen akustikolari dagokion gaiak.

Aipatutako irizpide horiek abiapuntutzat hartuta, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak nola ezarri behar diren arautzen duen Ordenantza hau idatzi da, eta horren zehaztapenek, funtsean, ondorengo alderdiak finkatzeko helburua dute:

— Ordenantzaren mende geratuko diren jardueren definizioa, sailkapena eta kategorizazioa.

— Jarduera hauek ezartzeko hirigintza-baldintzak (Hirigintza-eremu bakoitzaren erregimen berezia, establezimenduen

bien a otros usos diferentes pero que admiten usos terciarios compatibles. Entre otros aspectos básicos a los que atiende la Ordenanza, presta especial atención a la limitación de las afecciones medioambientales, urbanísticas y sociales negativas que llevan asociadas estas actividades, entre ellas los efectos aditivos que se derivan de la concentración espacial y funcional de las mismas.

Estos objetivos generales son plenamente coincidentes con los de la «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas» (aprobada definitivamente el 30 de octubre de 2008), que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

No obstante, del análisis del contenido de la citada Ordenanza y de su comparación con las determinaciones de normas semejantes que se vienen aplicando en otros municipios, así como de la valoración del resultado de la aplicación de la misma en su previo período de vigencia, se deduce la necesidad de completar y reajustar en profundidad la Ordenanza, abordando, entre otras, las siguientes cuestiones fundamentales:

— Redefinición del cuadro de actividades reguladas por la Ordenanza, pormenorizando y desglosando las variantes que en la actualidad pueden quedar inscritos en los genéricamente denominados usos de hostelería y recreativos.

— Replanteamiento de la clasificación de las actividades reguladas mediante un sistema que tenga en cuenta su naturaleza y sus afecciones, empleando al efecto los parámetros más objetivos que caracterizan dichos usos, como: La funcionalidad de la actividad (expedición de alcohol, preparación y venta de alimentos, dimensiones y aforos, etc), el horario en que se ejerce, las emisiones sonoras que produce, las dimensiones del local y el aforo del mismo.

— Establecimiento de un régimen urbanístico integral por el que se regule la implantación de las actividades y que atienda específicamente a cada una de las zonas previstas en la ordenación adoptada por el planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

— Revisión del régimen adoptado para regular las distancias entre los establecimientos, partiendo para ello de un análisis más real de las afecciones derivadas de cada clase de actividad y de las interacciones entre las mismas. Lo cual no impide que se tenga en cuenta el grado de acumulación y de impacto negativo, provocado por algunas actividades concretas, que afectan seriamente a determinadas áreas (básicamente al Casco Histórico), y que en consecuencia, la Ordenanza suprima en los citados ámbitos la posibilidad de implantación de nuevos establecimientos de esta clase.

— Concreción del marco normativo de referencia por el que se deben regir dichas actividades.

— Establecimiento de las condiciones técnicas pormenorizadas, hasta ahora no reguladas por la normativa municipal previa, a las que se debe someter el acondicionamiento de los locales destinados a estas actividades y ejercicio de las mismas. Merece especial atención lo que se refiere al acondicionamiento acústico de estos establecimientos.

A partir de los criterios enunciados ha sido redactada la presente Ordenanza reguladora de la implantación de actividades de hostelería y recreativas, cuyas determinaciones van dirigidas básicamente a establecer:

— La definición, clasificación y categorización de las actividades que quedan sometidas a la Ordenanza.

— Las condiciones urbanísticas de la implantación de estas actividades (Régimen específico de cada ámbito urbanístico,

arteko distantzia-erregimena, ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarrien erregimen berezia eta jarduerak finkatzeko, zabaltzeko eta bertan behera uzteko erregimena).

— Jarduera hauetarako xedatutako establezimenduek bete behar dituzten baldintza teknikoak (bizigarritasuna –neurriak eta ibilerraztasuna–; higiene eta osasun arlokoak –garbigelak, sukaldeak, aldagelak–; akustikoak; instalazioak –aireztapena eta beste batzuk–; aparkalekua).

5.5. *Hirigintza-planeamendua finkatutako etxebizitzetan, eraikinetan eta etxebizitzetarako lur-zatietan ibilerraztasuna sustatzen duen ordenantza (Bosgarren Titulua).*

Ordenantza honen helburua da lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitzeraikinetan bizi direnek, eta bereziki minusbaliatuek, beharrezko ibilerraztasun-baldintzak izan ditzatela bermatzeko beharrezkoak diren jarduerak arautzea (obrak eta instalazioak egitea, aldapak jartzea, igogailuak eta abar).

Horrenbestez, «Etxebizitza-eraikinetan kokatutako etxebizitzetan ibilerraztasuna sustatzen duen udal Ordenantzaren» (2010-02-09) (2010eko otsailaren 9an behin betiko onetsia) jada araututa dagoen gaia jorratuko du bereziki Ordenantza honek; aurreko ordenantza hori, 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASen Berrikuspenaren Testu Bateginak orain arte indarrean mantendu du behin-behinekoz.

Jarraian, 2010eko Ordenantzarekin batera zetorren Memoriatik, Ordenantza honen zehaztapenek eta proposamenek ere irizpidetzat hartzen dituzten oinarri nagusiak laburbiltzen dira.

— Jabetza-eskubidearen eginkizun sozialak mugatu eta finkatu egiten du bere edukia, Legeetan, baita ibilerraztasunaren alorrean indarrean dauden ere, edota hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideekin bat etorritik eta adierazitakoari jarraiki.

— Hernanin dauden eraikin eta etxebizitzetan ibilerraztasun fisikoa edukitzea funtsezkoa da minusbaliotasuna duten pertsonen eta horiekin parekagarri diren beren etxebizitza erabili eta gozatu ahal izan dezaten.

— Ordenantza hau idazteko erabili den legeria osatzen duten lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak eta irizpideak kontuan izanik, esan daiteke aipatutako pertsona horiei beren etxebizitzetan ibilerraztasuna sustatzea botere publikoek erraztu eta bermatu behar duten interes orokorreko helburu bat dela, helburu horretarako beharrezkoak diren neurri aktibo eta positiboak hartuz.

— Minusbaliotasuna duten pertsonen beren etxebizitzetan ibilerraztasuna zailtzen edo eragozten dieten oztupoak edukitzea horien aurkako diskriminazioaren sinonimo da.

Diskriminazio hori ezabatzeke, beraz, beharrezkoa da oztupo horiek ezabatzea.

Hori dela eta, beharrezko jarduerak egin beharko dira etxebizitza horiek kokatzen diren eraikinetan oztupo horiek ezabatzeke eta pertsona horiei segurtasun eta erosotasuneko baldintza egokietan eta ahalik eta modurik autonomo eta naturalenean ibilerraztasuna sustatzeko.

Beraz, bidezko da eraikin horiek egokitzeko betebeharrak hitz egitea, aipatutako pertsona horiei beren etxebizitzetan ibilerraztasuna ahalbidetzeko.

— Egokitzapen horrek, dena den, indarreko legerian eta hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideak bete beharko ditu.

— Ibilerraztasunaren arazoari erantzun egoki eta eraginkorra emateko, beharrezkoa izango da askotariko neurri osaga-

régimen de distancias entre establecimientos, régimen especial de actividades hosteleras y recreativas auxiliares y régimen de consolidación, ampliación y cese de actividades).

— Condiciones técnicas a cumplimentar por los establecimientos destinados a estas actividades (habitabilidad –dimensiones y accesibilidad–; higiénico/sanitarias –aseos, cocinas, vestuarios–; acústicas; instalaciones –ventilación y otras–; y aparcamiento).

5.5. *Ordenanza para la promoción de la accesibilidad en las viviendas, edificaciones y parcelas residenciales consolidadas por el planeamiento urbanístico (Título Quinto).*

Esta Ordenanza tiene por objeto regular las intervenciones (obras e instalaciones, dotación de rampas, ascensores, etc) necesarias para garantizar a las personas, específicamente a las discapacitadas, las debidas condiciones de accesibilidad a las viviendas emplazadas en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente.

Por lo tanto, la presente Ordenanza se ocupa específicamente de la materia ya regulada en la «Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales» (2010-02-09). (aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2010) y que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

A continuación se extractan de la Memoria que acompañaba la Ordenanza de 2010, las principales premisas en las que se fundamentan también las determinaciones y propuestas de la presente Ordenanza.

— La función social del derecho de propiedad delimita y configura su contenido, en los términos y de acuerdo con los criterios establecidos en las Leyes, incluidas las vigentes en materia de accesibilidad, y en el planeamiento urbanístico.

— El acceso físico a las edificaciones y viviendas existentes en la ciudad es fundamental para hacer posible que las personas con discapacidad, incluidas las asimilables a las mismas, puedan usar y disfrutar de su propia vivienda.

— Las previsiones y los criterios expuestos en las disposiciones legales que conforman el marco legal en el que se elabora esta Ordenanza permiten concluir que la consecución del acceso por parte de las indicadas personas a su vivienda constituye un objetivo de interés general que los poderes públicos deben favorecer y garantizar mediante la adopción de las medidas activas y positivas que con ese fin resulten necesarias.

— La existencia de barreras que dificulten o impidan el acceso de las personas con discapacidad a su vivienda es sinónimo de discriminación de las mismas.

La eliminación de esa discriminación exige, a su vez, la eliminación de aquellas barreras.

De ahí que, en las edificaciones en las que se ubiquen esas viviendas deban acometerse las actuaciones necesarias para eliminar dichas barreras y posibilitar el acceso de las indicadas personas en las debidas condiciones de seguridad y comodidad, y de la forma más autónoma y natural posible.

Cabe hablar, por lo tanto, de un deber de acondicionar esas edificaciones para posibilitar el acceso de las referidas personas a su vivienda.

— Ese acondicionamiento ha de adecuarse a los criterios establecidos en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes.

— La efectiva y real respuesta a la problemática de la accesibilidad requiere de medidas complementarias de orden

rriak hartzea. Horietako batzuek izaera fisikoa edo materiala izango dute, eta beharrezko obra eta jarduerak aurreikustea eta burutzea eragingo dute. Beste batzuk epekin loturik egongo dira, obra eta jarduera horiek halakoak beharrezko egingo dituzten egoerak detektatzen direnean gauzatu beharko direlako, beti orainean eta sekula ez etorkizunean. Eta beste batzuk zuzenbide arlokoak izango dira, horrelako obrak burutu ahal izateko beharrezkoa izaten delako horien eraginpean aurkitzen diren lursailak eta/edo dagozkien eraikinen zatiak erabiltzea; eta erabili ahal izateko, hori bideragarri egingo duten zuzenbide-neurri batzuek baliatzea.

2010eko Ordenantzaren helburuak, irizpideak eta proposamenak oso-osorik mantentzen dira Ordenantza honen testuan, baina horren eduki materiala, kasu urri batzuetan, berregokitu egin da puntualki, horren egituraketa hobetearren, horren erredukzioa argitu eta erraztearren edo Udal Ordenantzen Multzo honetako gainerako xedapenekin koordinatzearren. Aldaketarik azpimarragarrienak hauek dira:

— Ordenantzak araututako jardueren baldintza materialei buruzko zehaztapenak xehakatu eta garatu dira.

— Proiektu teknikoen edukari eta izapideei buruzko zehaztapenak (baimenak eta abar) erraztu egin dira, eta halaber, obren exekuzioari buruzkoak (epeak eta abar), Ordenantza Multzo honetako aurreikuspenekin koordinatuta.

Ordenantza hauen bidez, beraz, ondoko gai hauek arautuko dira:

— Ordenantzaren aplikazio-eremua eta horren onuradun diren subjektuak definitzea.

— Araututako jardueren baldintza materialak (teknikoak, espazialak, planeamendukoak, jabari-baldintzak eta abar).

— Obrako proiektu teknikoen edukia eta izapideak.

— Desjabetze-jardueren baldintzak eta prozedura.

#### 5.6. Udal Etxebizitza Babestua arautzen duen ordenantza (Seigarren Titulua).

Ordenantza honen helburua da Udal Etxebizitza Babestuaria (UEB) dagokion erregimena finkatzea eta arautzea, eta kategoria honen barruan sartuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriari (7. apartatua) aurreikusitakoaren arabera, babes publikoko erregimenaren barruan sailkatu daitezkeenak.

Ordenantza honek, beraz, testuinguru zabalago eta osatuago baten barruan jorratzen ditu «Udal etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzak» (2008-09-25) (2008ko irailaren 25ean behin betiko onetsia) aipatzen dituen gaiak; aurreko Ordenantza hori, 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsitako AASSen Berrikuspenaren Testu Bateginak orain arte indarrean mantendu du behin-behinekoz.

Testu berri honen bitartez bere horretan eusten zaie 2008ko Ordenantzako funtsezko helburuei eta zehaztapen eta proposamen gehientsuenei. Nolanahi ere, barnertzea beharrezko eta egoki ikusi den izaera puntualen egokitzapenak, osaketak eta aldaketak egin dira, ondorengo kontuan izanik:

— Komenigarria dela «babes publikoko etxebizitzaren» lege-kontzeptuaren barruan ahalik eta esparrurik zabalena behar bezala arautzea, aurreko ordenantza horretan Udal Etxebizitza Tasatuarena bakarrik jasotzen baitzen (bere bi aldaerekin, hots, Erregimen Berezikoa eta Erregimen Orokorrekoa). Horrela, egokitzen jo da etxebizitza mota berri bat barnertzea, «Prezio Hitzartua duen Udal Etxebizitza Babestua» izendatuta, eta hori, babes-erregimenean irauteko, eskualdaketa-pre-

diverso. Algunas de ellas de carácter físico o material, traducidas en la previsión y ejecución de las obras y actuaciones necesarias. Otras de carácter temporal, en atención a que esas obras y actuaciones han de ser ejecutadas en el momento en el que se detecten situaciones que las hagan necesarias, que siempre es presente y no futuro. Y otras de carácter jurídico, en la medida en que la ejecución de esas obras requiere disponer de los terrenos y/o partes de las correspondientes edificaciones afectadas por las mismas; y esa disponibilidad requiere en ocasiones de medidas jurídicas que la hagan posible.

El objetivo, los criterios y las propuestas de aquella Ordenanza de 2010 se mantienen en su integridad en el texto de la presente Ordenanza, pero su contenido material, en unos pocos casos, ha sido reajustado puntualmente, en orden a mejorar su estructuración, a clarificar y simplificar su redacción, o a coordinar con el resto de las disposiciones de este Cuerpo de Ordenanzas Municipales. Los cambios más reseñables son:

— Desglose y desarrollo de las determinaciones sobre las condiciones materiales de las actuaciones reguladas por la Ordenanza.

— Simplificación de las determinaciones sobre el contenido y tramitación (licencias, etc) de los proyectos técnicos, así como sobre la ejecución de las obras (plazos, etc) en base a su coordinación con las previsiones de este Cuerpo de Ordenanzas.

Por medio de estas Ordenanzas quedan reguladas materias referentes a:

— Definición del ámbito de aplicación de la Ordenanza y de los sujetos beneficiarios de la misma.

— Condiciones materiales de las actuaciones reguladas (técnicas, espaciales, de planeamiento, de dominio, etc).

— Contenido y tramitación de los proyectos técnicos de obra.

— Condiciones y procedimiento de las actuaciones de expropiación.

#### 5.6. Ordenanza reguladora de la Vivienda Protegida Municipal (Título Sexto).

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer y regular el régimen correspondiente a la Vivienda Protegida Municipal (VTM), entendiéndose incluidas en esta categoría aquellas viviendas que, en función de lo previsto en la Disposición Adicional Octava (apartado 7) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, puedan ser encuadradas en un régimen de protección pública.

Esta Ordenanza, por lo tanto, aborda en un contexto más amplio y completo las materias a las que se refiere la «Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal» (2008-09-25). (aprobada definitivamente el 25 de setiembre de 2008) y que el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011, de forma transitoria, ha mantenido hasta ahora en vigor.

Con este nuevo texto se mantienen los objetivos fundamentales y la mayor parte de las determinaciones y propuestas de la Ordenanza de 2008. No obstante, se han adoptado los complementos, reajustes y modificaciones de carácter puntual, que se ha estimado necesario y oportuno incorporar, en función:

— De la conveniencia de regular debidamente todo el espectro posible dentro del concepto legal de «vivienda de protección pública», que en la anterior ordenanza se limitaba al de la Vivienda Tasada Municipal (con sus dos variantes de Régimen Especial y Régimen General). Así, se ha considerado adecuado incorporar una nueva clase de vivienda a la que se denomina «Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado», que queda sometida a las condiciones legalmente obligadas de per-



zioa mugatzeko eta Udalaren alde lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eratzeko nahitaezko lege-baldintzen mende geratuko da, eta onuradunen gainerako baldintzei eta esleipenerako prozedurari dagokionez, promozio-kasu berezi bakoitzean dagokion Hitzarmenean itundutako oinarriek arautuko dute, betiere publikitate, lehia libre eta diskriminazio ezaren printzipioekiko errespetuz.

— Beharrezkoa eta egoki da etxebizitzaren salmenta-prezioak beherantz berraztertzea, higiezinaren merkatuaren egungo errealitatera gehiago egokitzearren.

Ordenantza honetan, halaber, ondoko gaiak arautuko dira:

- Udal Etxebizitza Babestuaren definizioa eta sailkapena.
- Etxebizitzaren eta beren erantsien baldintza teknikoak.
- Etxebizitza mota bakoitzak dituen baldintza ekonomiko bereziak. (salmenta eta akurapenaren prezioak, onuradunen diru-sarrerak).
- Udal Etxebizitza Babestua lagatzeko moduak.
- Onuradunen baldintzak (etxebizitza-premia, egoitza, lan-harremana eta abar).
- Udal Etxebizitza Babestua kalifikatzeko administrazio-prozedura eta horren ondorio juridikoak.
- Etxebizitzak esleitzeko prozedura.

## ORDENANTZEN TESTU ARTIKULUDUNA

### ATARIKO TITULUA (0)

#### XEDAPEN OROKORRAK

##### 0-1 artikulua. Ordenantzen xedea.

Ordenantza hauen xedea izaera desberdineko gai batzuk arautzea da, bai Hernanin indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak garatuz (horien barruan: Hernaniko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, 2011ko apirilaren 11n behin betiko onetsia; Testu Bategin horrek finkatutako planeamendua eta hori garatuz sustatzen den planeamendua), eta bai nahitaez aplikatu beharrekoak diren lege-xedapenak garatuz ere (hirigintza arlokoak izan edo beste edozein arlokoak izan, baldin eta aztertutako gaietan eragina badute).

##### 0-2 artikulua. Ordenantzen aplikazio-eremua.

Izaera orokorrez, Ordenantza hauek eta bere aurreikuspenak, indarrean sartzen direnetik, Hernaniko udalerrri osoan aplikatuko dira, bertan jasotako gai bakoitzean aurreikusitako hitzetan eta hedadurarekin.

##### 0-3 artikulua. Ordenantzen indarraldi eta aplikazio-baldintzak.

1. Izaera orokorrez, Xedapen Indargabetzailea - 0-7 Artikuluan ezarritako hitzetan eta kasu bakoitzean aurreikusitako salbuespenekin, Ordenantza hauek indargabetu eta ordezkatu egingo dituzte Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina indarrean sartu aurretik onetsitako hirigintza-planeamenduan jasotzen diren eta horien xede diren gaiak arautzen dituzten zehaztapenak, horien barruan sartzen direlarik aipatutako Testu Bategineko «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren Lehen Xedapen Iragankorrean, hirugarren apartatuan, eta Bigarren Xedapen Iragankorrean aipatutakoak, eta halaber, gai bereziak arautzen dituzten eta aldeztu aurretik indarrean zeuden Udal Ordenantzetan aipatutakoak (aisialdiko jardueren kokapena, hirugarren

manencia del régimen de protección, de limitación del precio de transmisión y de derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, y que respecto al resto de las condiciones de los beneficiarios y del procedimiento de adjudicación se deberá regir en cada caso específico de promoción por las bases pactadas en el correspondiente Convenio, sin perjuicio del respeto a los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

— De la necesidad y oportunidad de reconsiderar, a la baja, los precios de venta de las viviendas, a fin de ajustarlos más a la realidad actual del mercado inmobiliario.

En esta Ordenanza quedan reguladas materias referentes a:

- Definición y clasificación de la Vivienda Protegida Municipal.
- Condiciones técnicas de las viviendas y sus anejos.
- Condiciones económicas específicas de cada clase de vivienda. (precios de venta y arrendamiento, ingresos de los beneficiarios).
- Formas de cesión de la Vivienda Protegida Municipal.
- Condiciones de los beneficiarios (necesidad de vivienda, residencia, vinculación laboral, etc).
- Procedimiento administrativo y efectos jurídicos de la calificación de la Vivienda Protegida Municipal.
- Procedimiento de adjudicación de las viviendas.

## TEXTO ARTICULADO DE LAS ORDENANZAS

### TITULO PRELIMINAR (0)

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 0-1. Objeto de las Ordenanzas.

Estas Ordenanzas van dirigidas a la regulación de materias, de diversa naturaleza, como desarrollo de las previsiones establecidas, tanto en el planeamiento urbanístico vigente en Hernani (integrado por: El Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani, aprobado definitivamente el 11 de abril de 2011; el planeamiento consolidado por dicho Texto Refundido y el planeamiento que se promueve en desarrollo del mismo), como en las disposiciones legales de obligada aplicación (de índole urbanística, o de cualquier otra, con incidencia en las cuestiones abordadas).

##### Artículo 0-2. Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.

Con carácter general, estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Hernani, en los términos y con el alcance previsto en cada una de las materias contenidas en las mismas.

##### Artículo 0-3. Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas.

1. En los términos establecidos en el Artículo 0-7 - Disposición Derogatoria, con carácter general, y con las excepciones previstas en cada caso, estas Ordenanzas derogan y sustituyen a las determinaciones reguladoras de las materias objeto de las mismas, contenidas, bien en el planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio, incluidas las mencionadas en la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero y en la Disposición Transitoria Segunda del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de dicho Texto Refundido, bien en las Ordenanzas Municipales reguladoras de cuestiones específicas previamente vigentes (emplazamiento de activida-

sektoreko erabilera duten behe-solairuko lokaletan etxebizitza kokatzea, udal etxebizitza tasatuaren erregimena eta etxebizitza finkatuetan ibilerraztasuna sustatzea).

2. Edonola ere, Planeamendu Orokor horrek finkatutako hirigintza-planeamenduak eragindako eremuetan, Ordenantza hauetako zehaztapenen indarraldia eta aplikazioa beste planeamendu hura finkatzeko baldintzekin bateragarri izatearen baldintzapean daudela joko da. Batera ezintasunen bat baldin badago, planeamendu horretan jasotako aurreikuspenak indarrean daudela jo beharko da horien finkapenari dagokion neurrian eta hedadurarekin.

3. Izaera orokorrez, eta jarraian aipatzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, indarreko Hirigintza Planeamendu Orokorra garatuz sustatzen den planeamenduak bete egin beharko du Ordenantza hauetan ezarritakoa.

Salbuespen horiek ondokoak dira:

A. HS.01 Hirigune Historikoaren Arean (HE), Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean mugatua, Ordenantza hauek araututako gaiei dagokienez, Area honen planeamendu xehakatu berezian (hain zuzen ere, Birgaitu eta Babesteko Plan Berezian) jasotako zehaztapenak aplikatu beharko dira, ordenantzaren aplikazioa eremu honetarako salbuetsita geratzen den kasuetan bakar-bakarrik.

B. Izaera orokorrez, Ordenantza hauek beren zehaztapen arautzaileen garapena eta/edo osaketa planeamendu xehakatuaren mende jartzen duten kasuetan, planeamendu horretan ezarritako geratzen diren aurreikuspenak aplikatuko dira lehentasunez, Ordenantza hauetan jasotako aurretik.

C. Izaera orokorrez, Hernaniko Udalerrian indarrean dagoen Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Area edo Sektoreen (B.2 Agiria) Hirigintza Araudi Berezian berariaz lehendik ezarrita badaude ordenantza hauek arautzen dituzten aurreikuspen jakin batzuk, planeamendu orokor horretan ezarrita dauden aurreikuspenak aplikatuko dira lehentasunez, Ordenantza hauetan jasotako aurretik.

4. Izaera orokorrez, Ordenantza hauetan jasotako aurreikuspenen baliozkotasuna eta indarraldia, hain zuzen ere, indarrean dauden arau maila goragoko lege-xedapenetan (bai egungoetan eta bai etorkizunean sustatzen direnetan ere) ezarritako irizpideetara egokitzearen baldintzapean daudela joko da bertan araututako gaiei dagokienez.

Testuinguru honetan, aurreikuspen horiek beste xedapen horietako irizpideekin beharrezko koherentzia-baldintzak gordez aplikatuko dira, eta halaber, Ordenantza hauetan bertan horrekin loturik, hala behar izanez gero eta kasu jakin batzuetan, erabakitzen diren parametroekin bat etorritik.

5. Ordenantza hauetako batzuk baliogabetzeak, ezabatzeak edo aldatzeak ez dio eragingo gainerako baliozkotasunari, non eta ez diren aplikaezin bilakatzen haiekiko elkarreraginagatik edo haiekiko mendekotasunagatik.

*0-4 artikulua. Ordenantzetako agiriak. Bertako zehaztapenen arau maila eta lotespena.*

Ordenantza multzo hau ondorengo agiriek osatzen dute:

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

«2. Ordenantzak» agirian jasotzen diren zehaztapenek arau izaera dute, indarrean dagoen hirigintza-legerian horientzat ezarritako arau mailarekin (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60 eta 75 artikuluetan).

des recreativas, implantación de vivienda en locales de planta baja de uso terciario, régimen de vivienda tasada municipal y fomento de la accesibilidad a las viviendas consolidadas).

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

3. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que a continuación se exponen, el planeamiento que se promueva en desarrollo del vigente Planeamiento Urbanístico General deberá dar cumplimiento a lo establecido en estas Ordenanzas.

Dichas salvedades son las siguientes:

A. En el Area del Casco Histórico (HE) HS.01, delimitada en el planeamiento general vigente del municipio de Hernani, en lo referente a las materias reguladas por estas Ordenanzas, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado específico de esta Area (concretamente en el Plan Especial de Rehabilitación y Protección), exclusivamente en los casos en los que la aplicación de la ordenanza quede excepcionada para este ámbito.

B. Con carácter general, en los supuestos en los que estas Ordenanzas remiten al planeamiento pormenorizado el desarrollo y/o complemento de sus determinaciones reguladoras, serán de aplicación preferente las previsiones que queden establecidas en ese planeamiento, frente a las incluidas en estas Ordenanzas.

C. Con carácter general, en los casos en los que determinadas previsiones, reguladas por estas ordenanzas, hayan podido quedar ya específicamente establecidas por la Normativa Urbanística Particular de las Areas, o Sectores (Documento B.2) del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio de Hernani, serán de aplicación preferente las previsiones que queden establecidas en ese planeamiento general, frente a las incluidas en estas Ordenanzas.

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

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

5. La nulidad, anulación, o modificación de algunas de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo que resulten inaplicables, por circunstancias de interrelación, o dependencia con aquellas.

*Artículo 0-4. Documentos de las Ordenanzas. Rango y vinculación normativa de sus determinaciones.*

Este cuerpo de Ordenanzas está constituido por los siguientes documentos:

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

Las determinaciones incluidas en el documento «2. Ordenanzas» tienen carácter normativo, con el rango establecido para ellas en la legislación urbanística vigente (entre otros, en los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio).

«1. Memoria» agiriaren edukiak, berriz, «2. Ordenantzak» agiriko aurreikuspenen informazio, justifikazio eta interpreta-ziorako xedea du.

*0-5 artikulua. Ordenantzak aldatzea.*

Ordenantza hauetan egiten diren aldaketek indarreko lege-rian horri begira ezarritako irizpideak beteko dituzte.

Nolanahi ere, interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dute aldaketa horiek, eta horien edukia eta hedadura xehetasu-nez deskribatzea eskatuko dute, baita horien arrazoi edo funtsa-ren inguruko berariazko justifikazio bat ere.

Helburu horri begira, proposatzen diren aldaketek ebaluazio eta justifikazio berezi bat eskaini beharko dute udalerrriaren tes-tuinguruan, proposatzen diren arau-aldaketa horiek ekar ditzake-ten eta hirigintza, gizarte, ekonomia, ingurumen alorrean izan ditzakeen eraginei buruz, eta halaber, aurrez indarrean izan den ordenantzako helburuekin eta arauekin izan dezakeen elka-rreraginaren hedadurari buruz.

Aldaketa horiek guztiak horien justifikazio diren arrazoi-a-rekin loturik egongo dira, eta arrazoi horrekin loturirik ez duten planeamendu-aldaketarik ezin izango da sartu espedientean, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez denik.

*0-6 artikulua. Ordenantzak osatzea eta garatzea.*

Ordenantza multzo hau osatu edo garatu ahal izango da, bai Titulu berriak gehituz, Udalerriaren indarrean dagoen Udal Planeamenduko «B.1 - Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 5 zk. artikuluan aurreikusitako gaietako batzuk berariaz arautze-ari begira, eta bai aplikazio orokorreko Hirigintza Araudia, Araudi Teknikoa edo Sektore Araudia aplikatuz, eta, baita ere, Ordenantza Multzo honetan jada jasota dauden aurreikuspenak betez.

Horri begira, indarrean dagoen hirigintza-araudian aurrei-kusitako eduki eta izapideetarako irizpideak eta jarraibideak beteko dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60, 75 eta 99 artikulua).

*0-7 artikulua. Xedapen Indargabetzailea.*

Ordenantza multzo honen xede diren gaiak arautzen dituz-ten eta ondoko testuetan jasota dauden zehaztapenak indarga-betuta geratuko dira:

— Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina indarrean sartu aurre-tik onetsitako hirigintza-planeamendua.

— Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B1 Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren Lehen Xedapen Iragankorrak, hiru-garren apartatuak, aipagai dituen udal planeamendu orokorra-ren aldaketak.

— 1996. urtean behin betiko onetsitako Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioak, jarraian dato-rreren 0-8 artikulua Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren kaltetan izan gabe.

— Aldez aurretik indarrean izan diren Udal Ordenantzak, eta bereziki:

\* Udal etxebizitza tasatua arautzen duen ordenantza (behin betiko onespena: 2008-09-25).

\* Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen Ordenantza (2008-10-30) eta Ordenan-tzaren Aldaketa puntuala (behin betiko onespena: 2009-02-24).

El contenido del documento «1. Memoria» tiene específicamente carácter informativo, justificativo e interpretativo, de las provisiones del documento «2. Ordenanzas».

*Artículo 0-5. Modificación de las Ordenanzas.*

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

En todo caso, las modificaciones deberán asentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de su razón, o fundamento.

Con este fin, las modificaciones planteadas deberán aportar una específica evaluación y justificación, en el contexto del término municipal, de las posibles afecciones en el orden urbanístico, socioeconómico, medioambiental, etc., que se pudieran derivar de los cambios de regulación propuestos, así como del alcance de su interacción con los objetivos y con las regulaciones de la ordenanza previamente vigente.

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

*Artículo 0-6. Complemento y desarrollo de las Ordenanzas.*

El presente cuerpo de Ordenanzas podrá ser completado, o desarrollado, bien con la agregación de nuevos Títulos, en orden a regular específicamente algunas de las materias previstas en el artículo n.º 5 del Documento «B.1- Normas Urbanísticas Generales» del vigente Planeamiento Municipal del Municipio, bien como aplicación de la Normativa Urbanística, Técnica, o Sectorial de general aplicación, bien en cumplimiento de las provisiones ya contempladas en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

Al efecto, se atenderán a los criterios y pautas de contenido y tramitación previstas en la legislación urbanística vigente (art. 60, 75 y 99 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio).

*Artículo 0-7. Disposición Derogatoria.*

Quedan derogadas las determinaciones reguladoras de las materias objeto del presente cuerpo de Ordenanzas contenidas en:

— El planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio.

— Las modificaciones del planeamiento general del municipio a las que se refiere la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero del documento «B1 Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio.

— Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996, sin perjuicio de lo previsto en el siguiente Artículo 0-8 - Disposición Transitoria.

— Las Ordenanzas Municipales previamente vigentes, que se concretan en:

\* Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal (aprobación definitiva: 2008-09-25).

\* Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas (2008-10-30) y Modificación puntual de la Ordenanza (aprobación definitiva: 2009-02-24).

\* Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera nola baimendu behar den arautzen duen ordenantza (behin betiko onepena: 2009-07-30).

\* Etxebizitzetarako eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetan ibilerratasuna sustatzen duen udal ordenantza (behin betiko onepena: 2010-02-09).

*0-8 artikulua. Xedapen Iragankorra. Baimenak nola eman behar diren arautzen duen erregimen iragankorra.*

Aurreko Xedapen Indargabetzailean adierazitakoa alde batera utzirik, baimenak arautzen dituen Ordenantza –II. Liburuko Hamargarren Titulu (X) gisa Ordenantzen Multzo honen parte bilakatuko dena– izapidetzen eta onesten ez den bitartean, 1996. urtean behin betiko onetsitako Hernaniko Udal Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioetan xede horrekin barneratutako zehaztapen arautzaileak izango dira aplikagarri.

*0-9 artikulua. Amaierako Xedapena.*

Ordenantza hauek Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean.

## LEHEN TITULUA (I)

### ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

#### I.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

*1.1-1 artikulua. Eraikuntza Ordenantzen xedea eta aplikazio-eremua.*

1. «Lehen Titulua – Eraikuntza Ordenantzak» honen xedea Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean eta xehakatuan aurreikusitako eraikinen exekuzio-proiektuak nola gauzatu behar diren arautzea da.

Ordenantza hauek osatu, garatu eta, behar den kasuan, berregokitu egiten dituzte udalerrian indarrean dauden AASen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko III.2 Kapituluari, hiri-lurzoruari eta lurzoru hiritargarriari buruzko III.3 Kapituluari eta lurzoru ez-hiritargarriari buruzko IV.1 Kapituluari jasotako zehaztapenak, hain zuzen ere, eraikuntza- eta erabilera-erregimen desberdinak arautzen dituztenak.

2. Izaera orokorrean, aipatutako planeamendu orokorreko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko (108 eta 112 artikuluko bitartean) VI.4 «Eraikuntzaren exekuzio-erregimena» Kapituluari xedatutakoa bete beharko dute jarduera horiek.

3. Ordenantza hauetako Lehen Titulu honetako I.2 eta I.3 Kapituluari jasotako zehaztapenak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri sektorializatu gisa sailkatutako eta kategorizatutako udalerriko lurretan aplikatutako dira, Ordenantza hauetan adierazitako terminoetan. Nolanahi ere, berariaz testu artikuludun honetan adierazitako kasu jakin batzuetan, Hirigune Historikoko (HE) HS.01 Arean salbuetsita dago Eraikuntza Ordenantza hauen aplikazioa.

4. Ordenantza hauetako Lehen Titulu honetako I.4 Kapituluari jasotako zehaztapenak lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako udalerriko lurretan aplikatutako dira, Ordenantza hauetan adierazitako terminoetan. Halaber, Lehen Titulu honetako I.2 eta I.3 Kapituluari jasotako ordenantzak ere lurzoru mota honetan aplikagarri izango dira berariaz horrela adierazten denean, edo lurzoru ez-hiritargarriko eremu honetarako hirigintza-planeamenduak proposatutako helburu, irizpide eta gainerako antolamendu-zehaztapenekin bateragarri eta egoki direla jotzen denean.

\* Ordenantza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial (aprobación definitiva: 2009-07-30).

\* Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales (aprobación definitiva: 2010-02-09).

*Artículo 0-8. Disposición Transitoria. Régimen transitorio regulador del otorgamiento de las licencias.*

No obstante lo señalado en la anterior Disposición Derogatoria, en tanto no se tramite y apruebe la Ordenanza reguladora de las licencias, que vendrá a formar parte del presente Cuerpo de Ordenanzas como Título Décimo (X) del Libro -II, se entenderán de aplicación las determinaciones reguladoras que a tal efecto quedaron incorporadas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

*Artículo 0-9. Disposición Final.*

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

## TITULO PRIMERO (I)

### ORDENANZAS DE EDIFICACION

#### CAPITULO I.1. DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 1.1-1. Objeto y ámbito de aplicación de las Ordenanzas de Edificación.*

1. Este « Título Primero – Ordenanzas de Edificación » va dirigido a la regulación de la formulación de los proyectos de ejecución de las edificaciones previstas en el planeamiento general y pormenorizado vigente en el municipio de Hernani.

Estas Ordenanzas complementan, desarrollan y, en su caso, reajustan, las determinaciones contenidas en el Capítulo III.2, en el Capítulo III.3 del suelo urbano y urbanizable, y en el Capítulo IV.1 del suelo no urbanizable, del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio, por las que quedan regulados los diversos regímenes de edificación y uso.

2. Con carácter general, tales actuaciones se someterán a lo estipulado en el Capítulo VI.4 «Régimen de ejecución de la edificación» del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» (art. 108 a 112) del citado planeamiento general.

3. Las determinaciones incluidas en los Capítulos I.2 y I.3 del presente Título Primero de estas Ordenanzas serán de aplicación en los terrenos del municipio clasificados y categorizados como suelo urbano y urbanizable sectorizado, en los términos expuestos en las propias Ordenanzas. No obstante, en determinados casos, explícitamente señalados en el texto articulado, queda excepcionada la aplicación de estas Ordenanzas de Edificación en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01.

4. Las determinaciones incluidas en el Capítulo I.4 del presente Título Primero de estas Ordenanzas serán de aplicación en los terrenos del municipio clasificados como suelo no urbanizable, en los términos expuestos en las propias Ordenanzas. Así mismo, las ordenanzas contenidas en los Capítulos I.2 y I.3 de este Título Primero serán también de aplicación en esta clase de suelo cuando así se indique expresamente, o cuando se estimen compatibles y congruentes con los objetivos, criterios y demás determinaciones de ordenación planteadas por el planeamiento urbanístico para este ámbito de suelo no urbanizable.

*I.1-2 artikulua. Eraikuntza Ordenantzen aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruan, lurzoru hiritargarran eta lurzoru ez-hiritargarran altxatzen diren eraikinek, horien erabilera eta xedea edozein izanik ere, bete egin beharko dituzte horiei aplikagarri zaizkien eta indarreko lege-xedapenetan, indarreko hirigintza-planeamenduan (orokorrean eta xehakatuan) eta Ordenantza hauetan ezarrita dauden zehaztapen orokor eta bereziak.

Nolanahi ere, eraikin horiek Lehen Titulu honetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko orduan, Atariko Tituluaren 0.3 artikuluan xedatutako aplikazio-baldintzak beteko dira.

Halaber, udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspeneren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko III.2 Kapituluaren, III.3 Kapituluaren eta IV.1 Kapituluaren jasotako zehaztapenak, eraikuntza- eta erabilera-erregimen desberdinei buruzkoak, aplikagarri izango dira Ordenantza hauetan berariaz araututa geratzen ez diren arlo guztietan.

2. Lehendik dauden eraikinak berritzeko eta birgaitzeko obra eta jardueretan aipatutako lege-xedapen, plan eta ordenantzetan ezarritako baldintza orokorrak beteko dira, bertan aurreikusten den neurrian eta hedadura berdinarekin.

Nolanahi ere, udalerriko Hirigintza Ondare Katalogatuaren barruan sartuta dauden eraikinetan egin beharreko jardueretan ere aipatutako baldintza horiek bete beharko dira horiei aplikagarri zaien indarreko babes-erregimenean aurreikusitako hedadura eta neurrian.

Horri begira, erregimen horretako aurreikuspenak lehentasunez aplikatuko dira Titulu honetako ordenantza arautzaileen aurretik.

3. Izaera orokorrez, eraikin berriak eta horiei atxikitako instalazioak eraikitzean (lehendik dauden eta eraitsi beharrekoak diren beste batzuen ordez proiektatzen direnak ere barne), alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetatik eratorzen diren baldintza teknikoetara egokitu beharko da (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, besteak beste).

Testuinguru honetan, bereziki izaera teknikoa duten gai guztietan, lehentasunez, aipatutako lege-xedapen horietan berariaz araututakoa bete beharko da. Titulu honetan jasotako Ordenantzak haien zehaztapen osagarritzat hartu behar dira.

4. Babes Ofizialeko erregimenaren mende dauden eraikinek erregimen horri aplikagarri zaizkion Arau eta Ordenantza arautzaileak eta, modu osagarritzat, Titulu honetan jasotako Ordenantzak bete beharko dituzte.

**I.2 KAPITULUA. ETXEBIZITZETARAKO LUR-ZATIEN («a» lur-zatiak) ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK**

**LEHEN ATALA (I.2-1)**  
Ordenantzen aplikazio-baldintzak

*I.2-1.1 artikulua. Ordenantzen aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak honakoetan aplikatu beharko dira:

A. Indarreko hirigintza-planeamenduan antolatuta dauden eta etxebizitza-erabilera duten lur-zatietan proiektatutako etxe-

*Artículo I.1-2. Condiciones generales de aplicación de las Ordenanzas de Edificación.*

1. Las edificaciones que se construyan en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio de Hernani, cualquiera que sea su uso y destino, deberán cumplir las determinaciones generales y específicas establecidas en las disposiciones legales vigentes aplicables a las mismas, en el planeamiento urbanístico (general y pormenorizado) vigente y en estas Ordenanzas.

En todo caso, la adecuación de dichas edificaciones a las previsiones establecidas en este Título Primero se atenderá a las condiciones de aplicación estipuladas en el artículo 0.3 del Título Preliminar.

Así mismo, las determinaciones contenidas en el Capítulo III.2, en el Capítulo III.3 y en el Capítulo IV.1, del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio, relativas a los diversos regímenes de edificación y uso, serán de aplicación en todas aquellas cuestiones que no queden explícitamente reguladas por las presentes Ordenanzas.

2. Las obras y actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes se adecuarán a los requisitos generales establecidos en las citadas disposiciones legales, planes y ordenanzas, en la medida y con el alcance que quede previsto por las mismas.

No obstante, las actuaciones a llevar a cabo sobre las edificaciones integradas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio quedarán sujetas a los citados requisitos en la medida y con el alcance previsto en el régimen de protección vigente aplicable a las mismas.

A tal efecto, las previsiones de dicho régimen son de aplicación preferente y prioritaria respecto de las ordenanzas reguladoras del presente Título.

3. Con carácter general, la construcción de las nuevas edificaciones (incluidas las proyectadas en sustitución de otras preexistentes y a derribar) y de las instalaciones vinculadas a ellas deberá adecuarse a las condiciones técnicas dimanantes de las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, entre otras).

En ese contexto, todas las cuestiones de naturaleza estrictamente técnica se registrarán de forma prioritaria y preferente por lo expresamente regulado en las citadas disposiciones legales. Las Ordenanzas contenidas en el presente Título deben ser consideradas como determinaciones complementarias de aquellas.

4. Las edificaciones sometidas al régimen de Protección Oficial quedarán sujeta al cumplimiento de las Normas y Ordenanzas reguladoras aplicables a dicho régimen, y de forma complementaria, a las Ordenanzas contenidas en el presente Título.

**CAPITULO I.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A PARCELAS RESIDENCIALES (Parcelas «a»).**

**SECCIÓN PRIMERA (I.2-1)**  
Condiciones de aplicación de las Ordenanzas

*Artículo I.2-1.1. Condiciones generales de aplicación de las Ordenanzas.*

1. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación:

A. En las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a», definidas por

bizitza-erakin berrietan («a» lur-zatiak, AASSen Berrikuspenearen T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriaren 30. eta 55. artikuluek definituak).

B. Lehendik dauden etxebizitza-erakinak ordezkatzeko, husteko edo altxatzeko jardueretan.

C. Eraikinen barne-birgaikuntzarako jardueretan edo alde zurretik etxebizitza-erabilerarako xedatuta egondako eta lehendik dauden etxebizitza-erakinetan kokatutako lokaletan egiten direnetan, halaber, ordenantza hauek aplikatuko dira.

Nolanahi ere, kasu honetan, Udalak, udal zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, aipatutako baldintza horietakoren bat bete beharretik salbuetsi ahal izango du, aplikagarri zaizkien lege-xedapen teknikoak eta indarreko hirigintza-planeamendukoak urratzen ez direnean, betiere behar bezala justifikatzen baldin bada horien aplikazioa bideraezina dela, edo egin nahi den jarduketaren izaera eta hedadurarekin bateraezina dela. Horri begira, kontuan hartuko dira I.2 Kapituluko honen artikuluen artean barneratuta geratu diren salbuespeneko aurreikuspenak.

2. Kapituluko honetan ezarritako aurreikuspenak lehendik dauden eraikinetan edo hiri-lurzoruko edo lurzoru hiritargarriko lur-zatietan proiektatueta aplikatuko dira, «a» tipologiarena ez den beste erabilera bat dutenetan, etxebizitza-erabilerarako edo hauen osagarri diren beste batzuetarako xedatutako horien zatietan, bereziki eraikin edo lur-zati horiei buruzko xedapenetan ezar litezkeen salbuespenekin.

3. Babes ofizialeko erregimenaren (BOE) mende dauden eraikinetan, horien edozein modalitatetan (erregimen berezia; erregimen orokorra; erregimen tasatua), horrelakoak arautzen dituzten lege-xedapenetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baita Ordenantza hauetan finkatutakoak bezain zorrotzak ez badira ere (bereziki kontuan hartu beharko dira, besteak beste, 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bitartez onetsitako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren indarreko Diseinu Ordenantzetan edo horiek aldatuz edo ordezkatuz etorkizunean onetsi daitezkeenetan ezarritako baldintzak).

4. Beste alde batetik, udal etxebizitza tasatuak edo horrelakoak kokatzen diren eraikinak ondorengo jarduketara-irizpideen mende geratuko dira:

A. Nagusiki babes ofizialeko etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan kokatzen direnean, horiei aplikagarri zaien erregimenetik eratorritzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

B. Nagusiki udal etxebizitza tasatuetarako edo sustapen libreko etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan kokatzen direnean, Ordenantza hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

5. Hirigune Historikoaren (HE) HS.01 Arean kokatutako etxebizitza-erakinak direnean, Kapituluko honetan ezarritako baldintzak Udalak eremu horrentzat sustatu behar duen Birgaikuntza Plan Bereziaren Berrikuspenean berariaz finkatzen den neurrian eta hedadurarekin aplikatuko dira.

Bien bitartean, xede horrekin indarreko HHEPBan jasotzen diren baldintza arautzaileak beteko dira, eta osagarri modura, ordenantza hauetan aurreikusten direnak, aipatutako planeamendu berezi horretako zehaztapenek bereziki arautzen ez dituen gaietan eta kasuetan.

6. Kapituluko honetan jasotako aurreikuspenak aplikatuko dira, Ordenantza hauetako Atariko Tituluaren 0.3 artikuluan ezarritako hitzetan, Hernaniko udalerriko AASSen Berrikuspenearen T.B.eko zehaztapenak garatzen dituen planeamendua

los artículos 30 y 55 del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R.R. de las NNSS) ordenadas en el planeamiento urbanístico vigente.

B. En las actuaciones de sustitución, vaciado, o levante de edificios residenciales preexistentes.

C. En las actuaciones de rehabilitación integral de edificios, o locales previamente destinados a uso residencial, y ubicados en edificaciones residenciales preexistentes serán igualmente de aplicación estas ordenanzas.

No obstante, en este supuesto, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá eximir del cumplimiento de alguna de las citadas condiciones, cuando no se conculque las disposiciones técnicas, legales, y de planeamiento urbanístico vigentes que les sean de aplicación y siempre que se justifique debidamente la inviabilidad de su aplicación, o la falta de congruencia con la naturaleza y alcance de la actuación pretendida. Al efecto se tendrán en cuenta las previsiones de excepción que quedan incorporadas en el articulado del presente Capítulo I.2.

2. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación en las edificaciones existentes, o proyectadas en parcelas de suelo urbano, o urbanizable, con uso diferente al de la tipología «a», en las partes de las mismas destinadas a usos residenciales, o a otros auxiliares de éstos, con las salvedades que, en su caso, se determinen en las disposiciones específicamente referidas a esas edificaciones, o parcelas.

3. En las edificaciones sujetas al régimen de protección oficial (VPO), en cualesquiera de sus modalidades (régimen especial; régimen general; régimen tasado), serán de aplicación las condiciones establecidas en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, incluso en el supuesto de que sean menos exigentes que las fijadas en estas Ordenanzas (Han de ser objeto de particular consideración a ese respecto las condiciones establecidas, entre otras, en las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009, o en la que en el futuro puedan aprobarse como modificación, o sustitución de éstas).

4. Por su parte, las viviendas tasadas municipales, o las edificaciones en las que se ubiquen las mismas quedarán sujetos a los siguientes criterios de intervención:

A. Cuando se emplacen en edificaciones predominantemente destinadas a viviendas de protección oficial, quedarán sujetas a las condiciones derivadas del régimen aplicable a éstas.

B. Cuando se emplacen en edificaciones predominantemente destinadas a viviendas tasadas municipales, o a viviendas de promoción libre, quedarán sujetas a las condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

5. En el caso de edificaciones residenciales ubicadas en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación en la medida y con el alcance que explícitamente se determine en la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación que el Ayuntamiento debe promover para dicho ámbito.

De forma transitoria se dará cumplimiento a las condiciones reguladoras que al efecto se contienen en el PERCH vigente, así como de forma complementaria, a las previstas en las presentes ordenanzas, en aquellas materias y supuestos no regulados específicamente por las determinaciones del citado planeamiento especial.

6. Las previsiones contenidas en este Capítulo serán de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 0.3 del Título Preliminar de estas Ordenanzas, en los ámbitos en los que deba adoptarse su ordenación pormenorizada mediante la

gauzatzu horien antolamendu xehakiatu erabaki behar den eremuetan.

### BIGARREN ATALA (I.2-2)

Etxebizitzetarako eraikinaren zenbait elementu arautzen dituzten baldintzak

*I.2-2.1 artikulua. Eraikinen forma arautzen duten baldintza orokorrak.*

Ordenantza Multzo honetako ondorengo artikuluetan arautzen ez diren gai guztietan, etxebizitza-erabilera duten eraikinen formak bete egin beharko ditu udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 54. artikuluan aurreikusitako baldintza orokorrak.

*I.2-2.2 artikulua. Eraikinen altuera neurtzea.*

Eraikinaren altueraren neurketa AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 50. artikuluan ezarritako irizpideen arabera egingo da. Aipatutako Arau hori aplikatzeko erreferentziatzko osagarri gisa, jarraian, artikuluko honen I Eranskinean, «Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideen Azalpen Grafikoa» eskaintzen da.

formulación del correspondiente planeamiento que desarrolle las determinaciones del vigente T.R. de la R. de las NNSS del municipio de Hernani.

### SECCIÓN SEGUNDA (I.2-2)

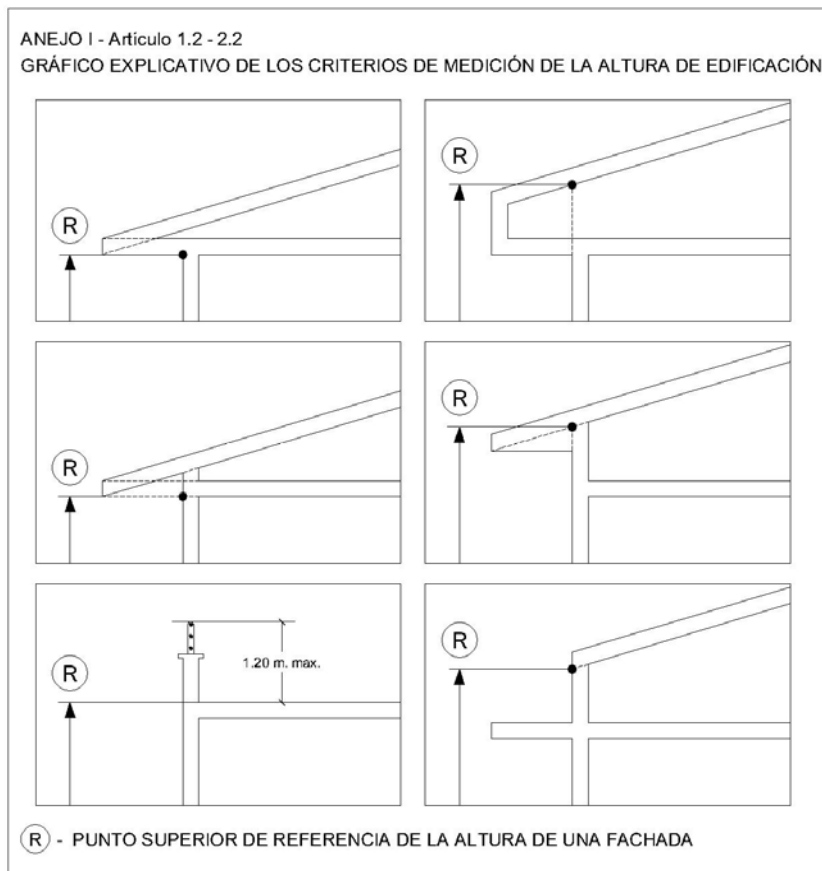
Condiciones reguladoras de diversos elementos de la edificación residencial

*Artículo I.2-2.1. Condiciones generales de regulación de la forma de las edificaciones.*

En todos aquellos aspectos no regulados en los siguientes artículos de la presente Sección de las Ordenanzas, la forma de las edificaciones de uso residencial se atenderá a las condiciones generales previstas en el artículo 54 del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R.R. de las NNSS vigentes en el municipio.

*Artículo I.2-2.2. Medición de la altura de los edificios.*

La medición de la altura de la edificación se efectuará según los criterios establecidos en el artículo 50 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS. Como complemento de referencia para la aplicación de la citada Norma, a continuación, en el Anejo – I del presente artículo, se aporta «Grafico Explicativo de los criterios de medición de la altura de edificación».



*I.2-2.3 artikulua. Eraikinetako lerrokaduretatik irteten diren elementuak.*

Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 54. artikuluko 6 eta 7 epigrafeek horri begira ezarritako zehaztapenak.

*Artículo I.2-2.3. Elementos que sobresalen de las alineaciones de los edificios.*

Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por los epígrafes 6 y 7 del artículo 54 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

## 1. Hegalak.

Bide publikora edo gune libre pribatuetara ematen duten fatxadetan hegalak eraiki ahal izango dira, horiei aplikagarri zaien hirigintza-eraikigarritasunaren zenbaketari kalterik egin gabe eta betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badira:

## A. Irekiak edo itxiak izan daitezke.

B. Edonola ere, eraikinen goi-solairuetan kokatuko dira, eta horrenbestez, horien eraikuntza-elementuak gune publikoaren edo eraikinari dagokion lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora egongo dira gutxienez bertikalki, eta 2 metro gordeko dituzte, gutxienez, finka mugakideekiko. Azken baldintza hori ez da nahitaez bete beharko finka mugakidearen jabeak berariaz horretarako baimen formal ematen badu.

C. Gehienez ere metro bateko sakonera izango dute fatxada-gainazaletik.

D. Eraikinaren fatxada bakoitzean jarritako hegalek ez dute fatxada-aurrealdearen luzeraren %66 baino gehiago hartuko, goi-solairuen kopuruarekin biderkatuta. Hegal guztiak solairu batean edo zenbait solairutan pilatu ahal izango dira. Zenbateko horretatik, %50, gehienez ere, hegal itxiak izateko xedatu ahal izango dira. 5,00 m baino gutxiagoko luzera duten fatxadetan, gehienez ere 3,00 metroko aurrealdea duten hegalak baimenduko dira.

## 2. Teilatu-hegalak.

Eraikinaren perimetro osoan baimenduta dago horrelakoak eraikitzea, fatxada-planotik gehienez ere 1,20 metro irteten dela.

## 3. Markesinak.

Eraikinaren behe-solairuan bakarrik baimentzen dira, kalera edo gune libre batera ematen duten eta gutxienez 10 metroko zabalera daukaten fatxadetan. Debekatuak daude Hirigune Historikoaren (HE) HS.01 Arean kokatutako eraikinetan.

Irtengunea ez da izango espaloia zabalera ken 1,00 m baino handiagoa ezein puntutan, eta gehienez ere 1,50 m izango da.

Bertikalean espaloia zabalera gainetik 3 m-tara baino gutxiagora ez egoteko moduan jarri beharko da, bebarruetarako sarrera bakar-bakarrik babesten duten markesinak izan ezik, eta horrelakoetan, altuera libre 2,50 m arte murriztu ahal izango da.

## 4. Olanak.

A. Eraikineko solairu guztietan baimenduko dira olana bilgarriak. Behe-solairuan, kalera edo gune libre batera ematen duten eta gutxienez 10 metroko zabalera daukaten fatxadetan bakarrik kokatu ahal izango dira. Debekatuak daude Hirigune Historikoaren (HE) HS.01 Arean kokatutako eraikinetan.

Behe-solairuan irtengunea ez da izango espaloia zabalera ken 1,00 m baino handiagoa ezein puntutan, gehienez ere, 3 metro zabal izango da, eta, espaloia zabalera gainetik, 2,50 metroko altuera libre utziko da gutxienez. Kasu honetan, olanak zabaldu eta biltzeko aurreikusitako euskarriak eta gaineko elementuak bakarrik jarri ahal izango dira altuera horretatik behera, baldin eta fatxada-lerrotik 0,20 m baino irtengune txikiagoa badute.

B. Olana finkoak baimentzeko, halaber, artikuluko honen 3. epigrafean markesinetarako aurreikusitako baldintza berberak bete beharko dira.

Markesinak bezalaxe, horrelako olanek ezin izango dute alboko edo aurrealdeko itxituririk eduki, eta eraikinaren fatxada bakarrik lotuak egongo dira, lurzoruaren planoan finkatuko duen inolako euskarriarik gabe.

## 1. Vuelos.

En las fachadas que den sobre la vía pública, o sobre espacios libres privados se autoriza la construcción de vuelos, sin perjuicio del cómputo de edificabilidad urbanística que les sea aplicable, y siempre que den cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

## A. Podrán ser abiertos, o cerrados.

B. Quedarán emplazados, en todo caso, en las plantas altas de los edificios, de forma que cualquiera de sus elementos constructivos se sitúe, en vertical, a no menos de 3 m sobre la rasante del espacio público, o del terreno urbanizado y a una distancia no inferior a 2 m, respecto de las fincas colindantes. Podrá dispensarse el cumplimiento de éste último retiro, previa autorización expresa y formal del propietario de la finca colindante.

C. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

D. El conjunto de los vuelos dispuestos en cada fachada de la edificación no superará el 66% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas altas, pudiendo acumularse éstos en una o varias de las citadas plantas. De este total, el 50% como máximo podrá quedar destinado a vuelos cerrados. En fachadas cuya longitud sea inferior a 5,00 m, se autorizan vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

## 2. Aleros.

Se autoriza su construcción en todo el perímetro de la edificación, con un vuelo máximo de 1,20 metros, desde el plano de fachada.

## 3. Marquesinas.

Se autorizan exclusivamente en la planta baja de la edificación, sobre fachadas que den frente a calle, o espacio libre de, al menos, 10 m de anchura. Quedan prohibidas en las edificaciones emplazadas en el Area del Casco Histórico (HE) HS.01.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m, con el tope máximo de 1,50 m.

Deberán colocarse sin que ninguno de sus puntos se sitúe, en vertical, a menos de 3 m sobre la rasante de la acera, con la excepción de las marquesinas que exclusivamente protejan el acceso a los portales, en las que esta altura libre podrá reducirse hasta 2,50 m.

## 4. Toldos.

A. Se autorizan toldos replegables en todas las plantas de los edificios. En la planta baja solo podrán emplazarse sobre fachadas que den frente a calle o espacio libre de, al menos, 10 m de anchura. Quedan prohibidas en las edificaciones en el Area del Casco Histórico (HE) HS.01.

En planta baja, el saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m, con el tope máximo de 3 m, dejando una altura libre desde la rasante de la acera de 2,50 m como mínimo. En este caso, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos podrán situarse a menor altura, cuando tengan un saliente no mayor de 0,20 m desde la línea de fachada.

B. La autorización de toldos fijos se atenderá al cumplimiento de las mismas condiciones previstas para las marquesinas, en el epígrafe 3 del presente artículo.

Al igual que las marquesinas, este tipo de toldos, no podrá tener cierre lateral, o frontal alguno, y estará exclusivamente anclado a la fachada del edificio, sin soporte alguno que lo fije al plano del suelo.



## 5. Beste irtengune batzuk.

A. Ez da baimenik emango beira-arasarik edo erakusle-horik jartzeko fatxada-lerrotik edo ataripe publikoen barne-lerrokaturretatik kanpo.

B. Baimenduta daude edarrapiak, pilastrak, inpostak eta izaera apaingarri hutsa duten beste elementu batzuk, betiere fatxada-planotik 5 cm baino gehiago irteten ez badira behe-solairuan, eta 10 cm eraikinaren gainerako solairuetan.

C. Baimenduta dago mehelin-fatxada baten planoan leiho-isurkiak eraikitzea, baina ezabatu egin beharko dira orube mugakidean eraikina altxatzen dutenean.

D. Baimenduta dago errotuluak, iragarkiak edo publizitate-motiboak jartzea, baldin eta elementu horietako bat ere ez bada espaloien sestraren gainetik 2,50 m baino gutxiago kokatzen bertikalean, ezta 4,50 m baino gehiago ere, eta fatxada-planotik duen irtengunea ez bada 0,20 m baino handiagoa.

Salbuespen gisa, eta horren beharra, egokitasuna edo paisaierikiko integrazioa justifikatu ondoren, Udalak, baldin eta udal zerbitzu teknikoek horrelakoen aldeko txostena egiten badute, «banderaxo» motako publizitate-elementuak baimendu ahal izango ditu, betiere fatxada-planoerikiko dimentsio perpendikularra ez bada 1,00 m baino handiagoa eta aurreko paragrafoan ezarritako gainerako baldintza guztiak egoki betetzen badira.

E. Eraikin bateko fatxaden birgaikuntza integralerako jardueretan, eta eraginkortasun energetiko eta akustikoa hobetze-arekin loturik behar bezala justifikatutako premiak kontuan izanik, Udalak, udal zerbitzu teknikoek horrelakoen aldeko txostena egiten badute, fatxaden kanpoaldea handitzeko eraikuntza-irtenbideak erabili ahal izatea baimendu ahal izango du, betiere horien lerrokatadura 10 cm (hamar zentimetro) baino gehiago lekualdatzea eragiten ez badute.

F. Eraikinaren behe-solairuetako fatxadei atxikita, ostalaritzako establezimenduen edo antzekoen zerbitzurako terrazek okupatutako eremutik babestuko duten «haize-babesak» ezar daitezela baimentzeko, beharrezkoa izango da Ordenantzen Multzo honetako «Paisaia Babestea» Bederatzigarren Tituluan (IX) aurreikusitako mugak betetzea.

*I.2-2.4 artikulua. Estalkiak.*

1. Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspeneren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 54. artikuluko 8 epigrafeak horri begira ezarritako zehaztapenak.

Nolanahi ere, estalkiak eraikitzean, ondorengo epigrafeetan aurreikusitakoaz gain, Titulu honetako I.2-10.5 – «Estalkien tratamendua» artikuluan ezarritakoa ere beteko da, diseinu, arkitektura-konposizio eta hiri-paisaiaren babeserako baldintzei dagokienez.

2. Edonola ere, eraikinetako estalkiek indarreko hirigintza-planeamendua ezarritako profil baimendua bete beharko dute.

3. Estalki etzanen hegalean gehieneko aldapa ez da %40tik gorakoa izango.

4. Estalki-profil baimendu horretatik eraikinaren zerbitzu-instalazioetako elementuak bakarrik irten ahal izango dira, hala nola tximiniak, aireztapen-hodiak, antenak, tximistorratzak, eguzki-panelak eta abar, eta nahitaez estalkiaren gainean kokatu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak. Premia horrek behar bezala justifikatuta geratu behar du sektore-araudi aplikagarrian, eta eraikinaren barne-geletan horrelako elementurik kokatzearen bideraezintasunean edo desegokitasunean.

## 5. Otros elementos salientes.

A. No se autoriza la colocación de vitrinas, o expositores fijos por el exterior de la línea de fachada, o de la alineación interior de porches públicos.

B. Se autorizan los zócalos, pilastras, impostas y otros motivos de naturaleza puramente ornamental, siempre que no sobresalgan más de 5 cm desde el plano de fachada de planta baja, y de 10 cm en el resto de las plantas del edificio.

C. Se autoriza la construcción de botaguas sobre el plano de una fachada medianera, que deberán ser suprimidos en el momento de edificación del solar colindante.

D. Se autoriza la implantación de rótulos, anuncios o motivos publicitarios siempre que ninguno de sus elementos quede situado, en vertical, a menos a 2,50 m, ni a más de 4,50 m sobre la rasante de la acera, y siempre que su saliente sobre el plano de la fachada no sea mayor de 0,20 m.

Excepcionalmente, y previa justificación de su necesidad, idoneidad, e integración paisajística, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediando informe favorable de los servicios técnicos municipales, elementos publicitarios de tipo «banderola», siempre que su dimensión perpendicular al plano de fachada no sea mayor de 1,00 m y que se de cumplimiento al resto de las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

E. En casos de actuaciones de rehabilitación integral de las fachadas de un edificio, y en función de necesidades debidamente justificadas, relativas a la mejora de su eficiencia energética y acústica, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediando informe favorable de los servicios técnicos municipales, el empleo de soluciones constructivas de recrecido de la cara externa de las fachadas, siempre que no conlleven un desplazamiento de la alineación de éstas, superior a 10 cm (diez centímetros).

F. La autorización de implantación de «cortavientos» adosados a las fachadas de planta baja de las edificaciones, que protejan el espacio ocupado por terrazas de servicio de establecimientos de hostelería, o similares, queda supeditada a las limitaciones al efecto previstas en el Título Noveno (IX) – «Protección del Paisaje» de este Cuerpo de Ordenanzas.

*Artículo I.2-2.4. Cubiertas.*

1. Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por el epígrafe 8 del artículo 54 del documento « B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

En todo caso, en la construcción de las cubiertas además de lo previsto en los siguientes epígrafes se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo I.2-10.5 – «Tratamiento de cubiertas» del presente Título, en cuanto a condiciones de diseño, composición arquitectónica y protección del paisaje urbano.

2. En todo caso, las cubiertas de los edificios se atenderán al perfil autorizado establecido por el planeamiento urbanístico vigente.

3. La pendiente máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas no será superior al 40%.

4. Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, paneles solares, etc., y demás elementos técnicos de las instalaciones, que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Tal necesidad deberá quedar debidamente justificada en la normativa sectorial aplicable y en la inviabilidad, o inadecuación de ubicar tales elementos en dependencias interiores del edificio.

Funtzionaltasun zorrotzeko irizpideek erabakiko dute horren irtelegunea, aipatutako sektore-araudia betez.

5. Baimenduta dago estalkian argiztapen / aireztapenerako baoak irekitzea, hala nola sabaileihoak edo argizuloak, hau da, elementu kristaldunak, finkoak edo mugigarriak.

Patioetara, eskaileretara eta eraikinaren gainerako elementu komunetara zerbitzua ematen dutenak salbuetsita, gainerako sabaileiho edo argizuloek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

A. Indarreko hirigintza-planeamenduak estalkipeko guneetan baimendutako etxebizitzetara dagozkien gelak baldin badira, horietako bakoitzean egindako baoek ezin izango dute zerbitzua ematen duten gela horretako azaleraren 1/8 baino gehiago okupatu.

B. Erabilera osagarrietarako edo trastelekuetarako xedatutako lokalak baldin badira, 0,25 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera izango duen bao bat eduki ahal izango dute erabilera edo titularitasun independentea duen lokal bakoitzeko.

C. Elementu horiek estalkiaren azalera ahalik eta egokien txertatuta gera daitezten ahalagindu beharko da. Ezin daitezke inola ere 40 cm baino gehiago irten eraikinaren gehieneko profil baimendutik gora.

6. Estalki etzanetan, terrazak antolatzeke baoak ireki nahi izanez gero, indarreko hirigintza-planeamenduak edo Ordenantza hauek estalkipeko gune horretan etxebizitzera-erabilera aurreikusten duten kasuetan bakarrik onartuko da, eta betiere terraza horietara zabalik geratuko diren gelak aipatutako erabilera horretarako xedatuta badaude. Bao horiek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

A. Antolatu beharreko terraza horiek guztiek solairuan edukiko duten okupazioa ezin daiteke izan finka bakoitzeko estalkiaren azalera osoaren edo, hala egokitzen denean, estalkipeko solairuan dauden lokalen azalera osoaren %25 baino handiagoa.

B. Estalkiaren planoaren jarraitasuna ezingo da eten. Horrenbestez, terrazen lerroak ezin daitezke kokatu estalkien teilatu-hegalen ertzeko lerrotik 2 metro baino tarte txikiagoa.

7. Debekatuak daude hirigintza-planeamenduak baimendutako estalki-profila gainditzen duten soluzio txapituladunak.

8. Baimenduta dago estalki etzanaren teilatu-hegalen gainean txapitula isolatuak ezartzea, baina bakar-bakarrik kasu bakoitzean indarrean dagoen antolamendu xehakatuaren berariaz baimendutako kasuetan, edo lehendik dauden eta lehendik halako elementuak dituzten eraikinak birgaitzeko edo ordezkatzeko eragiketak direnean.

Azken kasu honetan, berreraiki beharreko txapitulen kopurua eta ezaugarriak (neurriak eta kokapena) jatorrizko eraikinak zituenetara egokituko dira. Nolanahi ere, behar bezala oinarritutako arrazoiak direla medio, eta Udal Zerbitzu Teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, aipatutako ezaugarrien gainean funtsezkoak ez diren berregokitzapenak baimendu ahal izango dira.

9. Baimenduta dago barandak edo karelak jartzea estalki lauak mugatzeko, baina dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrien berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

#### *I.2-2.5 artikulua. Patioak.*

Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspeneren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 54. artikuluko 9. epigrafeak horri begira ezarritako zehaztapenak.

Su saliente quedar a determinado por criterios de estricta funcionalidad y de cumplimiento de la citada normativa sectorial.

5. Se autoriza la apertura de huecos de iluminaci3n / ventilaci3n en la cubierta, tales como claraboyas, o lucernarios, es decir elementos acristalados, fijos, o practicables.

Con la excepci3n de los que den servicio a patios, escaleras y demás elementos comunes de la edificaci3n, el resto de dichas claraboyas, o lucernarios, deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

A. En el caso de tratarse de estancias, o habitaciones correspondientes a viviendas autorizadas por el planeamiento urbanístico vigente en espacios bajo cubierta, los huecos practicados en cada una de ellas no podrán ocupar en total más de un 1/8 de la superficie de la dependencia a la que presten servicio.

B. En el caso de tratarse de locales destinados a usos auxiliares, o a trasteros, podrán disponer de un hueco de superficie total máxima 0,25 m<sup>2</sup> por cada local de uso, o titularidad independiente.

C. Se procurar  que estos elementos queden integrados en lo posible en la superficie de la cubierta. En ningún caso podrán sobresalir más de 40 cm por encima del perfil máximo autorizado del edificio.

6. En cubiertas inclinadas, la apertura de huecos para la habilitaci3n de terrazas solo se autorizará en los casos en los que el planeamiento urbanístico vigente, o en las presentes Ordenanzas, se prevea el uso de vivienda en el espacio bajo cubierta, y siempre y cuando las dependencias que abran a dichas terrazas est3n destinadas al citado uso. Dichos huecos deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

A. La ocupaci3n en planta del conjunto de las terrazas a acondicionar no podrá ser superior al 25% de la superficie total de la cubierta de cada finca., o en su caso, de la superficie de los locales de planta bajo cubierta, que sea objeto de rehabilitaci3n.

B. No podrá interrumpirse la continuidad del plano de la cubierta. Al efecto, las alineaciones de las terrazas no podrán situarse a menos de 2 m de la línea de borde de los aleros de la cubierta.

7. Se prohíben las soluciones amansardadas que sobrepasen el perfil de cubierta autorizado por el planeamiento urbanístico.

8. Se autoriza la implantaci3n de buhardas aisladas sobre los faldones de cubierta inclinada, únicamente en aquellos casos explícitamente autorizados en la ordenaci3n pormenorizada vigente en cada caso, o cuando e trate de operaciones de rehabilitaci3n, o de sustituci3n de edificaciones preexistentes, que ya dispongan de tales elementos.

En este último caso, el número y características (dimensiones y emplazamiento) de las buhardas a reconstruir, se acomodaran a las del edificio originario. No obstante, por razones debidamente fundamentadas, y previo informe favorable de los servicios T3cnicos Municipales, podrán autorizarse reajustes no sustanciales de las citadas características.

9. Se autoriza la implantaci3n de barandillas, o antepechos, como delimitaci3n de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicaci3n.

#### *Artículo I.2-2.5. Patios.*

Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por el epígrafe 9 del artículo 54 del documento « B.1 – Normas Urbanísticas Generales » del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

### 1. Etxadi Patioen baldintza orokorrak.

A. Lur-zati batek edo gehiagok osatutako eraikuntza multzo baten barrualdean kokatuta geratzen den patioa da, eta horren helburua beraren inguruan dauden eraikinei argitasuna, bistak eta aireztapena eskaintzea da. Horrela har dadin, 150 m<sup>2</sup>-tik beherakoa ez den azalera eduki beharko du, eta gutxienez 12 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko adinako neurriak.

B. Erabilera pribaturako xedatuta baldin badaude, dagokion eraikinaren behe-solairuaren sabaiaaren altueraraino estalita egon ahal izango dira, sotoan, erdi-sotoan eta behe-solairuan kokatutako lokalak zabalagoak izan daitezken. Edonola ere, aukera hori gauzatu dadin, ezinbesteko baldintza da indarreko hirigintza-planeamenduan berariaz horretarako baimena ematea eta kasu bakoitzean aplikagarri den hirigintza-eraikigarritasunaren mugak betetzea. Hau da, hirigintza-planeamenduak onartutako eraikigarritasun fisikoak aldeztu aurretik ahituta duten lurzatiaren ez da halakorik baimenduko.

Guztiarekin ere, zabaltze horien estalkiek ezingo dute aurreko paragrafoan aipatutako altuera-muga gainditu.

C. Sestrek edo handitze mugakideen estalkien geometriek bat etortzea ezinezkoa denean, Udalak erabakiko du zein diren irtenbiderik egokienak patioako espazioaren koordinazio bolu-metrikorako eta tratamendu zuzenerako.

D. Patioan kokatutako handitze horien argiztapenerako sabaileihoak edo argizuloak irekitzea baimentzen da, baina nolana ere horien estalkian kokatu beharko dira. Horien elementuak ezin daitezke metro bat baino gehiago irten dagokion estalkiaren akabera-planoaren gainetik.

E. Patioen barrualdean bereizketarako itxitura bertikalak eraiki ahal izango dira eragindako jabari desberdinen artean, eta horien gehieneko altuera 2,00 m izango da.

Elementu horiek, beren oinarrian, obrako horma-atal itsu bat eduki dezakete, gehienez ere 0,50 metroko altueraraino, baina gainerako azalera zuloduna izango da (hesia, sarea, beira edo antzeko beste irtenbide batzuk).

F. Patioak, edo bertan dauden eraikuntzen estalkiak, zuzeneko sarbidea edukiko dute eraikinaren barrualdetik, edo hala egokituz gero, horren kanpoaldeko gune publikotik.

G. Ez da baimentzen Etxadi Patioak estaltzea horien gainaldean.

### 2. Eraikuntza Patioen baldintza orokorrak.

A. Beren neurriengatik eta kokapenarengatik etxadi-patitotzat sailkatu ezin daitezkeen patioak dira, eta horien helburua, horrelakoak txertatuta geratzen diren eraikinetako aretoei argitasuna, bistak eta aireztapena eskaintzea da; arropa esekitzeko gune gisa erabiltzea; zerbitzuko instalazioen hodi bertikalak modu integratu eta eskuragarri batez antolatzea; eta antzeko beste helburu batzuk.

Eraikinean duten kokapenaren arabera, barne-patitotzat hartuko dira itxita edo eraikitako bolumenaren barrualdean txertatuta geratzen direnean, edo kanpo-patitotzat hartuko dira fatxadara zabalik daudenean, fatxaden barrenagotze gisa.

Beste alde batetik, lur-zatien patio esango zaie erregistro-finka bakar bati soilik zerbitzua ematen diotenean, eta patio mankomunatu esango zaie bi erregistro-finka edo gehiagori zerbitzua ematen dietenean.

B. Horien helburua dagokien lokal, pieza eta/edo aretoei argitasuna, bistak eta aireztapena eskaintzea denean, eta horri begira konputagarritzat hartu behar direnean, horien gutxieneko neurriak artikuluko honetako hurrengo 3. apartatuan eta, halaber, lege-xedapenetan eta indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoa izango da.

### 1. Condiciones generales de los Patios de Manzana.

A. Patio que queda ubicado en el interior de un conjunto edificatorio, formado por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces, vistas y ventilación, a las construcciones alineadas en torno al mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie no inferior a 150 m<sup>2</sup>, y unas dimensiones que permitan inscribir un círculo de, al menos, un diámetro de 12 m.

B. En el supuesto de que estén destinados a uso privado, podrán estar cubiertos hasta la altura del techo de la planta baja de la edificación correspondiente, con el fin de ampliar los locales ubicados en sótano, semisótano y planta baja. En todo caso, tal posibilidad queda condicionada a su explícita autorización en el planeamiento urbanístico vigente y al cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad urbanística aplicable en cada caso. Es decir, no serán autorizadas en aquellas parcelas en las que esté previamente agotada la edificabilidad física atribuida por el planeamiento urbanístico.

En todo caso, las cubiertas de estas ampliaciones, no podrán superar el límite de altura citado en el párrafo anterior.

C. Cuando las rasantes, o la geometría de las cubiertas de ampliaciones colindantes no puedan ser coincidentes, el Ayuntamiento determinará las soluciones que se estimen más adecuadas para la coordinación volumétrica y el correcto tratamiento del espacio del patio.

D. Se autoriza la apertura de claraboyas o lucernarios de iluminación de las ampliaciones ubicadas en el patio, a emplazar en la cubierta de las mismas. Sus elementos no podrán sobresalir más de 1 m sobre el plano de acabado de la correspondiente cubierta.

E. En el interior de los patios podrán construirse cierres verticales de separación entre las distintas propiedades afectadas, con una altura total máxima de 2,00 m.

Estos elementos podrán tener en su base un paño de obra ciego con una altura máxima de 0,50 m, debiendo ser calada el resto de su superficie (verja, red, acristalamiento, u otras soluciones similares).

F. El patio, o la cubierta de las construcciones existentes en el mismo, dispondrán de acceso directo desde el interior de la edificación, o en su caso, desde el espacio público exterior a la misma.

G. No se autoriza la cubrición de los Patios de Manzana en su coronación.

### 2. Condiciones generales de los Patios de Edificación.

A. Son patios, que por sus dimensiones, y ubicación no pueden ser clasificados como patios de manzana, y cuyo fin es dotar de luces, vistas y ventilación, a las dependencias de la edificación en la que queda integrado; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.

Según sea su emplazamiento en la edificación tendrán la consideración de patios interiores, cuando queden cerrados, o englobados en el volumen construido, o de patios exteriores, cuando queden abiertos a fachada, a modo de retranqueos de la misma.

Por otra parte, se denominarán, patios de parcela cuando den servicio exclusivamente a una única finca registral, o patios mancomunados, cuando den servicio a dos o más fincas registrales.

B. Siempre que su finalidad sea la de dotar de luces, vistas y ventilación a los correspondientes locales, piezas y/o dependencias, y que tengan que ser computables a dichos efectos, su dimensionamiento mínimo será el previsto en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, así como, en su caso, en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes.

C. Patio hauek, beren gainaldean, estali egin daitezke, betiere horien argiztapena eta aireztapena behar bezala ziurtatuz gero.

Horrelako patioen bitartez aireztatzen diren lokalei eskatzen zaizkien emarien batukaria beteko duten aireztapen-irekiduren bitartez bermatuko da azken hori. Aireztapenerako azalera eraginkorra inola ere ez da izango patioak solairuan duen azalaren %10 baino txikiagoa.

Sabaileihoetako elementu gardenek proiektzio horizontalean duten azalera (egiturak okupatzen duena salbuetsita) bete egingo du sektore-araudi aplikagarrian horrelakoetarako aurreikusita dagoena, eta edonola ere patioak solairuan duen azalaren 2/3 baino handiagoa izango da.

D. Patioaren zoladura ezin daiteke egon argiztatu edo aireztatu beharreko aretoaren zoru mailaren gainetik. Zoladura horren sestraren gainean ezingo da patioaren espazioa okupatuko duen inolako eraikuntzarik egin.

E. Patioaren hondoak zoru iragazgaitza, isurbide-zuloa eta sifoi erregistragarria eduki behar du.

F. Patioaren hondoak eraikinaren barrualdetik bertara zuzenean eta eroso sartzeko modukoa izan behar du. Fisikoki eta funtzionalki bideragarri izanez gero, sarbide hori, lehentasunez, espazio komun batetik egingo da (eskailera-kaxatik, bebarrutik, ...).

G. Indarreko hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz, patioa behe-solairuan eraiki ahal izanez gero, solairu horretan etxebizitzetarako xedatuta ez dauden gune edo lokalen argiztapena eta aireztapena sabaileiho edo argizuloen bitartez osatu ahal izango da horien baoa patioaren espaziora zabaltzen dela, baina betiere, horien eraikuntza-elementuak ezingo dira 50 cm baino gehiago irten patioaren azpian kokatutako behe-solairuko lokalaren sabaiko goiko akaberaren mailatik gora.

H. Patio mankomunatuaren baimena 2. apartatu honetako B epigrafitik H epigrafera bitartean aurreikusitako baldintzen mende egongo da, barne-patio bakarra izango balitz bezala. Era berean, ezarri beharreko zor-erregimenari dagokionez Titulu honetako I.2-11.5 – «Lur-zatien arteko zorrak» artikuluan finkatu diren eskakizunak bete beharko dira aldezturik.

Patio mankomunatu finka mugakidearen etorkizuneko eraikuntzarekin osatzeko zain aurkitzen baldin bada, eraikita dagoen partearen espazioa bistatik ezkutatu ahal izango da kanpoaldetik, mehelin-lerroan itxitura zeharrargitsu bat edo sareta bat kokatuz, baina betiere horrek beharrezkoa duen aireztapena bermatuz. Itxitura hori kendu egin beharko da, nahitaez, eraikin mugakidea egiten den unean, patio mankomunatuaren espazio bateratu hori eraikitzeko xedez.

3. Patioek etxebizitza-erakineta izango dituzten neurriak.

Izaera orokorrez, eta artikulua honen 4. apartatuan adierazten diren salbuespenen kaltetan izan gabe, etxebizitza-erakineta patioek, horien sustapen-erregimena edo babes-erregimena edozein izanik ere, bete egingo dituzte horiek aplikatzeko unean indarrean aurkitzen diren Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinu Ordenantzek horrelakoetarako ezarritako gutxieneko neurriak.

Araudi honi begira, patioaren altuera zerbitzua ematen duen lokalik baxuenaren zoladura mailatik neurtuko da horren erremateko paramentuaren gainaldeko lerroaraino.

C. Estos patios podrán cubrirse en su coronación siempre que se asegure debidamente su iluminación y ventilación.

Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que respondan al sumatorio de los caudales exigidos a los locales que ventilen a través de dichos patios. En ningún caso la superficie eficaz de ventilación será inferior al 10% de la superficie en planta del patio.

La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios (excluida la ocupada por la estructura), cumplirá lo que al efecto quede previsto en la normativa sectorial aplicable, siendo en todo caso superior a 2/3 de la superficie en planta del patio.

D. El pavimento del patio, no podrá estar situado por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre la rasante de dicho pavimento no podrá efectuarse construcción alguna, que ocupe el espacio del patio.

E. El fondo del patio deberá estar dotado de piso impermeable, sumidero de desagüe y sifón registrable.

F. El fondo del patio será accesible de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio. Si física y funcionalmente fuera viable, dicho acceso se efectuará preferentemente desde un espacio común (caja de escaleras, portal, etc).

G. En el supuesto de que, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, el patio pueda ser edificado en planta baja, la iluminación y ventilación de los espacios, o locales de dicha planta, no destinados a vivienda, podrá complementarse por medio de lucernarios o claraboyas cuyo hueco abra al espacio del patio, de manera que sus elementos constructivos no sobresalgan más de 50 cm. por encima del nivel del acabado superior del techo del local de planta baja ubicado bajo el patio.

H. La autorización de los patios mancomunados se someterá a las condiciones previstas en los epígrafes B a H de este apartado 2, como si retratara de un único patio interior. Así mismo, quedará obligada al cumplimiento previo de los requerimientos que sobre el régimen de servidumbre a imponer quedan establecidos en el artículo I.2-11.5 – «Servidumbres entre parcelas» del presente Título.

En el supuesto de que el patio mancomunado se encuentre a la espera de ser completado con la futura construcción de la finca colindante, el espacio de la parte ya construida podrá ocultarse a la vista desde el exterior mediante la colocación en la línea de medianería de cierre traslúcido, o celosía, que garantice en todo caso la ventilación necesaria del mismo. Dicho cierre deberá ser obligadamente retirado en el momento de ejecución del edificio colindante, a fin de constituir el espacio unificado del patio mancomunado.

3. Dimensionamiento de los patios en edificaciones residenciales.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que se exponen en el apartado 4 del presente artículo, los patios en las edificaciones residenciales, sea cual sea su régimen de promoción, o protección, cumplimentarán las dimensiones mínimas establecidas al efecto por las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial que en el momento de su aplicación se encuentren en vigor.

A efectos de esta regulación, la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la dependencia más baja a la que da servicio, hasta la línea de coronación del paramento de remate del mismo.

Ordenantza hauek idazteko unean, erreferentziatzeko gutxieneko neurriak ondorengo hauek dira: (Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bitartez onetsiak).

A. Bere perimetroan itxita dauden patioak.

Neurriak: Ondorengo taularekin bat etorri eska daitekeen zirkulu inskribatuaren diametroak definituko ditu, patioaren bitartez beren argiztapen eta aireztapenari irtenbide bat emango dioten lokalen erabileraren arabera, eta lokal horien zoruaren eta patioaren gainaldearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

<i>Lokalaren erabilera edo etxebizitza mota</i> <i>Uso del local o tipo de vivienda</i>	<i>Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa</i> <i>Diámetro del círculo inscrito en el patio</i>
Familia bakarreko etxebizitzak, patio independentearekin / Viviendas unifamiliares, con patio independiente	$\varnothing \geq 3$ m
Alturako etxebizitzak, edo patio partekatuekin / Viviendas en altura, o con patio compartido :	
– Egongela-jangela, egongela / Sala-comedor, sala de estar	$\varnothing \geq H \geq 3$ m
– Logela eta sukaldea / Dormitorio y cocina	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3$ m
– Garbigelak eta esekitokiak / Aseos y tendederos	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 3$ m
Eskailerrak / Escaleras	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2$ m

B. Fatxadara zabalik dauden patioak.

Irekitako aurrealdearen luzera ez da altueraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta gutxienez 3 metrokoa izango da barrenagotzearen sakonera 1,50 eta 3,00 metro artekoa denean.

Irekitako aurrealdearen luzera ez da altueraren 1/6 baino txikiagoa izango, baina edonola ere, sakoneraren berdina edo handiagoa izango da, sakonera hori 3 metrokoa edo handiagoa denean.

Ez dira fatxadara irekitako patiotzat hartuko barrenagotzearen sakonera 1,50 metrotik beherakoa denean, oro har fatxada-planoarekiko neurtua, betiere alboetako planoetan baorik zabal-tzen ez bada.

4. Salbuespenak.

Lehendik dauden etxebizitza-eraikinak birgaitzeko eta/edo ordezkatzeko jardueretan, artikuluko honetako aurreko 3. apartatuko baldintzak ez badira lur-zati horretan indarrean dagoen hirigintza-erregimen xehakatuarekin bateragarriak, patioek ondorengo gutxieneko neurriak bete beharko dituzte:

A. Logelak, sukaldeak eta egongelak aireztatzeko direnean, barne-patioaren edo lur-zatiko patioaren neurria haren perimetroan eraikinaren altueraren bosten baten (1/5) diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa izango da, eta 3 metroko diametroa izango du gutxienez. Eraikineko solairu bakar batean ere ez da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik izango.

B. Esekikitietarako edo eskailera eta bainugelen edo garbigelen aireztapenerako xedatutako patioetan, adierazitako gutxieneko neurri horiek altueraren zortziren (1/8) batera eta 1,80 metroko diametroa murriztu ahal izango dira.

*1.2-2.6 artikulua. Tarteko solairuak eta goitegiak.*

1. Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 54. artikuluko 10 epigrafeak horri begira ezarritako zehaztapenak.

2. Baimenduta dago tarteko solairuak edo goitegiak egitea, ondorengo baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitza-eraikinetan kokatutako lokaletan:

En el momento de redacción de estas Ordenanzas las dimensiones mínimas de referencia son las siguientes: (corresponden a las aprobadas mediante Orden de la Consejería de Vivienda del Gobierno Vasco de 12 de febrero de 2009).

A. Patios cerrados en su perímetro.

Dimensiones: Estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

B. Patios abiertos a fachada.

La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m 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, y en cualquier caso igual o mayor que la profundidad cuando esta sea mayor o igual que 3 m.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

4. Excepciones.

Quando en actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes las condiciones del anterior apartado 3 de este artículo no fueran compatibles con el régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, los patios atenderán a las siguientes dimensiones mínimas:

A. Para ventilación de dormitorios, cocinas y salas de estar, la dimensión del patio interior, o de parcela, será la precisa para que pueda inscribirse en su perímetro un círculo de diámetro igual a un quinto (1/5) de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

B. En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras y baños, o aseos, las dimensiones mínimas sen-aladas podrán reducirse a un octavo (1/8) de la altura y 1,80 m de diámetro.

*Artículo 1.2-2.6. Entreplantas y altillos.*

1. Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por el epígrafe 10 del artículo 54 del documento « B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

2. Se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales emplazados en edificaciones residenciales que cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

A. Lokal horiek, indarreko hirigintza-planeamenduak merkataritza, ekipamendu edo antzeko izaera duten beste erabilera batzuetarako xedatuta egon behar dute, betiere aipatutako planeamendu horrek baimenduta, eta inola ere ez etxebizitzetarako.

B. Lokal horiek, halaber, aipatutako etxebizitza-erakinaren solairu hauetakoren batean kokatuta egon beharko dute: Behesolairuetan eta, hala badagokio, tarteko solairu eta erdi-sotoetan, baina betiere, bai haiek eta bai hauek ere, arestian adierazitako erabilereetarako xedatuta egongo dira.

3. Goitegi edo tarteko solairu horien xedea aipatutako lokal horietan baimendutako erabilera nagusiaren osagarri izango da bakar-bakarrik. Inola ere ezingo dira etxebizitza gisa erabili, ezta jendearentzat irekita egotea eskatzen duten beste erabilereetarako ere.

Indarreko hirigintza-planeamenduak, edo Ordenantzen multzo honek, lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera dagoela erabakiz gero, horietan goitegiak atontzea baimenduko da, betiere artikuluko honetan ezarritako gainerako baldintza guztiak betetzen baldin badira. Hirigintza-baldintzak, bizigarritasun-baldintzak edo aipatutako erabilera horri aplikagarri zaion beste edozein eratako baldintzak bete behar diren kaltetan izan gabe ematen da baimen hori.

4. Aipatutako eraikin-solairuetan horrelakoak egin nahi izanez gero, honako baldintza hauek bete beharko dira:

A. Izaera orokorrean, gutxienez 5,00 metroko altuera librearen dutean lokaletan baino ez dira eraikiko eta/edo gaituko. Goitegiaren azpian sortzen den espazio horrek 2,50 metroko altuera librearen izango du gutxienez, eta goitegiak berak 2,25 metroko altuera librearen izango du gutxienez. Altuera horiek puntualki murriztu egin ahal izango dira egituraren irteengatik, hodiengatik, betiere ere gaitutako espazioen gune erabilgarri eragiten ez bazaie.

B. Goitegi hauen gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, dagokion lokalaren solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango.

C. Horiek txertatzen diren lokalaren barrualdetik izango dute sarbidea, baina inola ere ez eraikinaren elementu komunitatik.

D. Goitegiaren lerrokaduren eta lokalaren kanpoaldeko fatxaden artean gutxienez 2 metroko tartea egongo da. Lerrokadura horiek lokalaren fatxadarekin bat etor daitezke tarteko solairua eraikinaren kanpoko urbanizazioaren sestraren maila berean edo azpitik dagoen zatietan, edo fatxada itsuetan, hots, baorik zabaldu ez den fatxadetan.

E. Funtzionalki eta juridikoki, horiek kokatuta dauden lokalarekin atxikita egon beharko dute, baita bertan garatzen den jarduerarekin ere. Horrela, goitegi horrek ezingo du inola ere finka edo erregistro-unitate bereizi bat osatu, eta alde horretatik, bera parte den lokalak osatzen duen erregistro-finkan txertatuta egon beharko du.

5. Etxebizitza-erakinetan kokatutako goitegiak, baldin eta artikuluko honetako 2tik 4ra bitarteko apartatueta adierazitako baldintzetakoren bat betetzen ez badute, eraikuntza-solairu bereizitza hartuko dira, eta horrez gain, horien azalera eraiki-garritasun fisikotzat zenbatu ahal izango da eta aipatutako eraikin edo lur-zati horri gehitu ahal izango zaio.

*1.2-2.7 artikulua. Etxebizitzetarako eraikinetan sartzeko eta zirkulatzekeko elementu komunak.*

1. Izaera orokorreko baldintzak.

A. Izaera orokorrean, etxebizitza-erakinetak sartzeko eta zirkulatzekeko espazio eta elementu komunak (bebarruak, eskailerak, eskailburuak, pasabideak eta abar) diseinatu eta gauza-

A. Dichos locales, han de estar destinados por el planeamiento urbanístico vigente a usos comerciales, equipamentales u otros de naturaleza similar, autorizados por el citado planeamiento, y en ningún caso a vivienda.

B. Dichos locales, así mismo, han de estar ubicados en alguna de las siguientes plantas de las citadas edificaciones residenciales: Plantas bajas, así como, en su caso, entresuelos y plantas de semisótano, siempre que tanto aquellas como éstas se destinen a los usos antes mencionados.

3. El destino de tales altillos, o entreplantas será exclusivamente auxiliar del uso principal autorizado en los citados locales. En ningún caso podrán ser utilizados como vivienda, ni para otros usos que impliquen la apertura al público.

En el caso de que el planeamiento urbanístico vigente, o el presente cuerpo de Ordenanzas determine la posibilidad de implantar el uso de vivienda en tales locales, se autoriza la habilitación de altillos en los mismos, siempre que se cumplan todas las restantes condiciones establecidas en este artículo. Tal autorización se efectúa sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones urbanísticas, de habitabilidad, o de cualquier otra índole, que sean de aplicación al citado uso.

4. Su habilitación en las indicadas plantas de edificación ha de adecuarse a las condiciones siguientes:

A. Con carácter general, su construcción y/o habilitación requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas podrán verse reducidas puntualmente por salientes de estructura, conducciones, etc., siempre que no se vean afectadas zonas accesibles de las dependencias habilitadas.

B. La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente.

C. El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren, y en ningún caso desde elementos comunes de la edificación.

D. La distancia mínima entre las alineaciones del altillo respecto de las fachadas exteriores del local será de 2m. Estas alineaciones podrán coincidir con las de las fachadas del local, en los tramos en que la entreplanta quede en su totalidad a un nivel igual, o inferior a la rasante de la urbanización exterior del edificio, o cuando se trate de fachadas ciegas, sin apertura de huecos.

E. Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste. Así, el altillo no podrá conformar en ningún caso una finca o unidad registral diferenciada, debiendo estar integrado a ese respecto en la finca registral conformada por el local del que forma parte.

5. Los altillos ubicados en edificaciones residenciales que no se ajusten a alguna de las condiciones diversas expuestas en los apartados 2 a 4 de este artículo, se considerarán como planta de edificación diferenciada, y además su superficie será computable como edificabilidad física atribuible a la citada edificación, o parcela.

*Artículo 1.2-2.7. Elementos comunes de acceso y circulación en las edificaciones residenciales.*

1. Condiciones de carácter general.

A. Con carácter general, el diseño y la ejecución de los espacios y elementos de acceso y circulación comunes (portal, escaleras, rellanos, pasillos, etc) de las edificaciones residen-

tzeko orduan, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dira, eta bereziki, Ibilerraztasun Arau Teknikoetan eta Eraikuntza Kode Teknikoan aurreikusitakoak.

Ordenantza hauetan erabakitako aurreikuspenak aipatutako lege-xedapen horietan ezarritakoak bezain zorrotzak ez diren kasuetan, azken horien zehaztapen arautzaileak aplikatuko dira lehentasunez.

Sartzeko elementu hauen zerbitzu maila edo funtzionaltasuna, nolahi ere, etxebizitzetarako lur-zatietan eta horietan kokatutako eraikinetako solairu desberdinetan erabileren ezarpenari buruz egindako aurreikuspenen mende geratzen da, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 55. eta 56. artikuluetan jasota dagoen moduan.

B. Izaera orokorrez, aipatutako espazio eta elementu komun horiek etxebizitza-eraikinetako solairuetarako sarbidea bakarrik eskainiko dute, betiere partzialki edo guztiz etxebizitzetarako, horren erabilera osagarrietarako edo horren antzeko erabileretarako xedatuta badaude. Etxebizitzaren erabilera osagarritzat edo antzeko erabileratzat jotzeko, udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean ezarritakoa bete beharko da («B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 8. eta 9. artikulua).

Etxebizitza-eraikinetan baimendutako beste era bateko erabileretarako (bereziki, jarduera ekonomikoen erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako) xedatutako solairuetan edo eraikinaren parteetan sartzeko, Titulu honetako «Lokalen funtzionaltasun-baldintzak» I.2-5.3 Artikuluan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

C. Estalkietara, instalazio-geletara, patioetara (kasu honetan, materialki ahal den guztietan) eta aipatutako etxebizitza-eraiakinen gainerako gune osagarrietara sarbidea egon behar du sarrera eta zirkulazio komuneko espazio eta elementuetatik.

D. Sarrera eta zirkulazioko gune guztietan pasabide librean eduki beharreko zabalerak ibilerraztasun, ebakuazio eta segurtasun alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako betebeharrak beteko ditu.

Nolanahi ere, eraikinaren barrualdean zirkulaziorako pasabideen zabalerak eta antolamenduak berrehun bider hirurogeita hamar zentimetroko (200 x 70 cm) errektangelu bat horizontalki marraztea ahalbidetuko dute.

E. Izaera orokorrez, sartzeko eta zirkulatzeko espazio eta elementu komunak altuera librean ez da 2,50 metro baino txikiagoa izango. Nolanahi ere, puntu kritikoenetan (eraikuntza-elementuei atxikietan –habeak, instalazio-hodiak, eta abar–), altuera hori 2,25m-raino murriztu ahal izango da.

## 2. Bebarrien baldintzak.

Aurreko 1 apartatuan azaldutako betebeharrak orokor horiez gain, bebarriak diseinatu eta gauzatzeko orduan, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

A. Eraikinean sartzeko atearen ondoko behe-gunean bebarri bat izango da, eta horren barruan, zoruaren planoan, 2,00 m-tik beherakoa ez den diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

B. Irogailuari itxoiteko barne-gunearen gutxieneko neurriei dagokienez, alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan horrelakoetarako ezarritako irizpideak beteko dira, eta bereziki, ibilerraztasuna sustatzearekin loturikoak. Horren kalteetan izan gabe, espazio honek, oro har, 1,80 m-tik beherako diametroa izango ez duen zirkulu bat oinplanoan inskribatzea ahalbidetuko du, eta 1,50 m-tik beherakoa izango ez dena, soilik etxebizitzetarako eraikina denean.

ciales se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y en particular los previstos en las Normas Técnicas de Accesibilidad y en el Código Técnico de Edificación.

En los supuestos en los que los que las previsiones adoptadas en las presentes Ordenanzas resulten menos exigentes que los establecidos en las citadas disposiciones legales, las determinaciones reguladoras de éstas últimas serán de aplicación preferente.

El nivel de servicio, o funcionalidad de estos elementos de acceso queda sometida, en todo caso, a las previsiones que sobre implantación de usos en las parcelas residenciales, y en las diferentes plantas de los edificios ubicados en las mismas, contenidas en los artículos 55 y 56 del documento «B.1 - Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el Municipio de Hernani.

B. Con carácter general, los indicados espacios y elementos comunes proporcionarán acceso exclusivamente a las plantas de las edificaciones residenciales, destinadas parcial o totalmente, a vivienda, a sus usos auxiliares, o a usos asimilados a la misma. A efectos de la consideración de un uso como auxiliar o asimilado a la vivienda se ha de estar a lo establecido en el planeamiento general vigente en el municipio (artículos 8, 9 del documento «B.1 - Normas Urbanísticas Generales»).

El acceso a las partes de la edificación, o plantas destinadas a otro tipo de usos autorizados en edificaciones residenciales (en particular usos de actividades económicas y de equipamiento) se adecuará a las condiciones expuestas en el Artículo I.2-5.3 – «Condiciones de funcionalidad de los locales» del presente Título.

C. Las cubiertas, los cuartos de instalaciones, los patios (en este caso, siempre que resulte materialmente posible) y las restantes zonas auxiliares de las citadas edificaciones residenciales deberán ser accesibles desde los espacios y elementos de acceso y circulación común.

D. La anchura de paso libre en todas las zonas de acceso y circulación se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, evacuación y seguridad.

En todo caso, la anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un rectángulo de doscientos por setenta centímetros (200 x 70 cm).

E. Con carácter general, la altura libre de los espacios y elementos comunes de acceso y circulación no será menor de 2,50 m. No obstante, en los puntos críticos (asociados a elementos constructivos –vigas–, pasos de instalaciones, etc.), dicha altura podrá reducirse a 2,25 m.

## 2. Condiciones de los portales.

Además de los requisitos generales expuestos en el anterior apartado 1, el diseño y la ejecución de los portales se adecuará a las siguientes condiciones:

A. En el espacio inferior inmediato a la puerta de acceso a la edificación habrá un portal en el que se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo con un diámetro no menor de 2,00 m.

B. La dimensión mínima del espacio interior de espera del ascensor, atenderá a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y especialmente la relacionada con la promoción de la accesibilidad. Sin perjuicio de lo cual, este espacio permitirá, en general, inscribir en planta un círculo no menor de 1,80 m de diámetro, libre de todo obstáculo, y de 1,50 m cuando se trate de un edificio exclusivamente de viviendas.

C. Etxebizitzarenak ez diren erabileretarako xedatutako eraikineko lokaletatik eta espazioetatik bebarrian sartzeko atearak irekitzen badira, Titulu honetako I.2-5.3 – «Lokalen funtzionaltasun-baldintzak» artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

D. Bebarrian postontzi sail bat jarriko da gutunak etxetan jaso ahal izan daitezen.

### 3. Eskailera-guneen baldintzak.

Aurreko 1 apartatuan azaldutako betebeharrak orokor horiez gain, eskailera-guneak diseinatu eta gauzatzeko orduan, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

A. Etxebizitza-eraikinetako eskailera-kaxek eguneko argiztapen naturala edukiko dute, sabaitik izan edo fatxada edo patioetatik izan.

B. Solairu bakoitzean argiztapen-baoaren gutxieneko azalera 1,00 m<sup>2</sup> izango da, eta horretatik 1/3 gutxienez erabilgarria izango da aireztapenari begira.

C. Argiztapen hori sabaitik barrena baldin bada, eskailerearen begiak 0,09 H-ko gutxieneko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbidetuko du, eta H hori abiotik argizuloaren batez besteko sestrarainoko altuera izango da. Kasu honetan, eskailera-kaxaren aireztapena bermatuko da argizuloaren azalerearen %10 edo barruti horren oinplanoko azalerearen 1/20 baino txikiagoa ez den irekidura iraunkor baten bitartez.

D. Eskailera-kaxa argiztatzen eta aireztatzen duten sabailihoek proiektio horizontalean duten azalera gutxienez horren azalera osoaren bi heren izango da.

E. Argiztapen hori sabaitik denean, barandek edo karelek mugatu egingo dute, hala egokitzen denean, gune opakua 40 cm-ko altueran, mailagainaren kanpoaldeko ertzetik bertikalean neurtuta.

### 4. Igogailuen baldintzak.

A. Izaera orokorrez, etxebizitza-eraikin berriak eraikitzean, edo lehendik daudenak ordezkatzeko edo birgaitzeko jarduerak egitean, ibilerraztasunaren alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan horri begira ezarritako irizpideak beteko dira igogailuen aurreikuspen, diseinu eta exekuzioari dagokionez. (Ibilerraztasuna sustatzeko 1997ko abenduaren 4ko Legea eta ibilerraztasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onesten dituen 2000ko apirilaren 11ko Dekretua).

B. Horren osagarri, lehendik dauden etxebizitza-eraikinetan igogailuak instalatzeko xedea duten jarduerak kontuan hartuko dute Ordenantzen Multzo honetan jasotako Bosgarren Tituluan (V) – «Ibilerraztasuna sustatzeko Ordenantza» aurreikusitakoa.

### 5. Baldintza alternatiboak.

Lehendik dauden etxebizitza-eraikinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jarduerak direnean, eta modu justifikatu batean, artikuluko apartatu desberdinetan aurreikusitako baldintzak betetzea lur-zatian indarrean dagoen hirigintza-erregimen xehakatuarekin edo aipatutako eraikinen berezitasunekin bateragarria ez denean, baldintza horien ordeze beste alternatibo batzuk jarri ahal izango dira, baldin eta udal teknikariek egokitzen eta nahikotzat jotzen badituzte, esku-hartzearen xede den higiezinari eragin diezaioketen muga fisiko eta funtzionalak kontuan izanik. Baina edonola ere, bermatu egin behar da ibilerraztasun eta ebakuazioaren alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan horri begira ezarritako gutxieneko betebeharrak beteko direla.

C. La apertura de puertas de acceso al portal, desde locales y espacios de la edificación destinados a usos no residenciales queda regulada por lo establecido en el Artículo I.2-5.3 – «Condiciones de funcionalidad de los locales». Del presente Título.

D. El portal quedará dotado de una batería de buzones para la entrega de correspondencia a domicilio.

### 3. Condiciones de los núcleos de escaleras.

Además de los requisitos generales expuestos en el anterior apartado 1, el diseño y la ejecución de los núcleos de escaleras se adecuará a las siguientes condiciones:

A. Las cajas de escaleras en edificios residenciales contarán con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios.

B. La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m<sup>2</sup>, en la que, al menos 1/3 de la misma será practicable a efectos de ventilación.

C. En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque hasta la rasante media del lucero. En este caso, se garantizará la ventilación de la caja de escaleras mediante abertura permanente con una superficie no menor al 10% de la superficie del lucernario, o a 1/20 de la superficie en planta del recinto.

D. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la caja de escaleras será como mínimo de dos tercios de la superficie de la misma.

E. Cuando la iluminación sea cenital, 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.

### 4. Condiciones de los ascensores.

A. Con carácter general, la construcción de nuevas edificaciones residenciales, o las actuaciones de sustitución, o rehabilitación de otras preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos al efecto en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, en lo referente a la previsión, diseño y ejecución de ascensores. (Ley de promoción de la accesibilidad de 4 de diciembre de 1997 y Decreto de 11 de abril de 2000 por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad).

B. Complementariamente las actuaciones dirigidas a la instalación de ascensores en edificaciones residenciales preexistentes tendrán en cuenta lo previsto en el Título Quinto (V) – Ordenanza para la promoción de la accesibilidad» contenida en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

### 5. Condiciones alternativas.

Quando se trate de actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes y en la medida en que, justificadamente, el cumplimiento de las condiciones previstas en los diversos apartados del presente artículo no resulte compatible con el régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, o con las particularidades de las citadas edificaciones, tales condiciones podrán ser sustituidas por otras alternativas, que los servicios técnicos municipales estimen adecuadas y suficientes, en atención a las limitaciones físicas y funcionales que puedan afectar al inmueble a intervenir. Sin perjuicio de que, en todo caso, quede garantizado el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos al efecto en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y de evacuación.



## 6. Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.

A. «Hirigintza Estandarrei» buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 3.1 artikulua aurreikusitako ondorioetarako soil-soilik, hau da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulua ezarritako gehieneko eta gutxieneko etxebizitza-eraikigarritasunaren estandarrak betetzen direla egiaztatzeko kalkulari dagokionez, eraikinetan sartzeko elementu komunei (bebarruak, eskailera-kaxak, igogailu-multzoak, sarrera eta banaketarako pasabideak, atondo bereziak, eta abar) dagozkien azalera eraikiak ez dira zenbagarriak izango. Eraikigarritasunaren zenbaketatik salbuste hau, inola ere, ezin daiteke izan bere osotasunean area edo sektore bakoitzari dagokion Hirigintza Arau Bereziak esleitutako etxebizitza-erabilerrako xedatutako eraikigarritasun osoaren %10 baino gehiago, indarreko planeamendu orokorrean ezarrita dagoen moduan.

B. Aurreko paragrafoan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, eta beste gai batzuei helduz, sartzeko eta zirkulatzekeko elementu komun hauei aplikatu beharreko eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa-irizpideak Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 28. artikulua horri begira ezarritakoak izango dira.

C. Indarrean dagoen Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 28. artikuluan ezarritako eraikigarritasun fisikoaren zenbatzeko zehaztapenak aplikatzerakoan, eta zehazki ataripe irekiei dagokienez, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

\* Esandako 28. artikulua horren B atalari aipatzen dituen ataripe irekiak espresuki jasota egon beharko dute indarrean dagoen dagokion planeamendu xehakatuak ezartzen duen antolamenduan.

\* Ataripe ireki horiek zuzenean eraikuntza proiektuek proposatzen badituzte, haien hondoa, fatxadaren lerro finarekiko, ezin izango da izan 5 m-tik gorakoa, eta bere okupazioa, guztira, ezin izango da izan eraikuntzak oinean duen azalera okupatuaren %40 baino gehiagokoa (bere kanpo lerrokaduren artean mugatua).

*1.2-2.8 artikulua. Eraikinetako beste zerbitzu-elementu komun batzuk.*

Izaera orokorrean, etxebizitza-eraikinen zerbitzuko espazio eta elementu komunak, hala nola hiri-hondakinak gordetzeko Gelak, bizikletak aparkatzekoak, instalazio-gelak eta abar diseinatu eta gauzatzeko orduan, alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta halako espazio elementuak arautzen dituzten eta Ordenantza Multzo honetako Titulu desberdinetan jasotzen diren aurreikuspen berezietan ezarritako irizpideak beteko dira.

*1.2-2.9 artikulua. Azalera erabilgarria erabakitzeke eta neurtzeko baldintza orokorrak.*

Ordenantza hauetako Bigarren Titulu honetako ondorengo Ataletan eta Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 57. artikuluan aurreikusitako arauen ondorioei begira, erabilgarritzat jotzen da etxebizitza, trasteleku, garaje edo beste erabilera batzuetarako xedatutako lokal bakoitzeko zoruaren azalera, bere itxituren eta kanpoaldearekin edo erabilera berdineko nahiz desberdineko eta juridikoki bereizitako beste lokal batzuen arteko barne-aurpegiak definitutako perimetroak mugatua.

## 6. Criterios de cómputo de la edificabilidad.

A. A los solos efectos previstos por el artículo 3.1 del Decreto 123/2012 de 3 de julio de «Estándares Urbanísticos», es decir, respecto del cálculo por el que se comprueba el cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos por el artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, no serán computables las superficies construidas correspondientes a los elementos comunes de accesibilidad de los edificios (portales, cajas de escalera, bloques de ascensores, pasillos de acceso y distribución, vestíbulos de independencia, etc). Esta exención de cómputo de edificabilidad, en ningún caso, podrá superar en su conjunto el 10% de la edificabilidad total destinada al uso residencial atribuida a cada área, o sector por la norma Urbanística Particular correspondiente, según queda establecido en el planeamiento general vigente.

B. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, y en otro orden de cosas, los criterios de cómputo de la edificabilidad física a aplicar a estos elementos comunes de accesibilidad y circulación serán los establecidos al efecto por el artículo 28 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio de Hernani.

C. En la aplicación de las determinaciones de cómputo de edificabilidad física establecidos por el artículo 28 del Documento «B.1 - Normas Urbanísticas generales» del T.R. de la R. De las NNSS vigentes, y concretamente en lo que se refiere a los porches abiertos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

\* Los porches abiertos a los que se refiere el apartado B del citado artículo 28 deberán haber quedado previstos específicamente por la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento pormenorizado vigente.

\* Cuando dichos porches abiertos sean propuestos directamente por los proyectos de edificación, su fondo, respecto de la línea fina de fachada, no podrá ser superior a 5 m, ni su ocupación total mayor del 40% de la superficie ocupada en planta por la edificación (delimitada entre las alineaciones exteriores de la misma).

*Artículo 1.2-2.8. Otros elementos comunes de servicio de las edificaciones.*

Con carácter general, el diseño y la ejecución de los espacios y elementos comunes de servicio de las edificaciones residenciales, tales como Cuartos de depósito de residuos urbanos, de aparcamiento de bicicletas, de instalaciones, etc., se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en el Código Técnico de la Edificación y en las previsiones específicas que regulan tales espacios y elementos y que están contenidas en diversos Títulos del presente Cuerpo de Ordenanzas.

*Artículo 1.2-2.9. Condiciones generales de determinación y medición de la superficie útil.*

A los efectos de las regulaciones previstas en las siguientes Secciones del presente Título Segundo de estas Ordenanzas y en el artículo 57 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio de Hernani, se entiende por útil la superficie del suelo de cada vivienda, trastero, garaje o local destinado a otros usos, delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de igual o distinto uso y jurídicamente diferenciados.

Zenbaketa horretatik salbuetsita geratzen dira ondorengo azalerak:

- \* 1,80 m-tik beherako altuera librean duten espazio hauen azalera.
- \* Espazio hauetako barne-itxitura finko nahiz mugikorrek, egitura-elementu bertikalek eta kanalizazio edo hodi bertikalek okupatutako azalera.

Helburu horri begira, ez dira kontuan hartuko, halaber, sarzteko espazio komunei dagozkien azalerak —eskailerak, igogailuak, eskailera-buruak, korridoreak eta antzekoak—, ezta erabilerara osagarrietarako xedaturiko espazioak ere —instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk—, ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairu batzuetan kokaturiko sarbideak ere —behe-solairuko bebarruak eta abar—.

Izaera orokorrean, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren zenbaketan, kanpo-espazio irekien edo estali gabeen (balkoiak, terrazak, eguterrak, ataripeak, esekitokiak) zoruko azalaren %50 barneratuko da, etxebizitzaren erabilera pribatiborako direnean, gehienez ere etxebizitzaren azalera erabilgarri itxiaren %10eraino. Aipatutako kanpo-espazio horiek teiltatupeko solairuetan edo azalera eraiki handiagoko beste solairu batzuen gainean kokatuta daudenean, horien zenbaketan ere aipatutako irizpidea hartuko da kontuan.

Nolanahi ere, etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria betetzeari begira, horien barne-espazio itxien azalera erabilgarriak bakarrik hartuko dira kontuan, eta beraz, helburu honi begira, ez dira zenbatuko kanpo-espazio irekiak edo estali gabeak, etxebizitzaren erabilera pribatiborako direnean.

#### HIRUGARREN ATALA (I.2-3)

Etxebizitzarako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak

*I.2-3.1 artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina, programa eta neurriak.*

1. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.

Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak indarreko hirigintza-planeamendu orokorrak ezarritakoak dira (AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1-Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 1-A apartatuko 57. artikulua). Horren zenbaketan, Ordenantzen Lehen Titulu (I) honeko I.2-2.9 artikuluan aurreikusitakoa hartuko da kontuan.

2. Etxebizitzaren gutxieneko programa.

A. Etxebizitza guztiak, gutxienez, jarraian aipatzen diren piezek edo gelek osatuak egongo dira:

- \* Sukalde, jangela eta egongela izateko xedatutako espazio bat.
- \* Logela bikoitz bat.
- \* Garbigela oso bat.
- \* Arropa-esekitoki izateko xedatutako espazio bat.

B. Hiru logela edo gehiago dituzten etxebizitzek, gutxienez, bi garbigela edukiko dituzte, horietako bat osoa eta bestea osagarria.

3. Etxebizitzetako gelen gutxieneko azalerak eta neurriak.

A. Gutxieneko azalera erabilgarria:

- Sukaldea – jangela - egongela: 20,00 m<sup>2</sup>.
- Sukaldea: 7,00 m<sup>2</sup>.
- Egongela-jangela: 14,00 m<sup>2</sup>.
- Logelak:

En dicho cómputo quedan excluidas las siguientes superficies:

- \* La superficie de estos espacios cuya altura libre sea inferior a 1,80 m.
- \* La superficie ocupada por los cerramientos interiores, fijos o móviles, de estos espacios, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales.

A dichos efectos, tampoco se tendrán en cuenta las superficies correspondientes a los espacios comunes de acceso —escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares— ni los espacios destinados a usos auxiliares —cuartos de instalaciones, y otros similares—, y tampoco los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas —portales en planta baja y otros—.

Con carácter general, en el cómputo de la superficie útil de la vivienda se incluirá el 50% de la superficie de suelo de los espacios exteriores abiertos, o descubiertos, de uso privativo de la misma (balcones, terrazas, solanas, porches, tendedores), hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda. Cuando los citados espacios exteriores se sitúen en las plantas de ático, o sobre otras plantas de mayor superficie edificada, en su cómputo se atenderá igualmente al citado criterio.

No obstante, a efectos de cumplimiento de la superficie útil mínima de la vivienda, solo serán tenidas en cuenta las superficies útiles de los espacios interiores cerrados de las mismas, por lo que a este efecto no serán computados los espacios exteriores abiertos, o descubiertos, de uso privativo de la misma.

#### SECCIÓN TERCERA (I.2-3)

Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda

*Artículo I.2-3.1. Tamaño, programa y dimensiones mínimas de la vivienda.*

1. Tamaño mínimo y promedio de la vivienda.

Los criterios reguladores del tamaño mínimo y promedio de las viviendas son los establecidos por el planeamiento urbanístico general vigente (artículo 57, apartado 1-A, del documento «B.1- Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS). Su cómputo, se atenderá a lo previsto en el artículo I.2-2.9 del presente Título Primero (I) de las Ordenanzas.

2. Programa mínimo de la vivienda.

A. Toda vivienda estará conformada, como mínimo, por las piezas o dependencias que se citan a continuación:

- \* Un espacio destinado a cocina, comedor y sala de estar.
- \* Un dormitorio doble.
- \* Un cuarto de aseo completo.
- \* Un espacio destinado a tendedero de ropa.

B. Las viviendas de tres o más dormitorios contarán, como mínimo, con dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y otro secundario.

3. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda.

A. Superficie útil mínima:

- Cocina – comedor - sala de estar: 20,00 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 7,00 m<sup>2</sup>.
- Sala de estar-comedor: 14,00 m<sup>2</sup>.
- Dormitorios:

- \* Banakoa: 6,00 m<sup>2</sup>.
- \* Bikoitza: 8,00 m<sup>2</sup>.
- \* Etxebizitza guztiek, gutxienez, logela bat edukiko dute, 10,00 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera erabilgarriarekin.

\* Aurreko azalera horiek gehitu egin beharko dira armairuetarako xedatutakoarekin, eta gutxienez horrelakoak izango dira:

Banako logelan: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m<sup>2</sup>).

Logela bikoitzean: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m<sup>2</sup>).

— Egongela - logela: 20 m<sup>2</sup>.

— Garbigelak.

\* Garbigela osoa (bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna dituen): 3,50 m<sup>2</sup>.

\* Garbigela osagarria: (gutxienez honakoak dituen): Komuna, konketa eta dutxa) 2,50 m<sup>2</sup>.

— Arropa-esekitokia.

Esekitokiaren luzera osoa 5 m.l. baino txikiagoa izango ez dela bermatzeko beharrezko neurriak izango ditu. Oinplanoan horren gutxieneko azalera hauxe izango da:

\* 1,50 m<sup>2</sup>, arropa terraza edo balkoi batean esekitzen den kasuan (gutxieneko zabalera 0,95 m eta gutxieneko altuera 2 m).

\* 1,00 m<sup>2</sup>, arropa patio batean esekitzen den kasuan, soken bidez (gordetako espazioak 0,50 m-ko gutxieneko zabalera izango du).

B. Gutxieneko azalera libreak.

a) Gela baten azalera erabilgarria definitzen duen perimetroaren barrualdean zirkulu bat inskribatu ahal izango da eta horren diametroa ondorengoak izango da:

— 3 m egongelan, sukalde-egongelan edo sukalde-jangela-egongelan.

— 2,20 m ekipamendu finkoa duten sukaldeetan kontrako paramentuetan.

— 1,60 m ekipamendu finkoa duten sukaldeetan, paramentu bakarrean edo alboko bitan.

— 2,50 m logeletan oro har, baina etxebizitzek bi logela edo gehiago dituztenean, horietako batean zirkulua 2 m-koa izatea onartuko da.

Neurri hauek murriztu egin daitezke fatxadan eta/edo gelaren sarreran, 1,20 m-ko gehieneko sakonera batean.

b) Alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete behar izatearen kalterik gabe (horien barruan, hala egokituz gero, Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta ibilerraztasun alorrean indarrean dauden xedapenak bilduz), ondorengo gutxieneko zabalera libreak errespetatuko dira:

— Etxebizitzaren sarrerako atondoan 1,20 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

— 0,90 m, etxebizitzako korridoreetan.

— 0,80 m, etxebizitzaren barruko eskaileretan. Eskailera horiek trenkada multzoarengatik bi aldeetara mugatuta geratzen direnean, gutxieneko zabalera 0,90 m izango da. Eskailera okerrak eta konpentsatuak onartzen dira. Eskailera-mailek ibilerraztasunari eta segurtasunari buruzko indarreko araudiak horri begira ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

c) Ibilerraztasunaren alorrean indarrean dauden xedapenak bete behar izatearen kaltetan izan gabe, bainugelak eta garbigelak diseinatzean ondorengo zehaztapenak hartuko dira kontuan:

— Paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m izango da.

\* Individual: 6,00 m<sup>2</sup>.

\* Doble: 8,00 m<sup>2</sup>.

\* Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio con una superficie útil mínima de 10,00 m<sup>2</sup>.

\* Las superficies anteriores se deberán incrementar con la destinada a armarios, que al menos será:

En dormitorio individual: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m<sup>2</sup>).

En dormitorio doble: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m<sup>2</sup>).

— Sala de estar - dormitorio: 20 m<sup>2</sup>.

— Cuartos de aseo.

\* Cuarto de aseo completo (que contenga bañera o ducha, lavabo e inodoro): 3,50 m<sup>2</sup>.

\* Cuarto de aseo secundario: (que contenga al menos: Inodoro, lavabo y ducha) 2,50 m<sup>2</sup>.

— Tendedero de ropa.

Dispondrá de las dimensiones necesarias para garantizar una longitud total de tendido no inferior a 5 m.l Su superficie mínima en planta será de:

\* 1,50 m<sup>2</sup>, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón (con 0,95 m de anchura mínima y 2 m de altura mínima).

\* 1,00 m<sup>2</sup>, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice en un patio, mediante cuerdas (el espacio reservado dispondrá de 0,50 m de ancho mínimo).

B. Anchuras libres mínimas.

a) En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

— 3 m en la sala de estar, cocina- sala de estar, o cocina-comedor- sala de estar.

— 2,20 m en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos.

— 1,60 m en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento o en dos contiguos.

— 2,50 m en dormitorios en general, admitiéndose, cuando las viviendas cuenten con dos, o más dormitorios, que en uno de ellos, el círculo sea de 2 m.

Estas dimensiones podrán disminuirse en fachada y/o en el acceso a la estancia en un fondo máximo de 1,20 m.

b) Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), se respetarán las siguientes anchuras libres mínimas:

— En el vestíbulo de acceso a la vivienda se podrá inscribir un círculo de diámetro 1,20 m.

— 0,90 m en pasillos de la vivienda.

— 0,80 m en escaleras interiores a la vivienda. Cuando estas escaleras queden limitadas a ambos lados por tabiquería, la anchura mínima será de 0,90 m. Se autorizan escaleras curvas y compensadas. El peldañado deberá cumplir las condiciones establecidas al efecto por la normativa vigente sobre accesibilidad y seguridad.

c) Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad, en el diseño de los baños y aseos, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

— La separación mínima entre paramentos será de 1,20 m.

— Aparatuak kontrako aldeetan kokatzen badira, tarte hori 1,60 m-tara zabalduko da.

— Komunetako aparatuak, beren funtzionamendu egokirako, ondorengo gutxieneko erabilera-gune libreak edukiko dituzte:

- \* Konketa: 80 cm-ko zabalera x 120 cm-ko sakonera.
- \* Komuna edo bideta: 70 cm-ko zabalera x 110 cm-ko sakonera.
- \* Dutxa edo bainuontzia: 70 cm aparatuarekiko paralelo x 60 cm elkarzut.

Aurreko erabilera-gune horiek gainjartzea baliozkotzat jotzen da.

#### C. Gutxieneko altuera libre:

a) Izaera orokorrez, etxebizitzaren barrualdean amaitutako zoru eta sabaien arteko gutxieneko altuera libre 2,50 m izango da.

b) Garbigela, atondo, korridore eta biltegi txikiatarako xedatutako eremu edo piezetan, edo pertsonen egonaldi iraunkorrerako xedatuta ez dauden gainerako espazioetan, aipatutako gutxieneko altuera libre orokor hori 2,25 m-tara murriztu daiteke.

c) Halaber, aipatutako gutxieneko altuera libre orokor hori 2,25 m-tara murriztu ahal izango da sukalde, egongela, jangela edo logelarako xedatutako pieza bakoitzaren azalera erabilgarriaren %30aren pareko azalera batean gehienez ere.

d) Sukalde, egongela, jangela edo logelatarako xedatutako gela txapituladunen gutxieneko altuera libre ez da 2,50 m baino txikiagoa izango horren azalera zenbagarri osoaren %50ean gutxienez, eta aldi berean, dagokion pieza horretarako ezarritako gutxieneko azalera ere bete beharko du.

#### 4. Baldintza alternatiboak:

Artikulu honen aurreko 2 eta 3. apartatuen azaldutako aurreikuspenak berregokitu edo osatu egin daitezke ondorengo kasu hauetan:

A. HS.01 (HE) Hirigune Historikoaren Arean kokatutako etxebizitzetan, baldin eta, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, eremu horren planeamendu xehakatuan edo garapen-planeamenduan horrela finkatuta geratzen bada.

B. Babes ofizialaren erregimenaren (BOE) mende dauden etxebizitzetan, erregimen horri aplikagarri zaizkion diseinu-ordenantzetan ezarritako irizpideetara erabat egokitzeko beharrezkoa den hedadurarekin.

C. Lehendik dauden eta berritu edo birgaitu beharrekoak diren etxebizitzetan, aipatutako aurreikuspen horiek aplikatzea bideraezina dela edo hori betetzea gauzatu nahi den jardueraren izaerarekin eta hedadurarekin bateraezina dela behar bezala justifikatzen denean. Kasu honetan, Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek horri buruzko txostena egin ondoren, egoki iruditzen zaizkion irtenbideak erabakiko ditu.

*1.2-3.2 artikulua. Etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.*

1. Etxebizitza guztiek, gutxienez, bi bao edukiko dituzte eraikinaren kanpo-fatxadetara irekiak, eta etxadi-patioak ere horien barruan sartuko dira. Bao horietako bat egongelarako xedatuta egongo da, baimendutako edozein modalitatetan (erabilera berezia duen gela; sukalde, jangela eta/edo logelarekin batera erabiltzeko gela).

Salbuespen gisa, hirigintza-planeamenduak estalkipean kokatutako espazioetan etxebizitza-erabilera ezar dadila baimentzen duen kasuetan, bao horiek eraikinaren estalkian

— Si se sitúan aparatos en lados opuestos se aumentará la separación a 1,60 m.

— Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:

- \* Lavabo: 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.
- \* Inodoro, o bidé: 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.
- \* Ducha, o bañera: 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.

Se considera válida la superposición de las anteriores áreas de uso.

#### C. Altura libre mínima:

a) Con carácter general la altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m.

b) En los espacios o piezas destinadas a aseos, vestíbulos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, la citada altura libre mínima general podrá reducirse a 2,25 m.

c) Así mismo, la citada altura libre mínima general podrá reducirse a 2,25 m en un máximo equivalente al 30% de la superficie útil de cada pieza destinada a cocina, sala de estar, comedor, o dormitorio.

d) La altura libre mínima de las piezas abuhardilladas destinadas a cocina, sala de estar, comedor, o dormitorio, no será inferior a 2,50 m, al menos en un 50% de su superficie computable total, que a su vez, deberá dar cumplimiento a la superficie mínima establecida para la correspondiente pieza.

#### 4. Condiciones alternativas:

Las previsiones expuestas en anteriores apartados 2 y 3 del presente artículo, podrán ser reajustadas, o complementadas en los supuestos siguientes:

A. En las viviendas ubicadas en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01 cuando, por razones debidamente justificadas, así quede determinado en el planeamiento pormenorizado, o de desarrollo, de dicho ámbito.

B. En las viviendas sometidas al régimen de protección oficial (VPO), con el alcance necesario para su plena adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño aplicable a dicho régimen.

C. En las viviendas preexistentes que sean objeto de reforma, o rehabilitación, en la medida en que se justifique debidamente la inviabilidad de la aplicación de las citadas previsiones, o la falta de congruencia de su cumplimiento con la naturaleza y alcance de la actuación pretendida. En este supuesto, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, determinará las soluciones que estime oportunas.

*Artículo 1.2-3.2. Condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda.*

1. Toda vivienda tendrá, como mínimo, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, incluidos patios de manzana. Uno de esos huecos estará destinado a sala de estar, en cualesquiera de las modalidades autorizadas (pieza de uso diferenciado; pieza de uso conjunto con cocina, comedor y/o dormitorio).

Excepcionalmente, en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico autorice la implantación del uso de vivienda en los espacios ubicados bajo cubierta, esos huecos podrán estar

kokatuta egon ahal izango dira. Horien ezaugarriek eta neurriek Ordenantza hauetako aurreko «I.2-2.3 Estalkiak» artikuluan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte.

2. Sukalde, jangela, egongela eta logela izateko xedutako espazioek argiztapen naturaleko bao edo leihoak izango dituzte zuzenean kanpo-fatxadara irekiak, edo bestela, onartutako kasuetan, argi-patioetara edo eraikinaren estalkira irekiak. Bao edo leiho horiek ondorengo gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

A. Bao kristalduna ez da izango argiztatu beharreko piezak oinplanoan duen azaleraren 1/8 baino txikiagoa, eta inola ere ez da izango 1 m<sup>2</sup> baino txikiagoa. Bao horiek erabilgarriak izango dira beren azalera osoaren heren batean baino gehiago.

B. Gela horietako, salbu eta egongelarekin elkartuak ez dauden sukaldeetako, bainu geletako, despentsetako, korridoretako edo gelarteetako bao guztiak gelaren argiztapen naturala eta eguzkimendua erregulatzea ahalbidetuko duten bitartekoak izango dituzte nahitaez, hala nola persianak, kontraleihoak edo bestelako sistemak, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikotik horri begira finkatutako eskakizunen arabera (energia-eragin-kortasunaren alorrean, eta abar).

C. Aipatutako gela horietako baoen aurrean ez da baimentzen inolako elementu edo erabilerarik kokatzea (esekitokiak edo bestelakoak), baldin eta horiei eska dakizkiekeen gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak murrizten baditu.

3. Etxebizitzetako gelei eta, bereziki, garbigelei eta sukaldeei zerbitzua eman behar dien aireztapen-sistema, eta halaber, sukaldeetako keak eta lurrak kanporatzeko sistema, alor horretan indarrean dauden lege-xedapenek, hala nola 2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretu bidez onetsitako Eraikuntzaren Kode Teknikoak eta hori garatuz egindako xedapenek horretarako ezarritako baldintzak eta irizpideak kontuan izanik gauzatuko dira.

Aurreko hori hala izanik ere, etxebizitzetan ezarri beharrekoak izan daitezkeen aireztapenerako, keak eta gasak kanporatzeko eta airea girotzeko instalazio-elementuetako hodiekin gainerako elementuek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

A. Edonola ere, etxebizitzek bakarrik eta bereizirik erabiltzeko izango dira, eta horri begira, ezin izango dira funtzio bereko beste batzuk partekatu etxebizitza-erakinean baimendutako erabilerak edo jarduerak ezartzeko xedatuta dauden beste lokal batzuei zerbitzua ematen dietenean.

B. Ezin daitezke igaroarazi edo jarri eraikinen kanpo-fatxaden gainean (ezta etxadi-patioek dituzten fatxadetan ere). Esekitekien barrualdean kokatuta geratu ezean edo espazio publikotik bistara behar bezala ezkatututa geratu ezean.

C. Barne-patioetako fatxadetan ezartzeari dagokionez, Ordenantza hauek edo sektoreko legeria aplikagarriak horrelako patioei eskatzen dizkieten gutxieneko aireztapen- eta argiztapen-baldintzak murrizten ez baditu bakarrik baimenduko da elementu hori, betiere elementu horiei arkitektura-tratamendu egokia ematen bazaie.

D. Keak, gasak, airea, eta abar kanporatzeko, estalkiaren gainean kokatutako tximiniak erabiliko dira, betiere eraikinaren azken solairuko sabaiaren sestraren gainetik.

E. Etxebizitzen fatxadetan ez da baimentzen garbigelen edo sukaldeen aireztapen naturalerako edo mekanikorako bario irekitzea, edo keak, gasak, airea eta abar zuzenean kanporatzea, jatorrizko eraikinaren udal eraikuntza-lizentziaren xede izandako proiektu teknikoan horrela aurreikusita egon ezean.

emplazados en la cubierta de la edificación. Sus características y dimensiones se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior artículo «I.2.2.3 Cubiertas» de estas Ordenanzas.

2. Los espacios destinados a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio tendrán huecos o ventanas de iluminación natural abiertos directamente bien a fachada exterior, bien, en los casos admitidos, a patios de luces, o a la cubierta de la edificación. Dichos huecos o ventanas se ajustarán a los siguientes condicionamientos mínimos:

A. El hueco acristalado no será inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza a iluminar, y en ningún caso resultará menor de 1 m<sup>2</sup>. Estos huecos serán practicables al menos en un tercio de su superficie total.

B. Todos los huecos de dichas estancias, con la excepción de las cocinas no incorporadas al espacio de la sala de estar, y de baños, despensas, pasillos y distribuidores, estarán dotados obligatoriamente de medios, como persianas, contraventanas, u otros sistemas, que permitan la regulación de la iluminación natural y del soleamiento de la pieza, en función de las exigencias que al efecto se derivan del vigente Código Técnico de la Edificación (en materia de eficiencia energética, etc).

C. No se autoriza la implantación, delante de los huecos de las citadas piezas, de ningún elemento o uso (tendedero, u otros) que disminuya las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigibles a las mismas.

3. El sistema de ventilación que debe dar servicio a las dependencias de las viviendas, y especialmente a los cuartos de aseo y cocinas, así como el sistema de evacuación de humos y vahos de las cocinas, se adoptarán atendiendo a las condiciones y criterios establecidos al efecto por las disposiciones legales vigentes en la materia, como el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y por las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, las canalizaciones y demás elementos de las instalaciones de ventilación, de extracción de humos y gases y de acondicionamiento de aire, que sea preciso implantar en las viviendas atenderán a los siguientes condicionados:

A. Serán, en todo caso, de uso independiente y exclusivo de las viviendas, no pudiendo, al efecto, compartirse otros de igual función que den servicio a otros locales destinados a la implantación de usos, o actividades autorizadas en la edificación residencial.

B. No podrán discurrir, o implantarse sobre las fachadas exteriores de las edificaciones (incluidas las de los patios de manzana). Salvo cuando queden ubicados en el interior de tendaderos, o queden debidamente ocultos a la vista desde el espacio público.

C. La implantación en fachadas de patios interiores solo será autorizada si con dicho elemento no se disminuyen las condiciones mínimas de ventilación e iluminación exigidas a esos patios por las presentes Ordenanzas, o por la legislación sectorial aplicable, y siempre que se de un correcto tratamiento arquitectónico a dichos elementos.

D. La evacuación de humos, gases, aire, etc se efectuará mediante chimeneas emplazadas sobre la cubierta, siempre por encima de la rasante del techo de la última planta de la edificación.

E. No se autoriza, en las fachadas de las viviendas la apertura de huecos de ventilación natural o mecánica de aseos, o cocinas, o la evacuación directa de humos, gases, aire etc., salvo que estuvieran ya previstos en el proyecto técnico objeto de la licencia municipal de construcción del edificio originario.

4. Udalak, berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, artikuluko honetan aurreikusitako argiztapen- eta aireztapen-baldintzak berregokitu ahal izango ditu, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat desegokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, halako gaiak arautu behar dituzten indarreko lege-xedapenak nahitaez bete beharrekoak izango dira.

Hain zuzen ere, udal zerbitzu teknikoek horri begira hartzen dituzten irizpide eta jarraibideak betez, artikuluko honetan erabakitako baldintza bereziki bat ez datozten beste irtenbide alternatibo batzuk baimendu ahal izango ditu lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatu dituen eraikinetan egiten diren jardueretan, baldin eta eraikin horiek 1996ko ekainaren 27a baino lehen eraiki baldin badira (aurreko AASSak indarrean sartu zireneko data), eta Hirigune Historikoa (HE) HS.01 Arean kokatuta ez badaude, hain zuzen ere, behar bezala justifikatuta dagoenean aipatutako baldintza horiek aplikatzea bideraezina dela eta proposatutako irtenbide alternatiboaren zuzentasun tekniko eta hirigintza mailakoa bermatua dagoenean.

#### *1.2-3.3 artikulua. Etxebizitzaren antolamendu funtzionalaren baldintzak.*

Etxebizitzako gela desberdinen banaketak ondorengo baldintzak bete beharko ditu:

1. Garbigelak beti gela independenteak izango dira.
2. Ezin izango da sukaldetik zuzenean garbiketarako edo lotarako xedatutako getetan sartu.
3. Logela guztiek zirkulaziorako espazioetatik edo egongelatik izango dute sarrera, baina ezingo dute inola ere beste logela batetik bakarrik eduki sarrera.
4. Logela bakarrekotxe biziaren garbigeletako sarrera zirkulaziorako espazioetatik barrena (korridorea, atondua, bestibulua) edo logelatik barrena zuzenean egin ahal izango da.
5. Bi garbigela edo gehiago dituzten etxebizitzetan, horietako baterako sarrera zirkulazio-guneetatik barrena (korridorea, bestibulua, atondua) egin beharko da, eta gainerakoetara zuzenean logeetatik sartu ahal izango da.
6. Etxebizitza bakoitzaren barruko espazioetatik esekitokietara zuzenean joateko modua egon behar du (barne-gelak, balkoiak edo terrazak).

#### LAUGARREN ATALA (1.2-4)

Egoitza kolektiborako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak

#### *1.2-4.1 artikulua. Egoitza kolektiboen baldintza orokorrak.*

1. Egoitza kolektiboaren erabilerarako xedatzen diren lokalek indarreko lege-xedapenetan ezarrita dauden eta kasu bakoitzean aplikagarri diren irizpide eta baldintzak bete beharko dituzte, dagokion egoitza-erabilera bereziaren arabera.
2. Osagarri gisa, eta aipatutako lege-xedapenetan aurreikusitakoarekin bateragarri diren neurrian, Eraikuntza Ordenantza hauen aurreko Hirugarren Atal horretan jasotako eta etxebizitzaren erabilerarako xedatutako baldintzak aplikagarri direla ulertuko da.
3. Aurreko bi apartatueta aipatutako aurreikuspenak egoitza kolektiboaren erabilerarako xedatutako lokal guztietan aplikagarri izango dira, egoitzarako lur-zatietan («a» lur-zatiak) kokatuta egon nahiz beste erabilera bat duten lur-zatietan egon.

4. El Ayuntamiento, en operaciones de reforma, o rehabilitación podrá reajustar las condiciones de iluminación y de ventilación previstas en el presente artículo, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, por las que se deben regir tales materias.

En concreto, podrá autorizar, siguiendo las directrices y criterios que se adopten al efecto por los servicios técnicos municipales, soluciones alternativas que no se ajusten a las condiciones específicas adoptadas en este artículo, en actuaciones sobre edificios preexistentes y consolidados por el planeamiento urbanístico, que hayan sido construidos con anterioridad al 27 de junio de 1996 (fecha de entrada en vigor de las anteriores NNSS) y que no se emplacen en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, cuando quede debidamente justificada la inviabilidad de aplicación de las citadas condiciones y garantizada la corrección técnica y urbanística de la solución alternativa propuesta.

#### *Artículo 1.2-3.3. Condiciones de organización funcional de la vivienda.*

La distribución de los diversos espacios de la vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Los cuartos de aseo constituirán siempre recintos independientes.
2. No se podrá acceder directamente desde la cocina a dependencias destinadas a aseo, o dormitorio.
3. Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda disponer de acceso único desde otro dormitorio.
4. El acceso a los cuartos de aseo en viviendas de un solo dormitorio se podrá efectuar bien a través de los espacios de circulación (pasillo, vestíbulo, distribuidor), bien directamente desde del mismo dormitorio.
5. En viviendas dotadas de dos, o más cuartos de aseo, al menos el acceso a uno de ellos deberá efectuarse desde los espacios de circulación (pasillo, vestíbulo, distribuidor), pudiendo accederse al resto directamente desde los dormitorios.
6. Los tenderos deberán ser accesibles directamente desde espacios propios de cada vivienda (dependencias interiores, balcones, o terrazas).

#### SECCIÓN CUARTA (1.2-4)

Condiciones aplicables a los locales destinados a residencia colectiva

#### *Artículo 1.2-4.1. Condiciones generales de las residencias colectivas.*

1. Los locales que se destinen al uso de residencia colectiva deberán cumplimentar los criterios y requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en cada caso, según el tipo de uso residencial específico de que se trate.
2. Con carácter complementario, y en la medida en que resulten compatibles con lo previsto en las citadas disposiciones legales, se entenderán de aplicación las condiciones establecidas destinados al uso de vivienda, contenidas en la precedente Sección Tercera de estas Ordenanzas de Edificación.
3. Las previsiones citadas en los dos anteriores apartados serán de aplicación en todos los locales destinados a uso de residencia colectiva, tanto si quedan ubicados en parcelas residenciales (parcelas «a»), como en otras parcelas de uso diferente.

## BOSGARREN ATALA (I.2-5)

Etxebizitza-eraikinetan erabilera baimenduetarako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak: Jarduera ekonomikoak eta ekipamendu komunitariokoak

*1.2-5.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Atal honetako zehaztapenak etxebizitza-eraikinetan kokatutako lokaletan aplikagarri izango dira (etxebizitzarena da beren erabilera nagusia), eta indarreko hirigintza-planeamenduak lokal horietan baimendutako jarduera ekonomiko eta ekipamendu komunitarioko erabileretarako xedatuta egongo dira.

2. Izaera orokorrez, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 55 eta 56 artikuluetan eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agirian, planeamendu xehakatuan, jarduera horiei aplikagarri zaizkien lege-xedapen eta sektoreko araudian, eta hirigintza-planeamenduko zehaztapenak garatzen eta osatzen dituzten Ordenantza hauetan horrekin loturik aurreikusitakoak arautuko du erabilera eta jarduera horien ezarpena.

3. Beste alde batetik, aisialdiko eta ostalaritzako jarduerak baimentzeari dagokionez, halaber, Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluan (IV) aurreikusitakoa beteko da, eta bertan bereziki araututa daude horrelako establezimenduak ezartzeko baldintzak.

4. Lokalen xede diren jarduerak kontuan izanik, aipatutako erabilera horiek nola ezarri behar diren arautzen duten indarreko lege-xedapenetan finkatutako baldintza berezi batzuen mende daudenean, baldintza horien aplikazioak lehen-tasuna izango du Ordenantza hauek horrekin loturik jaso ditza-keten aurreikuspenen gainetik, eta haiekin bateragarriak edo osagarriak diren neurrian bakarrik izango dira aplikagarri.

5. Udalak, Ordenantza Multzo honetan erabakitako baldintza jakin batzuk bete beharra salbuetsi edo berregokitu ahal izango du, testuan berariaz jasotako hitzetan eta baldintzetan.

*1.2-5.2 artikulua. Etxebizitza-eraikinetan erabilera baimenduetarako xedatutako lokalen tamaina eta neurriak.*

1. Lokalen gutxieneko, batez besteko eta gehieneko tamaina.

A. Atal honetan araututako lokal bakoitzaren azalera erabilgarria ezin daiteke 25 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izan. Azalera horren barruan sartuko da jardueraren zerbitzurako prestatutako edo ezarritako elementu guztiei atxikitakoa, erakusleihoak, erakusmahaien gunea eta beste zerbitzu osagarri batzuen, hala nola biltegiak, garbigelak eta abar.

B. Eraikin edo lur-zati independente bakoitzean erabilera hauetarako xedatutako lokalen azalera erabilgarria / batez bestekoa ezin daiteke 50 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izan.

C. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-eraikinetan kokatutako lokalak beren egungo azalarekin finkatzen dira, nahiz eta artikuluko honetako 1 Apartatuko A eta B epigrafeetan ezarritako tamainabaldintzetara ez egokitu, betiere Udalak baimendutako banaketa-jardueren emaitza badira edo udal lizentzia batek baimendutako jardueretarako xedatuta egon badira Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

## SECCIÓN QUINTA (I.2-5)

Condiciones aplicables a los locales destinados a usos autorizados en edificaciones residenciales: Actividades económicas y de equipamiento comunitario

*Artículo 1.2-5.1. Ámbito y condiciones generales de aplicación.*

1. Las determinaciones en esta Sección serán de aplicación en los locales ubicados en edificaciones residenciales (uso predominante de vivienda) y destinados a usos de actividades económicas y de equipamiento comunitario, autorizados en dichos locales por el planeamiento urbanístico vigente.

2. Con carácter general, la implantación de dichos usos y actividades queda regulada por lo previsto al efecto en los artículos 55 y 56 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» y en el documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» (para el correspondiente ámbito en el que queda emplazada la parcela residencial) del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, en el planeamiento pormenorizado, en las disposiciones legales y en la normativa sectorial aplicables a dichas actividades y en las presentes Ordenanzas, por las que se desarrolla y complementa las determinaciones del planeamiento urbanístico.

3. Por otra parte, en lo que se refiere a la autorización de actividades recreativas y de hostelería, se cumplimentará así mismo lo previsto en el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas, en el que quedan reguladas específicamente las condiciones de implantación de ese tipo de establecimientos.

4. Cuando, en atención a las actividades a los que estén destinados, los locales estén sujetos a condicionantes particulares provenientes de las disposiciones legales vigentes que regulan la implantación de los citados usos, la aplicación de tales condicionantes tendrá carácter preferente sobre las previsiones que al efecto se puedan contener en estas mismas Ordenanzas, que serán de aplicación solo en la medida en que sean compatibles, o complementarias de aquellos.

5. El Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los términos y condiciones explícitamente contemplados en su texto.

*Artículo 1.2-5.2. Tamaño y dimensiones de los locales destinados a usos autorizados en edificaciones residenciales.*

1. Tamaño mínimo, promedio y máximo de los locales.

A. La superficie útil de cada uno de los locales regulados en esta Sección no podrá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>. Esta superficie incluirá la vinculada a la totalidad de los elementos habilitados o implantados al servicio de la actividad, incluidos los escaparates, zona de mostradores, servicios auxiliares como, almacenes, aseos, etc.

B. La superficie útil / promedio de los locales destinados a estos usos en cada edificación, o parcela independiente no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup>.

C. Se consolidan con su superficie actual los locales ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones de tamaño establecidas en los epígrafes A y B del Apartado 1 del presente artículo, siempre que los mismos sean el resultado de actuaciones de división autorizadas por el Ayuntamiento, o hayan estado destinados a actividades, autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

Aipatutako lokal finkatu horietan, lehenagoko jarduerak ordezkatzeko dituzten jarduera berriak ezartzen badira, ez da 1 apartatu honetako A eta B epigrafeak bete beharrik izango. Nolanahi ere, Ordenantza hauetako aurreko I.2.5.1 artikulua 2 apartatuan aurreikusitako gainerako baldintzak bete beharko dira.

D. Halaber, lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-eraikinetan kokatutako lokalak beren egungo azalerarekin finkatzen dira, baldin eta hirigintza-planeamendua lokal horietan baimendutako erabilaren kategoriarentzako gehieneko azalera gaintzen badute, betiere Udalak baimendutako banaketa-jardueren emaitza badira edo udal lizentzia batek baimendutako jardueretarako xedatuta egon badira Hernaniko udalerriko indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

Lokal horiek azalera txikiagoko beste loka batzuetan banatuz gero, 1 apartatu honetako A eta B epigrafeetan xedatutakoak beteko da.

Ordenantza honek finkatutako lokalaren azalera bere horretan eusten bazaio, bertan erabilera berri bat ezartzea baimenduko da indarreko hirigintza-planeamendua aurreikusitako artetik, aipatutako azalera horri dagokion kategoriarekin. Horren kaltetan izan gabe, dagokion baimenak jarduera horri eta dagokion kategoriari oro har aplikagarri zaizkion beste edozein eratako baldintzak bete beharko ditu (oinezkoek eta ibilgailuek sarbidea edukitzea, aparkatzea, zamaketa-lanak, aireztapena, segurtasuna eta abar), Ordenantza hauetan, hirigintza-planeamenduan edo sektoreko araudi teknikoan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

## 2. Jendaurreko salmenta-gunearen gutxieneko azalera.

A. Merkataritzako lokal bakoitzean jendaurreko salmentarako xedatutako guneak 10 m<sup>2</sup>tik beherakoa ez den azalera erabilgarria edukiko du. Azalera honen barruan ez dira sartuko erakusmahai, barra edo erakustokietarako espazioak, sukaldeak, biltegiak, garbigelak, aldagelak eta antzeko funtzionaltasuna dutenak.

B. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-eraikinetan kokatutako lokalak finkatu egiten dira, nahiz eta artikulua honetako 2 Apartatuko A epigrafean ezarritako jendaurreko salmenta-gunearen gutxieneko azalaren baldintzara ez egokitu, betiere udal lizentzia batek baimendutako jardueren emaitza badira Hernaniko udalerriko indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

Lokal horietan, aurreko jarduera handituz gero edo izaera desberdineko beste erabilera baimengarri batek hura ordezkatzuz gero, nahitaezkoa izango da, besteak beste, establezimenduen ezaugarriak artikulua honetako aurreikuspenetara egokitzea, eta horren ondorioz, salmenta-gunearen gutxieneko azalera berregokitu egin beharko da 2 apartatu honetako A epigrafean xedatutakoaren arabera.

## 3. Gutxieneko zabalera.

Ordenantza hauek indarrean sartzen direnetik, eta irizpide orokor gisa, etxebizitzakoak ez diren jarduera baimendua hartzeko xedatutako etxebizitza-eraikineko espazioen banaketa egiteko orduan, artikulua honetako 1 apartatuan aurreikusitako tamaina-baldintzak betetzeaz gain, oinplanoan gutxienez 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko aukera bermatu beharko da erabilera independentea duen lokal bakoitzean, eta bide publikora edo bide publikotik zenbait lokaletara joateko espazio mankomunatura ematen duen fatxadaren 3 m baino txikiagoa ez den gutxieneko zabalera.

La implantación en dichos locales consolidados de nuevas actividades, que sustituyan a las precedentes, no quedará sometida al cumplimiento de los epígrafes A y B del presente apartado 1. No obstante se atenderá al resto de los condicionados previstos en el apartado 2 del precedente artículo I.2.5.1 de estas Ordenanzas.

D. Se consolidan así mismo, con su superficie actual los locales ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, que superen la superficie máxima de la categoría del uso autorizado por el planeamiento urbanístico en dichos locales, siempre que los mismos sean el resultado de actuaciones de división, o hayan estado destinados a actividades, autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

La división de dichos locales, en otros de menor superficie se atenderá a lo estipulado en los epígrafes A y B del presente apartado 1.

De mantenerse la superficie del local consolidado por esta Ordenanza, se autoriza la implantación en él un nuevo uso, entre los previstos por el planeamiento urbanístico vigente, con la categoría que corresponda a la citada superficie. Sin perjuicio de lo cual, la autorización correspondiente se atenderá a los condicionantes de cualquier otra índole (accesibilidad peatonal y rodada, aparcamiento, carga y descarga, ventilación, seguridad, etc.) que le sean de aplicación general a la actividad y a la categoría correspondiente, en virtud de lo previsto en las presentes Ordenanzas, en el planeamiento urbanístico, o en la normativa técnica sectorial.

## 2. Superficie mínima de la zona de venta al público.

A. La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>. En esta superficie no quedarán incluidos los espacios destinados a expositores, barras, o mostradores, cocinas, almacenes, aseos y vestuarios, y elementos de similar funcionalidad.

B. Se consolidan los locales ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a la condición de superficie mínima de la zona de venta al público establecida en el epígrafe A del Apartado 2 del presente artículo, siempre que sean el resultado de actuaciones autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

En dichos locales, la ampliación de la actividad precedente, o la sustitución por otro uso autorizable de naturaleza diferente conllevará la obligación de ajustar las características del establecimiento a, entre otras, las previsiones del presente artículo, y en consecuencia, se deberá reajustar la superficie mínima de la zona de venta según lo estipulado en el epígrafe A de este apartado 2.

## 3. Anchura mínima.

A partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, y como criterio general, la división de los espacios de la edificación residencial destinados a acoger actividades autorizadas no residenciales, se efectuará de forma que además de cumplimentar las condiciones de tamaño previstas en el apartado 1 del presente artículo, garantice en cada local de uso independiente que se pueda inscribir en planta, al menos, un círculo de 3 m de diámetro, y una anchura mínima de fachada colindante con vía pública, o espacio mancomunado de acceso a varios locales desde la vía pública, de no menos de 3 m de longitud.



#### 4. Gutxienerako altuera librea.

A. Etxebizitzakoak ez diren jarduera baimenduak hartzeko xedatutako etxebizitza-erakinetako lokalek eta espazioek, jendearentzat irekita daudenean, honako altuera librea edukiko dute gutxienez zoruaren eta sabaiaren akaberaren artean:

- \* 3 m, eraikinen behe-solairuan kokatuta badaude.
- \* 2,50 m, eraikineko gainerako solairuetan kokatuta badaude.

B. Salbuespen gisa, garbigeletan, aldageletan, korridoretan, biltegitarte-guneetan eta zerbitzuko beste espazio osagarri batzuetan, jendearentzat irekita ez daudenean, eta pertsonen egonaldi iraunkorrerako xedatuta ez daudenean, aipatutako gutxienerako altuera librea 2,25 m-tara murriztu ahal izango da.

C. Aipatutako lokalen tarteko solairu edo goitegien gaineko eta azpiko espazioetan, gutxienerako altuera librearen Ordenantza hauetako I.2.2.6 Artikuluan aurreikusi direnak beteko ditu.

D. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-erakinetan kokatutako lokalak finkatu egiten dira, nahiz eta artikulua honetako aurreko epigrafeetan ezarritako gutxienerako altuera librearen baldintzetara ez egokitu, betiere udal-lizentzia batek baimendutako jardueren emaitza badira Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

Lokal horietan, aurreko jarduera handituz gero edo izaera desberdineko beste erabilera baimengarri batek hura ordezkatzuz gero, nahitaezkoa izango da, besteak beste, establezimenduaren ezaugarriak artikulua honetako aurreikuspenetara egokitzea, eta horren ondorioz, gutxienerako altuera librea berregokitu egin beharko da apartatu honetan xedatutakoaren arabera.

#### *I.2-5.3 artikulua. Lokalen funtzionaltasun-baldintzak.*

##### 1. Sarbideak.

A. Izaera orokorrean, eta hurrengo B apartatuan adierazten diren salbuespenen kaltetan izan gabe, etxebizitzakoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako lokalek eta espazioek zuzenerako sarbidea edukiko dute eraikinaren kanpoaldetik, bertako etxebizitzetara zerbitzua ematen dien sarrerako espazio eta elementuetatik bereziki.

Aurreko baldintza horren kaltetan izan gabe, hirigintza-araudian aurreikusitakoaren arabera aipatutako erabilera horiek eraikinaren zenbait solairutan garatzen direnean, solairu horiek elkarrekin komunikatuta egon beharko dute, barneko espazio eta elementu propioen bitartez bakarrik, eta halaber eraikineko etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio eta elementuetatik independenteak izango dira.

B. Aurreko A apartatuan aipatutako salbuespenak ondorengoak dira:

##### a) Industria-erabilerak.

\* Horren 1. kategorian soil-soilik, betiere etxebizitzaren pareko erabileratzat hartu ahal izanez gero (udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorreko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 9. artikuluan 1.1 epigrafeak horri begira ezarritako baldintzak bete beharko ditu): Eraikinaren goi-solairuetan ezartzen baldin bada, eraikinaren etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik bertara sartu ahal izatea baimenduko da.

b) Hotel, egoitza kolektibo eta ekipamendu komunitarioko erabilerak.

#### 4. Altura libre mínima.

A. Los locales y espacios de la edificación residencial destinados a acoger actividades autorizadas no residenciales, abiertos al público, dispondrán de una altura libre, entre los acabados de suelo y techo, de al menos:

- \* 3 m, si se emplazan en la planta baja de los edificios.
- \* 2,50 m, si se emplazan en el resto de las plantas del edificio.

B. Con carácter excepcional, en aseos, vestuarios, pasillos, zonas de almacenamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no abiertos al público, ni destinados a la estancia prolongada de personas, la citada altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

C. En los espacios sobre y bajo los altillos, o entreplantas de los citados locales, las alturas libres mínimas quedan determinadas por lo previsto en el Artículo I.2.2.6 de las presentes Ordenanzas.

D. Se consolidan los locales ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones de altura libre mínima establecidas en los anteriores epígrafes del presente artículo, siempre que sean el resultado de actuaciones autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

En dichos locales, la ampliación de la actividad precedente, o la sustitución por otro uso autorizable de naturaleza diferente conllevará la obligación de ajustar las características del establecimiento a, entre otras, las previsiones del presente artículo, y en consecuencia, se deberá reajustar la altura libre mínima según lo estipulado en este apartado.

#### *Artículo I.2-5.3. Condiciones de funcionalidad de los locales.*

##### 1. Accesos.

A. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen en el siguiente apartado B, los locales y espacios destinados a usos autorizados no residenciales dispondrán de acceso directo desde el exterior de la edificación, independiente de los espacios y elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la misma.

Sin perjuicio de la anterior condición, cuando según lo previsto en la normativa urbanística, los citados usos se desarrollen en varias plantas de la edificación, éstas deberán quedar comunicadas entre sí, exclusivamente a través de espacios y elementos interiores propios, independientes así mismo de los espacios y elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

B. Las salvedades, aludidas en el apartado anterior A, son las siguientes:

##### a) Usos industriales.

\* En su categoría 1.ª exclusivamente, y siempre que se pueda considerar como uso asimilado al de vivienda (deberá cumplir las condiciones al efecto establecidas por el epígrafe 1.1 del artículo 9 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del planeamiento general vigente en el municipio): En el supuesto de su implantación en las plantas altas del edificio, se autoriza el acceso al mismo desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

b) Usos hoteleros, de residencia colectiva y de equipamiento comunitario.

\* Eraikineko lehen solairuan kokatuz gero, betiere helburu horretarako xedatutako azalera osoa ez bada 200 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa, eraikineko etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik establezimendu horretara sartzeari baimendu ahal izango da.

\* Erabilera hauetarako xedatutako establezimendua eraikinaren behe-solairuan eta lehen solairuan kokatuz gero, aurreko salbuespen hori ez da aplikagarri izango, eta beraz, ez da baimenduko eraikineko etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik barrena bertan sartzeari.

#### c) Bulego-erabilera.

\* Beterie etxebizitzaren pareko erabilerratzat hartu ahal izanez gero (udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorreko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorra» agiriko 9. artikulua 1.1 epigrafeak horri begira ezarritako baldintzak bete beharko ditu): Eraikinaren goi-solairuetan ezartzen baldin bada, eraikinaren etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik bertara sartu ahal izatea baimenduko da.

\* Eraikineko lehen solairuan kokatuz gero, betiere helburu horretarako xedatutako azalera osoa ez bada 200 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa, eraikineko etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik establezimendu horretara sartzeari baimendu ahal izango da.

\* Erabilera honetarako xedatutako establezimendua eraikinaren behe-solairuan eta lehen solairuan kokatuz gero, aurreko salbuespen hori ez da aplikagarri izango, eta beraz, ez da baimenduko eraikineko etxebizitzetara zerbitzua ematen dieten sarrerako espazio edo elementuetatik barrena bertan sartzeari.

C. Lokal hauetako batera sartzeko atea lokalaren kanpoalderantz irekitzen denean, zabaltzean atearen orriak espazio publikoa ez hartzeko moduan kokatu beharko da.

D. Lokalaren zoladura-kota guneko publikoaren sestraren azpitik baldin badago bertara sartzeko puntuan, barneko lautadaren gainerako altuera libre ezin daiteke izan 2,25 m baino txikiagoa.

E. Eskaileren, aldapen, korridoreen, lautaden eta lokaletan sartzeko gainerako elementuen neurriek eta gainerako ezaugarriek ibilerraztasunaren, segurtasunaren eta abarren alorrean indarrean dauden izaera orokorreko lege-xedapenetan ezarritakoa beteko dute.

#### 2. Garbigelen eta aldagelen zuzkidura.

A. Izaera orokorrez, eta laneko establezimenduetako langileei eta bertako erabiltzaileei zerbitzua emateko premiei dagokienez, lantokietan, jangela eta sukaldeetan, ikuskizunetarako eta aisialdiko jardueren-zentroetan eta abarretan higie eta osasun arloko baldintzak arautzen dituen indarreko legeriak eskatutako garbigela eta aldagelen zuzkidura eduki beharko dute dagozkion jarduerak kokatzen diren lokalek.

Programek, azalerek, neurriek, ezaugarri funtzionalek, argiztapen eta aireztapen arlokoek eta abarrek kasu bakoitzaren arabera aplikagarri zaien aipatutako sektore-legerian horretarako ezarritako baldintzak (besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan jasotakoak) beteko dituzte. Era berean, indarreko Ibilerraztasun Arau Teknikoetan aurreikusitakoa beteko da.

B. Aipatutako sektoreko araudi horren osagarri modura, ondorengo baldintzak aplikatuko dira:

a) Aisialdiko eta ostalaritzako jardueretarako xedatutako establezimenduetako gutxienezko garbigelen programari dagokionez, Ordenantzen Multzoko honetako Laugarren Tituluan (IV) aurreikusitakoa beteko da.

\* En el supuesto de implantación en la planta primera del edificio, siempre que la superficie total destinada a ese fin no sea superior a 200 m<sup>2</sup>(t), podrá autorizarse el acceso al establecimiento desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

\* En el caso de que el establecimiento destinado a estos usos se implante en planta baja y primera del edificio, no será de aplicación la excepción anterior, por lo que no se autoriza el acceso al mismo desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

#### c) Uso de oficina.

\* Siempre que se pueda considerar como uso asimilado al de vivienda (deberá cumplir las condiciones al efecto establecidas por el epígrafe 1.1 del artículo 9 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del planeamiento general vigente en el municipio): En el supuesto de su implantación en las plantas altas del edificio, se autoriza el acceso al mismo desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

\* En el supuesto de implantación en la planta primera del edificio, siempre que la superficie total destinada a ese fin no sea superior a 200 m<sup>2</sup>(t), podrá autorizarse el acceso al establecimiento desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

\* En el caso de que el establecimiento destinado a este uso se implante en planta baja y primera del edificio, no será de aplicación la excepción anterior, por lo que no se autoriza el acceso al mismo desde los espacios o elementos de acceso que den servicio a las viviendas de la edificación.

C. Cuando una puerta de acceso a uno de estos locales abra hacia el exterior del mismo, se deberá emplazar de forma que el barrido de su hoja no invada el espacio público.

D. Siempre que la cota del pavimento del local esté por debajo de la rasante del espacio público en el punto de acceso desde el mismo, la altura libre sobre la meseta interior no podrá ser menor de 2,25 m.

E. Las dimensiones y otras características de las escaleras, rampas, pasillos, mesetas y demás elementos de acceso a los locales se atenderán a lo establecido en las disposiciones legales de carácter general vigentes en materia de accesibilidad, seguridad, etc.

#### 2. Dotación de aseos y vestuarios.

A. Con carácter general, y en relación con las necesidades de servicio a los empleados en los establecimientos de trabajo y al público usuario de los mismos, los locales en los que queden emplazadas la correspondientes actividades deberán disponer de la dotación de aseos y vestuarios exigida por la legislación vigente en la materia, por la que quedan reguladas, entre otras, las condiciones higiénicas y sanitarias, en los centros de trabajo, en comedores y cocinas, en centros actividades de espectáculo y recreativas, etc.

El programa, superficie, dimensiones, características funcionales, de iluminación y ventilación, etc., se adecuarán a las condiciones establecidas al efecto en la citada legislación sectorial (entre ellas las contenidas en el Código Técnico de la Edificación) que, en cada caso, le sea de aplicación. Así mismo, se atenderá a lo previsto en las vigentes Normas Técnicas de Accesibilidad.

B. Con carácter complementario de la citada normativa sectorial, serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) En materia de programa mínimo de aseos en establecimientos destinados a actividades recreativas y de hostelería, se estará a lo previsto en el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

b) Argiztapen eta aireztapenaren alorrean: Etxebizitzetako garbigeletarako Ordenantza hauetan aurreikusitakoak beteko da.

C. Garbigelak eta aldagelak, hala egokitzen denean, aipatutako lokal eta jarduera horiei funtzionalki atxikitako sotoetan, erdi-sotoetan edo tarteko solairu eta goitegietan kokatuta egon daitezke, aplikagarri zaizkien Ibilerraztasun Arauak betetzearen kaltetan izan gabe.

*1.2-5.4 artikulua. Lokalen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.*

1. Atal honetan araututako erabileretarako xedatutako lokalen zati edo gelek, pertsonen egonaldi iraunkorrerako xedatuak, bertan garatu beharreko jardueraren izaerarekin fisikoki bideragarria eta koherentea izanez gero, argiztapen naturala izango dute, eta horrenbestez, azalera kristaldun osoa ez da izango argiztatu beharreko gela edo eremuak oinplanoan duen azaleraren 1/8 baino txikiagoa.

Argiztapen naturaleko baoak zuzenean ireki ahal izango dira, bai kanpo-fatxadetara eta, baita ere, onartutako kasuetan, patioetara edo eraikinaren estalkietara.

2. Izaera orokorrez, aipatutako lokal horien aireztapenerako eta ke, gas, aire eta abarren ebakuaziorako baldintzak alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan –2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bitartez onetsia– eta bertan ezarri nahi diren jarduerak berariaz arautuko dituen araudian ezarritakoak izango dira. Era berean, Ordenantza Multzo honetan ostalaritzako eta aisialdiko jarduerari buruzko Laugarren Tituluan (IV) eta Ingurumena babesteari buruzko Zortzigarren Tituluan (VIII) eta abarretan horri begira xedatutako aurreikuspenak aplikatuko dira.

Aurreko horren kaltetan izan gabe, lokal hauetan ezarri beharrekoak izan daitezkeen aireztapenerako, ke eta gasen kanporaketarako eta aire-giroketarako instalazio-elementuetako hodieki eta gainerako elementuek ondorengo baldintzak beteko dituzte:

A. Nolanahi ere, horietako bakoitzak independenteki eta berak bakarrik erabiltzekoak izango dira, eta horrenbestez, ezin izango dira eraikineko etxebizitzei zerbitzua ematen dieten funtzio bereko beste batzuekin partekatu.

B. Ezin daitezke igaroarazi edo jarri eraikinen kanpo-fatxadetan (ezta etxadi-patioek dituzten fatxadetan ere). Esekitekien barrualdean kokatuta geratu ezean edo espazio publikotik bistara behar bezala ezkutatuta geratu ezean.

C. Barne-patioetako fatxadetan ezartzeari dagokionez, Ordenantza hauek edo sektoreko legeria aplikagarriak horrelako patioei eskatzen dizkieten gutxieneko aireztapen- eta argiztapen-baldintzak murrizten ez badituzte bakarrik baimenduko dira halako elementuak, betiere elementu horiei arkitektura-tratamendu egokia ematen bazaia.

D. Keak, gasak, airea eta abar kanporatzeko, estalkiaren gainean kokatutako tximiniak erabiliko dira, betiere eraikinaren azken solairuko sabaiaren sestraren gainetik.

E. Ordenantza Multzo honen xede diren jardueretarako xedatutako lokalen fatxadetan ez da baimentzen garbigelen edo sukaldeen aireztapen naturalerako edo mekanikorako baorik irekitzea edo keak, gasak, airea eta abar zuzenean kanporatzea.

Ordenantza hauek indarrean sartu ondoren egiten diren eraikuntza-proiektuek beharrezko aurreikuspen teknikoak bete beharko dituzte etxebizitzakoak ez diren erabilera baimenduak hartzeko gai diren etxebizitza-eraikinetako lokaletan guztiz bermatuta gera dadin B apartatu honetan adierazitako baldintza

b) En materia de iluminación y ventilación: Se estará a lo previsto en estas Ordenanzas para los aseos de las viviendas.

C. Los aseos y vestuarios podrán estar situados, en su caso, en espacios de sótano, semisótano, o de entreplantas y altillos vinculados funcionalmente a los referidos locales y actividades, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas de Accesibilidad que les sean de aplicación.

*Artículo 1.2-5.4. Condiciones de iluminación y ventilación de los locales.*

1. Las partes, o dependencias de los locales destinados a los usos regulados en esta sección, destinadas a la estancia continuada de personas, de ser físicamente viable y coherente con la naturaleza de la actividad a desarrollar, dispondrán de iluminación natural, de forma que la superficie total acristalada no sea inferior a 1/8 de la superficie en planta de la dependencia, o zona a iluminar.

Los huecos de iluminación natural se podrán abrir directamente, bien a las fachadas exteriores, bien, en los casos admitidos, a patios, o a las cubiertas de la edificación.

2. Con carácter general, las condiciones de ventilación y de evacuación de humos, gases, aire, etc. de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, como el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y como la normativa por la que se regulen específicamente las actividades que se pretendan implantar en los mismos. Igualmente serán de aplicación las previsiones que al efecto se adoptan en el presente Cuerpo de Ordenanzas (Título Cuarto (IV) sobre actividades hosteleras y recreativas, Título Octavo (VIII) sobre protección del medio Ambiente, etc).

Sin perjuicio de lo anterior, las canalizaciones y demás elementos de las instalaciones de ventilación, de extracción de humos y gases y de acondicionamiento de aire, que sea preciso implantar en estos locales, atenderán a los siguientes condicionados:

A. Serán, en todo caso, de uso independiente y exclusivo de cada uno de ellos, no pudiendo, al efecto, compartirse otros de igual función que den servicio a las viviendas del edificio.

B. No podrán discurrir, o implantarse sobre las fachadas exteriores de las edificaciones (incluidas las de los patios de manzana). Salvo cuando queden ubicados en el interior de tenderos, o queden debidamente ocultos a la vista desde el espacio público.

C. La implantación en fachadas de patios interiores solo será autorizada si con dicho elemento no se disminuyen las condiciones mínimas de ventilación e iluminación exigidas a esos patios por las presentes Ordenanzas, o por la legislación sectorial aplicable, y siempre que se de un correcto tratamiento arquitectónico a dichos elementos.

D. La evacuación de humos, gases, aire, etc se efectuará mediante chimeneas emplazadas sobre la cubierta, siempre por encima de la rasante del techo de la última planta de la edificación.

E. No se autoriza, en las fachadas de los locales destinados a las actividades objeto de ésta Sección de Ordenanzas, la apertura de huecos de ventilación natural o mecánica de aseos, o cocinas, o la evacuación directa de humos, gases, aire etc.

Los proyectos de construcción que se formulen tras la entrada en vigor de estas Ordenanzas deberán adoptar las previsiones técnicas necesarias para que en los locales de las edificaciones residenciales susceptibles de acoger usos autorizados no residenciales quede plenamente garantizada la posibilidad

guzti-guztiak bete ahal izango direla, aipagai ditugun instalazio horiek edukitzea beharrezkoa izango duen jarduera bat etorkizunean lokal hauetan ezarri litekeela aurreikusiz.

3. Biltegi, trasteleku, aldagela, instalazioko lokal eta antzekoetarako xedatutako lokal eta gelek argiztapen eta aireztapen artifiziala bakarrik eduki ahal izango dute, betiere aplikagarri den sektoreko araudian horrela aurreikusita badago.

4. Udalak, artikuluko honetan aurreikusitako argiztapen- eta aireztapen-baldintzak berregokitu ahal izango ditu, baldin eta, modu justifikatu batean, jardueraren edo lokalaren ezaugarrietzat desegokiak direla jotzen badira, baina edonola ere, halako gaiak arautu behar dituzten indarreko lege-xedapenak nahitaez bete beharrekoak izango dira.

Hain zuzen ere, udal zerbitzu teknikoek horri begira hartzen dituzten irizpide eta jarraibideak betez, artikuluko honetako B apartatuan araututako instalazioen baldintza bereziekin bat ez datozen beste irtenbide alternatibo batzuk baimendu ahal izango ditu hirigintza-planeamenduak finkatu dituen eta 1996ko ekainaren 27a (aurreko AASSak indarrean sartu zireneko data) baino lehen eraiki diren eraikinetan egiten diren jardueretan, eta Hirigune Historikoa (HE) HS.01 Arean kokatuta ez badaude, hain zuzen ere, behar bezala justifikatuta dagoenean aipatutako baldintza horiek aplikatzea bideraezina dela eta proposatutako irtenbide alternatiboaren zuzentasun teknikoa eta hirigintza mailakoa bermatua dagoenean.

#### SEIGARREN ATALA (I.2-6)

Etxebizitza-eraikinetan kokatutako eta trasteleku-erabilerarako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak

*1.2-6.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Atal honetako zehaztapenak etxebizitza-eraikinetan (erabilera nagusia etxebizitzarena) kokatutako eta, indarreko hirigintza-planeamenduak aurreikusitakoaren arabera, trasteleku-erabilera onar dezaketen lokaletan aplikatuko dira.

Horri begira, trastelekuetat hartuko dira xede bakar horretarako xedatutako lokalak (tresnak gordetzeko edo biltegitzatzeko), fisikoki eta funtzionalki etxebizitzetatik bereziak, baita etxebizitzakoak ez diren baina, hala egokituz gero, horiei atxikita egon daitezkeen jarduera baimenduetarako xedatutako beste lokal batzuk ere.

2. Izaera orokorrez, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 56 artikuluan, planeamendu xehakatuan, jarduera horiei aplikagarri zaizkien lege-xedapen eta sektoreko araudian (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Ibilerraztasun Arauak eta abar), eta hirigintza-planeamenduko zehaztapenak garatzen eta osatzen dituzten Ordenantza hauetan horrekin loturik aurreikusitakoak arautuko du erabilera honen ezarpena.

3. Trastelekuaren jarduera zehatza kontuan izanik, lokal hauek aipatutako erabilera nola gauzatu behar den arautzen duten indarreko lege-xedapenetatik datozen baldintza berezien mende daudenean, baldintza horien aplikazioak lehentasuna izango du Ordenantza hauek horrekin loturik jaso ditzaketen aurreikuspenen gainetik, eta haiekin bateragarriak edo osagarriak diren neurrian bakarrik izango dira aplikagarri.

4. Ordenantzan Atal honetan erabakitako baldintzak horiek indarrean sartzen direnetik aurrera egiten diren etxebizitza-eraikin guztietan aplikatuko dira.

de cumplimentar todas las condiciones expuestas en el presente apartado B, en previsión de que en el futuro pueda implantarse en estos locales una actividad que requiera estar dotada de las instalaciones en cuestión.

3. Los locales y dependencias dedicadas a almacenes, trasteros, vestuarios, locales de instalaciones y similares, podrán disponer exclusivamente de iluminación y ventilación artificiales, siempre que así quede contemplado en la normativa sectorial aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá reajustar las condiciones de iluminación y de ventilación previstas en el presente artículo, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características de la actividad, o del local, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, por las que se deben regir tales materias.

En concreto, podrá autorizar, siguiendo las directrices y criterios que se adopten al efecto por los servicios técnicos municipales, soluciones alternativas que no se ajusten a las condiciones específicas de las instalaciones reguladas en el apartado B de este artículo, en locales ubicados en edificios consolidados por el planeamiento urbanístico, que hayan sido construidos con anterioridad al 27 de junio de 1996 (fecha de entrada en vigor de las anteriores NNSS) y que no se emplacen en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, cuando quede debidamente justificada la inviabilidad de aplicación de las citadas condiciones y garantizada la corrección técnica y urbanística de la solución propuesta.

#### SECCIÓN SEXTA (I.2-6)

Condiciones aplicables a los locales ubicados en edificaciones residenciales destinados a uso de trastero

*Artículo 1.2-6.1. Ámbito y condiciones generales de aplicación.*

1. Las determinaciones en esta Sección serán de aplicación en los locales ubicados en edificaciones residenciales (uso predominante de vivienda) y que según lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente pueden acoger el uso de trastero.

Al efecto, tendrán la consideración de trasteros los locales destinados a ese fin exclusivo (depósito, o almacenamiento de enseres), física y funcionalmente diferenciados de las viviendas, o de otros locales destinados a actividades autorizadas, no residenciales, a los que, en su caso, pudieran estar vinculados.

2. Con carácter general, la implantación de este uso queda regulada por lo previsto al efecto en el artículo 56 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, en el planeamiento pormenorizado, en las disposiciones legales y en la normativa sectorial aplicables a dichas actividades (Código Técnico de la Edificación, Normas de Accesibilidad, etc.) y en las presentes Ordenanzas, por las que se desarrolla y complementa las determinaciones del planeamiento urbanístico.

3. Cuando, en atención a la actividad concreta de trastero, estos locales estén sujetos a condicionantes particulares provenientes de las disposiciones legales vigentes que regulan el ejercicio del citado uso, la aplicación de tales condicionantes tendrá carácter preferente sobre las previsiones que al efecto se puedan contener en estas mismas Ordenanzas, que serán de aplicación solo en la medida en que sean compatibles, o complementarias de aquellos.

4. Las condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas serán de aplicación, en todas las edificaciones residenciales que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas.

Babes-erregimenaren mende dauden etxebizitzetxe atxikitako trastelekuek bete egin beharko dute indarreko erregimen hori arautzen duen araudi berezia (Ordenantza hauek idazteko unean 2009ko otsailaren 12ko Aginduak onetsitako «Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinu-arauak» izenekoetan gauzatua dago).

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak Ordenantza Multzo honetan xedatutako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desgokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

5. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinetan kokatutako trasteleku-lokalak finkatu egiten dira, nahiz eta Ordenantza Multzo honetan ezarritako baldintzekin bat ez etorri, betiere udal-lizentzia batek baimendutako jardueren emaitza badira 2001eko otsailaren 15a baino lehen, horixe izaki Hernaniko udalerrian erabilera hau arautu zuen alde aurreko Ordenantza indarrean sartu zeneko data.

*1.2-6.2 artikulua. Trastelekuetarako xedatutako lokalen baldintzak.*

#### 1. Kokapena.

A. Trastelekuetarako lokalak indarreko hirigintza-planeamenduak ezarritako etxebizitzetxe-erakinetak solairuetan bakar-bakarrik kokatu ahal izango dira.

B. Eraikinetako behe-solairuaren gaineko beste solairu batzuetan kokatzen direnean (estalkipeko gunea ere barne), nahitaez bertako etxebizitzetxe atxikita geratu beharko dute bai erabileraz eta bai jabetzaz ere. Kasu honetan, etxebizitzetxe atxikitako lokalaren izaera juridikoa izango dute, eta beraz, ezin daitezke etxebizitzetxe banandu finka independente bat eratzeko edo beste trasteleku mugakide batekin batzeko. Baldintza hori Obra Berriaren eta Jabetza Horizontalaren eskritura publikoan, eraikinaren jabekidetzara-arauetan, salerosketa-eskriturretan eta erregistroko inskripzioetan agertarazi beharko da. Horretatik ondorioztatzen da, halako egoeran, baimendutako gehieneko trasteleku kopuruak bat etorri beharko duela eraikin horretan bertan dauden etxebizitzetxe kopuru osoarekin.

#### 2. Azalera eta zabalera.

A. Trasteleku izateko xedatuta dagoen eta erabilera eta titulartasun independentea duen lokal bakoitzak ezingo du 15 m<sup>2</sup>tik gorako gehieneko azalera erabilgarririk eduki.

B. Bi trasteleku mugakide edo gehiago batzea baimendu ahal izango da, trasteleku independente bakar bat eratzeko, lokal hori behe-solairuan, erdi-sotoan edo sotoan kokatuta gertatzen bada, eta betiere lortzen den azalera erabilgarri osoa 25 m<sup>2</sup>tik gorakoa ez bada.

C. Azalera erabilgarria zenbatzeari dagokionez, ez dira kontuan hartuko zoruaren eta sabaiaren akaberen artean 1,50 m-<sup>2</sup>tik beherako altuera libre duteen guneak.

D. Trasteleku bakoitzaren oinplanoan gutxienez 1,20 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da, oztoporik gabe.

E. Edozein elementu bertikal irtenen edo lokala zeharkatzen duen edozein elementuren (zutabeak, ebakuazio-hodiak eta abar, horietatik atxikiak edo libreak) eta horren aurrean dauden perimetro-hormen arteko distantzia ez da 0,80 m baino txikiagoa izango.

Los trasteros vinculados a las viviendas sometidas a régimen de protección deberán atenerse a la normativa específica que regule dicho régimen vigente (en el momento de redacción de las presentes Ordenanzas se concreta en las «Normas de diseño de Viviendas de Protección Oficial» aprobadas por la Orden de 12 de febrero de 2009).

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes.

5. Se consolidan los locales de trastero ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones que quedan establecidas en esta Sección de las Ordenanzas, siempre que sean el resultado de actuaciones autorizadas por licencia municipal, con anterioridad al 15 de febrero de 2001, fecha de entrada en vigor de la Ordenanza previa por la que quedó regulado este uso en el municipio de Hernani.

*Artículo 1.2-6.2. Condiciones de los locales destinados a trastero.*

#### 1. Emplazamiento.

A. Los locales destinados a trastero podrán emplazarse exclusivamente en las plantas de la edificación residencial establecidas por el planeamiento urbanístico vigente.

B. Cuando éstos se sitúen en plantas superiores a la Planta Baja (incluido el espacio bajo cubierta) de los edificios deberán quedar obligadamente vinculados en uso y propiedad a las viviendas del mismo. En este caso, tendrán la consideración jurídica de local anejo a la vivienda, por lo que no podrán segregarse de la vivienda para constituir finca independiente, o agregarse a otro trastero colindante. Condición ésta que deberá hacerse constar en la escritura pública de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, en las normas de condominio del edificio, en las escrituras de compraventa y en las inscripciones registrales. De lo cual se desprende que, en tal circunstancia, el número máximo de trasteros autorizado coincidirá con el total de viviendas existentes en el propio edificio.

#### 2. Superficie y anchura.

A. Cada local con uso y titularidad independiente, destinado a trastero, no podrá disponer de una superficie útil máxima superior a 15 m<sup>2</sup>.

B. Podrá autorizarse la agregación de dos, o más trasteros colindantes, que den lugar a un único independiente, cuando éste quede situado en planta Baja, de Semisótano, o sótano, y siempre que la superficie útil total resultante no sea superior a 25 m<sup>2</sup>.

C. A efectos de cómputo de la superficie útil no se tendrán en cuenta las zonas con altura libre, entre los acabados de suelo y techo, menores de 1,50 m.

D. En la planta de cada trastero podrá inscribirse un círculo, libre de obstáculos, cuyo diámetro sea al menos de 1,20 m.

E. La distancia entre cualquier elemento vertical saliente, o que atraviese el local (pilares, conductos de evacuación, etc adosados, o exentos) y los muros perimetral enfrentados con el mismo no será menor de 0,80 m.

### 3. Sarbideak.

A. Trastelekuetarako xedatuta dauden eta erabilera eta jabetza independentea duten lokal guztiek barruti itxi bat osatuko dute, sartzeko ate bultzagarri bat dutela, eta horien neurri eta ezaugarriak ibilerratasun eta segurtasun alorrean indarrean dagoen araudia beteko dute.

B. Izaera orokorrez, trastelekuetara sartzeko ateeak zirkulaziorako gunekomun batera emango dute, eta hori, aldi berean, eraikinaren kanpoaldearekin edo etxebizitza-erakinean sartzeko eta zirkulatzeko elementu komunekin komunikatuta egongo da zuzenean.

C. Halaber, beste lokal batetik barrena ere zuzenean sartu ahal izango da trastelekuan, beste lokal horren erabilera bereziki aparkalekuarena baldin bada. Kasu honetan, bi lokalak juridikoki finka bakar baten gisa eraturata geratuko dira.

D. Ez da baimentzen trastelekuek sarbide edo komunikazio espazial zuzenik edukitzea etxebizitzekin edo beste erabilera batzuetarako xedatutako eraikineko lokalekin, ezta fisikoki mugakideak izanda ere edo bata bestearekin erabilera eta jabetza aldetik atxikita egonda ere.

E. Zoruaren eta sabaiaren akaberen arteko altuera libre, trastelekuetara zuzenean sartzeko eta zirkulatzeko espazioetan, ez da 2,25 m baino txikiagoa izango.

F. Sarreren neurriak eta osaera (korridore banatzaileak, atondo bereziak, igogailuak eta abar) horrelako elementuen ibilerratasun, segurtasun, diseinu eta abarren baldintzak arautzen dituen indarreko araudiak ezarritakoak izango dira.

### 4. Argiztapena eta aireztapena.

A. Izaera orokorrez, aipatutako lokal horien argiztapen-eta aireztapen-baldintzak alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak izango dira, hala nola Eraikuntzaren Kode Teknikoan, 2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bitartez onetsia.

B. Trastelekuek argiztapen eta/edo aireztapen naturala dutenean, horiei dagozkien baiek lokalaren barne-zoru amaituaren mailatik 1,50 m baino gorago egon beharko dute beti.

C. Bao bakarra (leioa edo sabaileioa) baimenduko da erabilera eta jabetza independentea duen trasteleku-lokal bakoitzeko, eta horren azalera ez da 0,25 m<sup>2</sup> baino handiagoa izango eta gehieneko neurria 0,50 m izango da.

D. Edonola ere, bao horiek eraikinen fatxadetan kokatzen direnean, trastelekuaren barrualdea ikustea eragotziko duen sareta batek estaliko ditu azalera osoan.

### 5. Instalazioen zuzkidura.

A. Trastelekuetarako xedatutako eraikineko lokalek edo parteei horrelako espazioei aplikagarri zaien sektoreko araudiak eskatutako instalazio teknikoak eduki beharko dituzte (argiteria, energia elektrikoa, suteen aurkako ekipoa eta abar), erabilera komunitarioarako izan nahiz norbanakoentzat izan.

B. Trastelekuetan ez da baimentzen ur-hornidurarako instalazioak edo hartuneak, saneamendukoak edo keak eta gasak eraztekoak indibidualki jartzea. Zerbitzu-sare horiek, bakar-bakarrik, hirigintza-planeamenduak edo Ordenantza hauek etxebizitza-erabilerarako bihurtzeko baimentzea aurreikusiten dituzten kasuetan eta baldintzetan. (ikus, horri begira, Ordenantza Multzo honen Hirugarren Tituluko (III) III.3 Kapituluak araututakoak).

### 3. Accesos.

A. Todo local de uso y propiedad independiente destinado a trastero, constituirá un recinto cerrado, dotado de puerta practicable de acceso, cuyas dimensiones y característica se atenderán a la normativa de accesibilidad y seguridad vigentes.

B. Con carácter general, las puertas de acceso a los trasteros abrirán a un espacio común de circulación que esté a su vez comunicado directamente, bien con el exterior del edificio, bien con los elementos de acceso y circulación comunes de la edificación residencial.

C. Podrá así mismo accederse al trastero directamente a través de otro local, cuando el uso de éste sea específicamente el de aparcamiento. En este caso, ambos locales quedarán jurídicamente constituidos como una finca única.

D. No se autoriza que los trasteros dispongan de acceso, o comunicación espacial directa con viviendas, o locales del edificio destinados a otros usos, ni aún en el caso de colindancia física, o de vinculación de uso, o propiedad entre ellos.

E. La altura libre, entre los acabados de suelo y techo, en los espacios de circulación y acceso directo a los trasteros, no será menor de 2,25 m.

F. Las dimensiones y conformación de los accesos (pasillos distribuidores, vestíbulos de independencia, ascensores, etc) atenderán a la normativa vigente por la que se regulan las condiciones de accesibilidad, seguridad, diseño etc, de estos elementos.

### 4. Iluminación y ventilación.

A. Con carácter general, las condiciones de iluminación y ventilación de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, como el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

B. Cuando los trasteros cuenten con iluminación y/o ventilación natural, los huecos correspondientes deberán estar situados siempre por encima de 1,50 m sobre el nivel del suelo interior acabado del local.

C. Se autoriza un único hueco (ventana, o claraboya) por cada local de trastero, con uso y propiedad independiente, con una superficie no superior a 0,25 m<sup>2</sup>, y con una dimensión máxima de 0,50 m.

D. En todo caso, cuando dichos huecos se sitúen en las fachadas de las edificaciones quedarán cubiertos en toda su superficie por una celosía que impida la vista del interior del trastero.

### 5. Dotación de instalaciones.

A. Los locales, o partes del edificio destinadas a trasteros deberán estar dotadas de las instalaciones técnicas exigidas por la normativa sectorial aplicable a tales dependencias (aluminado, energía eléctrica, equipos contra incendios, etc.), ya sean para uso comunitario, o individualizado.

B. No se autoriza la dotación individualizada a los trasteros de acometidas, o instalaciones de abastecimiento de agua, de saneamiento, o de extracción de humos y gases. Estas redes de servicio podrán implantarse solo en aquellos casos, y condiciones en los que el planeamiento urbanístico, o las presentes Ordenanzas, prevean la autorización de su conversión a uso residencial. (ver al efecto lo regulado por el Capítulo III.3 del Título Tercero (III) de este Cuerpo de Ordenanzas).

## ZAZPIGARREN ATALA (I.2-7)

Etxebizitza-erakinetan kokatutako eta aparkaleku-erabilerrako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak

*1.2-7.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Atal honetako zehaztapenak etxebizitza-erakinetan (erabilera nagusia etxebizitzarena) kokatuta dauden eta, indarreko hirigintza-planeamenduak aurreikusitakoaren arabera, aparkaleku-erabilera onar dezaketen lokaletan aplikatuko dira.

2. Izaera orokorrez, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 55 eta 56 artikuluetan, planeamendu xehakatuan, jarduera horiei aplikagarri zaizkien lege-xedapen eta sektoreko araudian (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Ibilerratasun Arauak eta abar), eta hirigintza-planeamenduko zehaztapenak garatzen eta osatzen dituzten Ordenantza hauetan horrekin loturik aurreikusitakoak arautuko du erabilera honen ezarpena.

3. Aparkalekuaren jarduera zehatza kontuan izanik, lokal hauek aipatutako erabilera nola gauzatu behar den arautzen duten indarreko lege-xedapenetatik datozen baldintza berezietan mende daudenean, baldintza horien aplikazioak lehenetsuna izango du Ordenantza hauek horrekin loturik jaso ditzaketen aurreikuspenen gainetik, eta haiekin bateragarriak edo osagarriak diren neurrian bakarrik izango dira aplikagarri.

4. Izaera orokorrez, Ordenantza Multzoko honetan xedatutako baldintzak aplikatuko dira bai horiek indarrean sartzen direnetik gauzatuak diren etxebizitza-erakin berrietan eta bai lehendik dauden etxebizitza-erakinak birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere, edo aparkaleku-erabilerrako xedatutako lokalak egokitzeko edo berritzekoetan.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak Ordenantza Multzoko honetan xedatutako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desgokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

Babes-erregimenaren mende dauden aparkalekuek bete egin beharko dute indarreko erregimen hori arautzen duen araudi berezia (Ordenantza hauek idazteko unean 2009ko otsailaren 12ko Aginduak onetsitako «Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinu-arauak» izenekoetan gauzatua dago).

5. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinetan kokatutako aparkaleku-lokalak egiten dira, nahiz eta Ordenantza Multzoko honetan ezarritako baldintzekin bat ez etorri, betiere udal-lizentzia batek 1996ko ekainaren 27a baino lehen baimendutako jardueren emaitza badira, data horixe izaki aurreko AASSak indarrean sartu zirenekoa.

Lokal horiek berritzeko eragiketek artikuluko honen 4. apartatuan aurreikusitakoa beteko dute.

## SECCIÓN SÉPTIMA (I.2-7)

Condiciones aplicables a los locales ubicados en edificaciones residenciales destinados a uso de aparcamiento

*Artículo 1.2-7.1. Ámbito y condiciones generales de aplicación.*

1. Las determinaciones en esta Sección serán de aplicación en los locales ubicados en edificaciones residenciales (uso predominante de vivienda) y que según lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente pueden acoger el uso de aparcamiento.

2. Con carácter general, la implantación de este uso queda regulada por lo previsto al efecto en los artículos 55 y 56 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, en el planeamiento pormenorizado, en las disposiciones legales y en la normativa sectorial aplicables a dicha actividad (Código Técnico de la Edificación, Normas de Accesibilidad, etc.) y en las presentes Ordenanzas, por las que se desarrolla y complementa las determinaciones del planeamiento urbanístico.

3. Cuando, en atención a la actividad concreta de aparcamiento, estos locales estén sujetos a condicionantes particulares provenientes de las disposiciones legales vigentes que regulan el ejercicio del citado uso, la aplicación de tales condicionantes tendrá carácter preferente sobre las previsiones que al efecto se puedan contener en estas mismas Ordenanzas, que serán de aplicación solo en la medida en que sean compatibles, o complementarias de aquellos.

4. Con carácter general, las condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones residenciales que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de rehabilitación, o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes, o en el acondicionamiento, o reforma de locales destinados al uso de aparcamiento.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes.

Los aparcamientos sometidos a régimen de protección deberán atenerse a la normativa específica que regule dicho régimen vigente (en el momento de redacción de las presentes Ordenanzas se concreta en las «Normas de diseño de Viviendas de Protección Oficial» aprobadas por la Orden de 12 de febrero de 2009).

5. Se consolidan los locales de aparcamiento ubicados en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones que quedan establecidas en esta Sección de las Ordenanzas, siempre que sean el resultado de actuaciones autorizadas por licencia municipal, con anterioridad al 27 de junio de 1996 (fecha de entrada en vigor de las anteriores NNSS).

Las operaciones de reforma de tales locales se atenderán a lo previsto en el apartado 4 del presente artículo.

*I.2-7.2 artikulua. Aparkalekuetarako xedatutako lokalen baldintzak.*

1. Garaje kolektiboei aplikagarri zaizkien baldintzak.

A. Ibilgailuentzako sarbideak.

a) Bidearen edo sarrerako pasabidearen zabalera libre haxe izango da:

— Sarbide bateratua (sarrera eta irteera) duten garajetan: Gutxienez 5 m eta gehienez 6 m.

— Sarbide bereziak (sarrera eta irteera) dituzten garajetan: 4 m sarbide bakoitzak.

b) Aparkaleku-lokalek itxoiteko eta kanpoaldera irteteko lautada bat izango dute 5 m-ko gutxieneko sakonera batekin eta %5eko gehieneko luzeetarako aldapa batekin. Lautada horrek ez du erabilera publikoko jabetza edo zorren zorurik okupatuko.

B. Oinezkoen sarbideak.

a) Aparkaleku-lokaletako oinezkoen sarbideek (horien beharra, kopurua, kokapena eta abar), baita horien ezaugarri teknikoek ere (atondo bereziak eta abar), edo eraikineko beste elementu komun batzuekin (trasteleku-gunearekin, etxebizitzetara joateko eskailerekin eta abarrekin) duten komunikazioak ere indarreko sektoreko araudian (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Ibilerraztasun Araudia eta abar) horri begira aurreikusitakoa beteko dute.

C. Aldapak (barnekoak edo kanpokoak).

a) Aldapen gutxieneko zabalera 4,00 m izango da norabide bakarrekoa denean, eta 5 m norabide bikoitzekoa denean.

b) Aldapek tarte zuzenetan %16tik gorakoa ez den gehieneko aldapa eduki ahal izango dute eta %12koa bihurtu.

c) Aldapako bihurtuaren gutxieneko erradioa, horren ardatzean neurtua, 6 m izango da norabide bakarreko tarteetan eta 7 m norabide bikoitzeko tarteetan.

D. Ibilgailuentzako korridoreak.

a) Aparkaleku-plazetara doazen ibilgailuentzako barnekorridoreen gutxieneko zabalera haxe izango da:

— Ilarako aparkalekua edo zeharkakoa 45.ºtan: 4,00 m.

— Zeharkako aparkalekua 90.ºtan: 5 m.

b) Sarrerako ibilbidearen bihurtuarekin, aparkaleku-plazaren aurrealderaino, aurreko a) epigrafean xedatutakoa betetzearen kaltetan izan gabe, 5 m-tik beherakoa ez den erradiodun biraketa-ardatz bat eta 3 m-tik beherakoa ez den errodatze-banda bat marraztea ahalbidetuko dute.

E. Ibilgailuentzako aparkaleku-plazen neurriak.

a) Aparkaleku-plazen azalerak ezin dezake %5 baino aldapa handiagoa eduki.

b) Zeharkako aparkaleku-plazen gutxieneko neurri libreak 2,30 x 4,80 m izango dira.

c) Ilarako aparkaleku-plazen gutxieneko neurri libreak 2,30 x 5,50 m izango dira.

d) Ilarako edo zeharkako aparkalekuetan plazaren neurri libre 20 cm handituko da alboko itxitura bakoitzeko. (garaje itxien plazetan sarrerako ateari dagokiona ez da alboko itxituratzat hartuko).

Plaza hori errodatze-korridorearen zaku-hondoko itxituraren ondoan kokatuta badago, bere zabalaren handipena 40 cm izango da.

*Artículo I.2-7.2. Condiciones de los locales destinados a aparcamiento.*

1. Condiciones aplicables a los garajes colectivos.

A. Acceso rodado.

a) La anchura libre del vial o vado de acceso será:

— En garajes con acceso unificado (entrada y salida): Mínimo de 5 m y máximo de 6 m.

— En garajes con accesos independientes (entrada y salida): 4 m cada acceso.

b) Los locales de aparcamiento dispondrán de una meseta de espera e incorporación al espacio exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente longitudinal máxima del 5%. Dicha meseta no ocupará suelo de dominio, o servidumbre de uso público.

B. Acceso peatonal.

a) El acceso peatonal a los locales de aparcamiento (necesidad, número, emplazamiento, etc), así como sus características técnicas (vestíbulos de independencia, etc), o su comunicación con los otros elementos comunes del edificio (zonas de trasteros, portales, escaleras de acceso a viviendas, etc), se atenderán a lo previsto al efecto en la legislación sectorial vigente (Código Técnico de Edificación, Normativa de accesibilidad, etc).

C. Rampas (interiores, o exteriores).

a) La anchura mínima de las rampas será de 4,00 m, cuando sea de dirección única y de 5 m cuando sea de doble dirección.

b) Las rampas podrán tener una pendiente máxima no superior al 16% en tramos rectos y al 12% en los tramos curvos.

c) El radio mínimo de curvatura en la rampa, medido en el eje de la misma, será de 6 m en tramos unidireccionales, y de 7 en tramos bidireccionales.

D. Pasillos de rodadura.

a) La anchura mínima de los pasillos internos de rodadura, que dan acceso a las plazas de aparcamiento, serán:

— Aparcamiento en hilera, o en batería a 45.º: 4,00 m.

— Aparcamiento en batería a 90.º: 5 m.

b) Los tramos curvos del recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el epígrafe anterior a), permitirán el trazado de un eje de giro de radio no menor de 5 m y una banda de rodadura no menor de 3 m (1,5 m a cada lado del citado eje).

E. Dimensiones de las plazas de aparcamiento de automóviles.

a) La superficie de las plazas de aparcamiento no podrá tener una pendiente mayor del 5%.

b) Las dimensiones mínimas libres de las plazas de aparcamiento en batería serán de 2,30 x 4,80 m.

c) Las dimensiones mínimas libres de las plazas de aparcamiento en hilera serán de 2,30 x 5,50 m.

d) En los aparcamientos en hilera, o batería, se ampliará la dimensión libre de la plaza en 20 cm por cada cierre colateral. (no se entenderá como cierre colateral el correspondiente al de la puerta de acceso en plazas de garaje cerradas).

Si la plaza se sitúa junto al cierre del fondo de saco del pasillo de rodadura la ampliación de su anchura será de 40 cm.



Plazaren luzerako erdiko herenean kokatutako pilareak, alboko itxituratzat hartuko dira ondorio hauetarako.

e) Inolako egiturak edo instalaziok ezin dezake okupatu ezarritako gutxieneko neurriek mugatutako azalera hori.

#### F. Altuera libre.

a) Izaera orokorrez, aparkaleku izateko xedatutako lokalaren zoru eta sabai amaituen arteko gutxieneko altuera librea 2,20 m izango da. Instalazioak, egiturazko elementuak edo antzekoak gurutzatzen diren puntu jakin batzuetan, altuera hori 2,10 m-tara murriztu ahal izango da, ibilgailuen zirkulazio-erreiei eragiten ez dietenean.

b) Aparkaleku-plazaren hondoan 1,50 m-tik beherakoa ez den altuera libre baimendu ahal izango da, 0,60 m-ko gehi-eneko sakoneran.

#### G. Beste baldintza osagarri batzuk.

a) Aparkaleku-plaza guztiak itxitura baten bitartez edo grafikoki definituta egongo dira, eta errotulazio bitartez identifikatuta geratuko dira.

#### H. Aireztapena.

a) Izaera orokorrez, aparkaleku izateko xedatutako lokalaren argiztapen-baldintzak alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak izango dira, hala nola Eraikuntzaren Kode Teknikoan, 2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bitartez onetsia.

b) Ordenantza Multzoko honetako Zortzigarren Tituluan (VIII) «Ingurumena babestea» ezarritako aire zikina erazteko eta kanporatzeko baldintzak.

### 2. Familia bakarreko etxebizitzaren garajei aplikatzeko baldintzak.

A. Erabilera eta sarbide indibiduala duten garajeetan bermatu egin beharko da bidearen edo sarbidearen eta aldaparen (horrelakorik balego) zabalera libre 3 m-koa izango dela.

B. Aldapako itxaronleku edo lautada, gutxienez, 3 m bider 3,50 m-koa izango da eta %5eko gehi-eneko aldapa izango du.

C. Aldapen gehi-eneko aldapa %20koa izango da.

D. Plaza independentearen gutxieneko neurriak 2,70 x 5,00 m izango dira.

E. Halaber, aparkaleku horiek artikulua honetan ezarritako gainerako aurreikuspenak bete beharko dituzte.

### 3. Bide publikoko sarbideak.

A. Udalerriko hiri-ingurunean aurreikusi diren eta bide publikotik aparkaleku-lokaletara doazen sarbideak irekitzeko, indarreko hirigintza-planeamenduan horrelakoetarako ezarritako irizpideak beteko dira, baita udalerriko mugikortasun-planean erabakitzen direnak ere.

B. Komunikazioen Sistema Orokorreko sarean txer-tutatutako bide-saretik aparkalekuetara sarbide berriak irekitzea salbuespen gisa baimenduko da baldin eta indarreko hirigintza-planeamenduan erabakitako antolamenduan berariaz aurreiku-sita geratu badira. Bide-sare horretan lehendik dauden sarbideak finkatu egiten dira, betiere dagokion udal baimenaren babesean gauzatu baldin badira.

C. Apartatu honetan jasotako zehaztapenen kaltetan izan gabe, garapen-planeamendua, hirigintza-proiektuak eta eraikuntza berrienak, nola lehendik dauden eraikinak berri- eta birgaitzekoak prestatzeko erreferentzia gisa erabiliko diren irizpide orokorrak ondorengo hauek izango dira:

Los pilares emplazados en el tercio central del largo de la plaza, serán considerados a estos efectos como cierre colateral.

e) La superficie delimitada por las dimensiones mínimas estipuladas no podrá estar ocupada por estructura o instalación alguna.

#### F. Altura libre.

a) Con carácter general, la altura mínima libre entre suelo y techo acabado del local destinado a aparcamiento será de 2,20 m. En zonas puntuales de cruce de instalaciones, elementos estructurales, o similares, esta altura podrá reducirse a 2,10 m, cuando no afecten a carriles de circulación de vehículos.

b) En los fondos de las plazas de aparcamiento, podrá autorizarse una altura libre no inferior a 1,50 m, en una profundidad máxima de 0,60 m.

#### G. Otras condiciones complementarias.

a) Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas, bien mediante cerramiento, bien gráficamente y quedarán identificadas mediante rotulación.

#### H. Ventilación.

a) Con carácter general, las condiciones de ventilación de los locales destinados a aparcamiento serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, como el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

b) Las condiciones de expulsión y extracción del aire viciado establecidas en el Título Octavo (VIII) «Protección del Medio Ambiente» del presente Cuerpo de Ordenanzas.

### 2. Condiciones aplicables a los garajes de viviendas unifamiliares.

A. En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse una anchura libre del vial o vado de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 3 m.

B. La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 3 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 5%.

C. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.

D. La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,70 x 5,00 m.

E. Asimismo, dichos aparcamientos deberán cumplimentar el resto de las previsiones establecidas en el presente artículo.

### 3. Accesos a la vía pública.

A. La apertura de los accesos desde la vía pública a los locales de aparcamiento previstos en el medio urbano del municipio se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente, así como a los que se pudieran determinar en el plan de movilidad del municipio.

B. Solo se autoriza, excepcionalmente, la apertura de nuevos accesos a aparcamientos desde el viario integrado en la red del Sistema General de Comunicaciones, cuando éstos queden explícitamente previstos en la ordenación adoptada en el planeamiento urbanístico vigente. Se consolidan los accesos preexistentes en dicho viario, siempre que los mismos hubiesen sido ejecutados al amparo de la correspondiente licencia municipal.

C. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el presente apartado, los criterios generales de referencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, de los proyectos de urbanización y de nueva construcción y de reforma, o rehabilitación de las edificaciones, son los siguientes:

— Lur-zati eraikigarri bakoitzak, printzipioz, garajerako ibilgailu-sarbide bakarra izango du bide-sare publikotik.

— Bide-sare publikotik garajerako ibilgailuentzako sarbi-dearen kokapena zehazteko orduan, mugikortasun iraunkorreko irizpideak hartuko dira abiapuntuztat (ibilbideak laburtzea, berdeguneei eta oinezkoen eremuei nola egoitza-eremuei eraginak gutxitzea eta abar).

— Sarbide honen ordez sarrerako bat eta irteerako beste bat egiteko aukera izanez gero, bakoitzak bere kokapen bereizita duela, behar bezala justifikatu beharko da horren premia eta erabakitako irtenbidearen hirigintza-zuzentasuna.

— Udalak, bide-sare publikoaren arrazionalizazio funtzionala erdiesteari begira, edo hirigintza-antolamendua hobetzeari begira, hurbileko lur-zati eraikigarrietan kokatutako aparkalekuetara ibilgailuen sarbideak koordinatu eta bateratu daitezela eskatu ahal izango du.

— Etxebizitzetarako lur-zatietako aparkaleku-lokaletara doazen ibilgailuentzako sarbide-aldapak, dena den, erabilera eta jabari pribatuko lurzoruan kokatuko dira, eta lehentasunez, eraikinen behe-solairuko azalera eraikigarriaren barruan sartuta geratuko dira.

#### 4. Aparkaleku robotizatuak.

Ibilgailuak biltegitatzeko sistema robotizatu duten aparkalekuen proiektuek eta horien exekuzioek alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dituzte.

Edonola ere, kasu honetan artikulua honetan aurreikusitako baldintzak aplikatuko dira, aipatutako lege-xedapen horiek bateragarri diren neurrian eta hedadurarekin.

#### 5. Bizikletentzako aparkalekua.

Bizikleten aparkaleku izateko xedatutako lokal eta espazioek irispide, neurri aldetik beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte, bai lortu nahi den helburu hori erdiesteko eta bai zerbitzu hori zuzenduta dagoen garraio motaren berezitasun funtzional zehatzei erantzun ahal izateko.

##### A. Kokapena eta sarbidea.

Horretarako xedatutako lokal edo espazioen kokapena garraio mota honek berezkoak dituen ibilerraztasun- eta segurtasun-irizpideak kontuan izanik erabakiko da.

Ahal den neurrian, behe-solairuan kokatuta egon beharko dute. Nolanahi ere, 5. apartatu honetako gainerako zehaztapenak beteko direla bermatuta baldin badago, alternatiboki etxebizitza-eraikinen sestraperko lehen solairuan kokatu daitezela baimenduko da, edo horien kanpoaldean, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen bat dutenean.

Bizikletentzako aparkaleku-espazioaren sarbideak kanpoaldetik ahalik eta zuzenena izan behar du eta bere ezaugarriek (trazaketa, luzera eta ibilbidearen profila) ibilgailu ez-motordunei dagozkien ibilerraztasun, iragaita eta maniobrarako baldintzak beteko dituzte.

Aparkaleku hori barruti itxi baten barnean kokatzen denean, bertara sartzeko atearen orriaren gutxieneko neurriak zabalean 90 cm eta altueran 2,00 m izango dira.

##### B. Neurriak.

a) Bizikleten aparkaleku izateko xedatutako eta berariaz estalitako espazio, barruti edo elementuek 2,20 m-tik beherakoa ez den barne-altuera libre izango dute eta behar bezala argiztatua eta seinalatua egongo dira.

— Cada parcela edificable, en principio, podrá contar con un único acceso rodado al garaje, desde la red viaria pública.

— En la determinación del emplazamiento del acceso rodado al garaje desde la red viaria pública se efectuará a partir de criterios de movilidad sostenible (minimización de recorridos, reducción de afecciones a zonas verdes y peatonales, a áreas residenciales, etc).

— La posibilidad de desdoblamiento de este acceso en dos de entrada y salida, con ubicación independiente, quedará a expensas de la debida justificación de su necesidad y de la corrección urbanística de la solución adoptada.

— El Ayuntamiento, en orden a lograr la racionalización funcional de la red viaria pública, o a optimizar la ordenación urbanística, podrá exigir la coordinación y unificación de accesos rodados a los aparcamientos emplazados en parcelas edificables próximas.

— Las rampas de acceso rodado a los locales de aparcamiento de parcelas residenciales se emplazarán en todo caso en suelo de uso y dominio privado, y preferentemente, quedarán incluidas dentro de la superficie edificable de la planta baja de los edificios.

#### 4. Aparcamientos robotizados.

El proyecto y ejecución de aparcamientos dotados de sistema robotizado de almacenamiento de vehículos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, serán de aplicación en ese supuesto las condiciones previstas en el presente artículo, en medida y con el alcance en el que sean compatibles con las citadas disposiciones legales.

#### 5. Aparcamiento de bicicletas.

Los locales y espacios destinados al aparcamiento de bicicletas deberán contar con las condiciones de acceso, dimensionamiento, etc., necesarias para alcanzar el objetivo pretendido y dar respuesta a las particularidades funcionales específicas del medio de transporte al que va dirigido el servicio.

##### A. Emplazamiento y acceso.

La ubicación de los locales o espacios destinados a este se adoptará atendiendo a criterios de accesibilidad y seguridad propios de este medio de transporte.

Preferentemente deberán quedar emplazados en planta baja. No obstante, siempre que quede garantizado el cumplimiento del resto de las determinaciones del presente apartado 5, se autoriza su ubicación alternativa en la primera planta bajo rasante de las edificaciones residenciales, o en el exterior de las mismas, cuando éstas cuenten con terreno de propiedad y uso privado.

El acceso al espacio de aparcamiento de bicicletas habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y sus características (trazado, longitud y perfil del recorrido) estarán adecuadas a las condiciones de accesibilidad, paso y maniobra correspondientes a vehículos no motorizados.

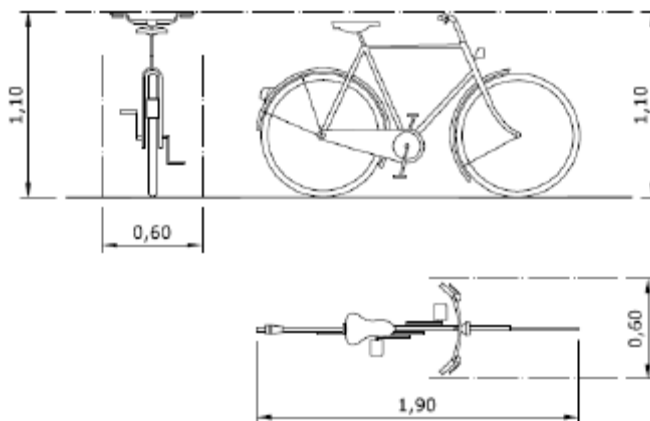
Cuando este aparcamiento se ubique en un recinto cerrado, la hoja de la puerta de acceso al mismo tendrá unas dimensiones mínimas de 90cm de anchura y de 2,00 m de altura.

##### B. Dimensionamiento.

a) Los espacios, recintos, o elementos cubiertos específicamente destinados al aparcamiento de bicicletas contarán con una altura libre interior no menor de 2,20 m y estarán debidamente iluminados y señalizados.

b) Aparkalekuaren diseinuan ondorengo batez besteko neurriak dituzten bizikletak hartu beharko dira kontuan: 1,90 m luzean, 0,60 zabalean eta 1,10 m altueran.

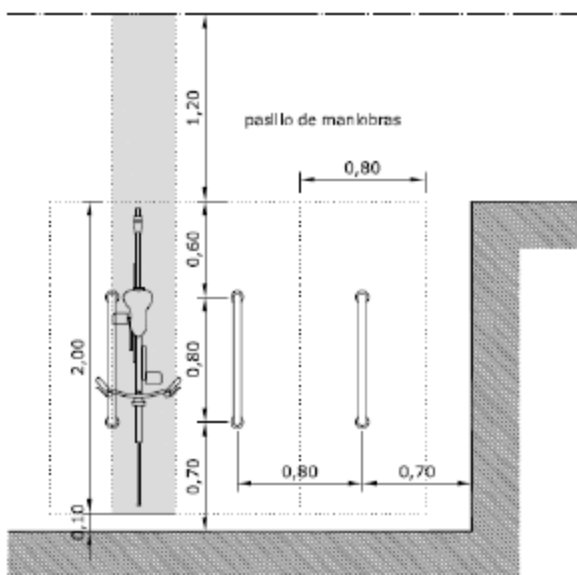
b) En el diseño del aparcamiento se deberán tomar en consideración bicicletas con las dimensiones medias siguientes: 1,90m de largo, 0,60 de ancho y una altura de 1,10 m.



Iturria / Fuente: “Manual de aparcamientos de bicicletas”. IDEA.

c) Aparkaleku-plazen antolamenduan kontuan hartuko dira jarraian atxikita datorren grafikoan ageri diren gutxieneko neurriak.

c) En la ordenación de las plazas de aparcamiento se tendrán en cuenta las dimensiones mínimas que constan en el gráfico que a continuación se adjunta.



Okupatutako azalera: 1,28 m<sup>2</sup>/bizikleta / Superficie ocupada: 1,28 m<sup>2</sup>/bicicleta.

Iturburu / Fuente: “Manual de aparcamientos de bicicletas”. IDEA.

d) Bizikleten aparkalekuak bizikletei eusteko elementuak edo euskarriak izango dituzte (ahal dela, U-alderantzikatu motakoak erabiliko dira) ongi funtzionatzeko eta maniobra egokiak egiteko beharrezkoak dituzten tarteetara kokatuak. Horri begira, aurreko c) epigrafearen grafikoan ageri diren tarteak hartuko dira kontuan.

Oharra: Elkarren ondoan jarritako bi euskarriren arteko tartean, aurreko grafikoan agertzen dena, bi bizikleta uzteko toki dago.

6. Beste ibilgailu mota batzuentzako aparkalekua.

Beste edozein ibilgailu motaren aparkaleku izateko xedutako lokal eta espazioek irispide, neurri aldetik beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte, bai lortu nahi den helburu

d) El aparcamiento de bicicletas quedará dotado de soportes, o elementos de fijación de la bicicleta, (preferiblemente se utilizarán los de tipo U-Invertida) colocados según las distancias necesarias para su correcto funcionamiento y maniobrabilidad. Al efecto se tendrán en cuenta las distancias que constan en el gráfico del anterior epígrafe c).

Nota: La dimensión entre dos soportes consecutivos, señalada en el gráfico adjunto, permite el aparcamiento de 2 bicicletas.

6. Aparcamiento de otros tipos de vehículos.

Los locales y plazas destinadas al aparcamiento de cualquier otro tipo de vehículos, como motos, etc., deberán contar con las condiciones de acceso, dimensionamiento, etc., necesa-

hori erdiesteko eta bai zerbitzu hori zuzenduta dagoen garraio motaren berezitasun funtzional zehatzei erantzun ahal izateko ere.

Horretarako, Udalak, aplikagarri zaizkion lege-xedapenetan eta udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan, baita Ordenantza hauetan ere, edo alor honen inguruko erreferentziazko irizpide eta jarraibideetan aurreikusitakoa kontuan harturik, kasu bakoitzean bidezkoak diren parametroak eskainiko ditu.

#### ZORTZIGARREN ATALA (I.2-8)

Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak etxebizitza-erabilera duten eraikinetan

##### *I.2-8.1 artikulua. Baldintza orokorrak.*

1. Izaera orokorreaz, Ordenantza Multzo honetan xedatutako baldintzak aplikatuko dira bai horiek indarrean sartzen direnetik gauzatuko diren etxebizitza-eraikin berrietan eta bai lehendik dauden etxebizitza-eraikinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamendua finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak Ordenantzen Atal honetan xedatutako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desgokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

2. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan indarrean dauden lege-xedapenetan eta, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta hori garatuz emandako xedapenetan, Ibilerratasun Arauetan, planeamenduan eta hirigintza-legerian eta Ordenantza hauetan ezarritako instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren betebeharrak bete beharko dira.

3. Izaera osagarriaz, aplikatu beharrekoak izango dira, halaber, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Indarreko Diseinu Arauetan gai horren inguruan jasotako xedapenak, edo horiek ordezkatzuz argitaratzen direnak.

##### *I.2-8.2 artikulua. Baldintza Partikularrak.*

1. Aurreko artikuluan aurreikusitakoa betetzeaz gain, etxebizitza-eraikinetako ur-hornidurarako eta saneamendurako instalazioek bete egingo dituzte «Hernaniko Udalerrian uraren kudeaketa arautzeko udal araudian (2009-2-10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua)» jasotako baldintzak, edo hori ordezkatzuz argitaratzen den araudikoak.

2. Halaber, etxebizitza-eraikinek, hiri-hondakinen bilketarako sistematik eratorritako baldintzei dagokienez, indarreko Udala Ordenantzako zehaztapen bereziak beteko dituzte, baita Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluan (IV) – «Ingurumena babestea» horrekin loturik jasotako aurreikuspenak ere.

3. Hala dagokionean, jarduera baimenduak direnean, eta indarreko sektore-legeriak horrela eskatzen duenean, dagozkion lokaletako egokitzapen-lanak eta instalazioek, aipatutako legerian, eta Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluan (VIII) eta Laugarren Tituluan (IV) ingurumenaren

erriak para alcanzar el objetivo pretendido y dar respuesta a las particularidades funcionales específicas del medio de transporte al que va dirigido el servicio.

Al efecto, el Ayuntamiento, atendiendo a lo previsto en las disposiciones legales que sean de aplicación y en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, así como en estas Ordenanzas, o en criterios e instrucciones de referencia sobre la materia, proporcionará en cada caso los parámetros oportunos.

#### SECCIÓN OCTAVA (I.2-8)

Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios en los edificios de uso residencial

##### *Artículo I.2-8.1. Condiciones generales.*

1. Con carácter general, las condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones residenciales que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

2. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior se deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios establecidos en las disposiciones legales vigentes, entre otros, en el Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, en las Normas de Accesibilidad, en el planeamiento y en la legislación urbanística, y en estas mismas Ordenanzas.

3. Con carácter complementario, serán así mismo de aplicación, las disposiciones sobre la materia contenidas en las vigentes Normas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial, o en las que se dicten en sustitución de las mismas.

##### *Artículo I.2-8.2. Condiciones particulares.*

1. Además de atender a lo previsto en el artículo precedente las instalaciones de abastecimiento de agua y de saneamiento de los edificios residenciales cumplimentarán las condiciones contenidas en el vigente «Reglamento municipal regulador de la gestión del agua en el Termino Municipal de Hernani (publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10-2-2009), o en el que se promulgue en sustitución del mismo.

2. Así mismo, los edificios residenciales, en lo que se refiere a las condiciones derivadas del sistema de recogida de residuos urbanos, darán cumplimiento a las determinaciones específicas de la correspondiente Ordenanza Municipal vigente, y a las previsiones que al efecto quedan contenidas en el Título Cuarto (IV) – «Protección del Medio Ambiente» de este Cuerpo de Ordenanzas.

3. En su caso, cuando se trate de actividades autorizadas, y así quede requerido por la legislación sectorial vigente, el acondicionamiento y las instalaciones de los correspondientes locales, darán cumplimiento a la normativa específica que le sea aplicable en materia de protección del medio ambiente

babesaren alorrean aplikagarri zaien araudi berezia beteko dute (atmosfera, ura – kontsumoa eta isurketa –, hondakinak, zaratak eta abar).

3. Aurreko hiru epigrafeetan aurreikusitakoa betetzearen inguruko justifikazioa eraikuntza-obra eta ezarri beharreko jarduera zehatza baimentzeko espedienteari atxikita doan proiektu teknikoaren parte izango da.

#### *1.2-8.3 artikulua. Aparkaleku-zuzkiduraren baldintzak.*

##### 1. Irizpide orokorrak.

A. Izaera orokorrez, indarreko lege-xedapenetan nola hirigintza-planeamenduan eta Ordenantza hauetan horri begira ezarritakoa beteko da alor honetan.

B. Artikulu honen hurrengo apartatuetan ibilgailu motordunentzat nola bizikletentzat ezarritako aparkaleku-zuzkidura, hain zuzen ere, urbanizazio ezagatik edo nahikorik ez izateagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru hiritargarran kokatutako lur-zatietan eta etxebizitza-erakinetan aplikatuko dira.

C. Udalak aipatutako zuzkidura hori bete dadila eskatu ahal izango du eraikuntza berriko jardueretan edo lehendik dauden etxebizitzetarako lur-zatietan burutu beharreko birgaikuntza- edo ordezkapen-eragiketetan, baldin eta hiri-lurzoru finkatua edo eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabean kokatuta geratzen badira, betiere bideragarria eta hirigintza aldetik egokia dela jotzen bada, eta aipatutako eskakizun hori egin nahi den jardueraren izaera eta hedadurarekin bat datozena eta orekatua bada.

D. Udalerrian indarrean dagoen Planeamendu Orokorra garatuz sustatu beharreko planeamenduak, justifikatuz gero, hurrengo apartatuetan adierazitako zuzkidura-eskakizunak berregokitu ahal izango ditu bai gorantz eta bai beherantz ere, mugikortasun iraunkorreko irizpideak eta/edo trafikoaren eta hiri-garraioaren antolamendu-helburuak kontuan izanik.

2. Etxebizitzetara atxikitako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku-zuzkidura.

A. Izaera orokorrez, eta artikulu honen 1. apartatuan ezarritako irizpideen eta hurrengo bi epigrafeetan adierazitako salbuespenen kaltetan izan gabe, aparkaleku-zuzkidura bat aurreikusiko da, lur-zatiaren edo etxebizitza-erakinaren barrualdean kokatu beharrekoa, 1,4 plaza/100 m<sup>2</sup>(t)ko proportzioan, etxebizitza-erabilerari atxikiak. Dentsitate txikiko (familia bakarreko isolatuak, binakatuak edo erantsiak) etxebizitzetarako lur-zatiak direnean, etxebizitza bakoitzeko 2 aparkaleku-plazakoa izango da zuzkidura hori.

B. Nolanahi ere, Babes Ofizialeko erregimenaren mende dauden etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan, aipatutako etxebizitza horiei dagokien aparkalekuetarako zuzkidura-erreserba aipatutako erregimen horretan ezarritakoa izango da.

Udal Etxebizitza Tasatuei dagokien erreserbari ere eskakizun hori bera aplikatuko zaio.

C. Bi lur-zati edo gehiagoren artean aparkaleku-zuzkidura birbanatu dadila baimendu ahal izango da, hurrengo baldintza hauek guztiak betetzen direnean:

\* Birbanaketa-jarduera horren xede diren lur-zati guztiak area edo sektore beraren barruan kokatuta egon beharko dute, eta espazialki hurbil egon behar dute.

\* Horien birbanaketa arearen edo sektorearen hirigintza-antolamendu xehakatuan aurreikusita geratuko da.

(atmosfera, agua – consumo y vertido-, residuos, ruidos, etc.) contenida en la citada legislación, en el Título Octavo (VIII) y en Título Cuarto (IV) de este Cuerpo de Ordenanzas.

3. La justificación del cumplimiento de lo previsto en los tres epígrafes anteriores formará parte del proyecto técnico adjunto al expediente de autorización de las obras de construcción y de la actividad concreta a implantar.

#### *Artículo 1.2-8.3. Condiciones de la dotación de aparcamiento.*

##### 1. Criterios generales.

A. Con carácter general, en esta materia se estará a lo establecido al efecto tanto en las disposiciones legales vigentes, como en el planeamiento urbanístico y en las presentes Ordenanzas.

B. La dotación de aparcamiento de vehículos motorizados, como de bicicletas establecida en los apartados siguientes de este artículo será de aplicación en las parcelas y edificaciones residenciales emplazadas en suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización, o en suelo urbanizable.

C. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la citada dotación, en actuaciones de nueva planta, o de rehabilitación, o sustitución a llevar a cabo en parcelas residenciales preexistentes, que queden ubicadas en suelo urbano consolidado, o no consolidado por incremento de edificabilidad, siempre que tal cumplimiento se estime materialmente viable y urbanísticamente adecuado, y cuando la citada exigencia resulte acorde y proporcionada con el carácter y alcance de la actuación pretendida.

D. El planeamiento a promover en desarrollo del Planeamiento General vigente en el municipio, podrá reajustar justificadamente, tanto al alza como a la baja, las exigencias dotacionales expuestas en los apartados siguientes, atendiendo al efecto a criterios de movilidad sostenible y/o a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano.

2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de los criterios establecidos en el apartado 1 de este artículo y de las excepciones adoptadas en los dos siguientes epígrafes, se preverá una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación residencial, a razón de 1,4 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) destinados al uso de vivienda. En el caso de que se trate de parcelas residenciales de baja densidad (unifamiliares aisladas, pareadas, o adosadas), esta dotación se fija en 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

B. No obstante, en las edificaciones destinadas a viviendas sometidas a régimen de Protección Oficial, la reserva dotacional de aparcamiento correspondiente a las citadas viviendas será la que quede establecida en el citado régimen.

Igual exigencia será de aplicación a la reserva correspondiente a las viviendas Tasadas Municipales.

C. Podrá autorizarse la redistribución de la dotación de aparcamiento entre dos, o más parcelas, cuando se cumplieren todas las condiciones siguientes:

\* Todas las parcelas objeto de la actuación de redistribución deberán quedar ubicadas dentro de una misma área, o sector, y estar espacialmente próximas.

\* La redistribución quedará prevista en la ordenación urbanística pormenorizada del área, o sector.

\* Birbanaketa-jardueraren xede diren lur-zati guztiei eska dakiekeen zuzkidura-erreserbaren osotasuna erabat bete dadila bermatuko da.

\* Proposamenak ezingo ditu gainditu birbanaketa-jardueraren xede den lur-zati guztiak kokatzen diren arearen edo sektorearen lurralde-muga indibidualizatuak.

3. Etxebizitzetarako lur-zatietan baimendutako beste erabilera batzuei atxikitako ibilgailu motordunentzako (automobilak, kamioiak eta abar) aparkaleku-zuzkidura.

A. Izaera orokorrez, eta artikuluko honen 1. apartatuan ezarritako irizpideen kaltetan izan gabe, aparkaleku-zuzkidura bat aurreikusiko da, lur-zatiaren edo eraikin pribatuaren barrualdean kokatu beharrekoa, 1,4 plaza/100 m<sup>2</sup>(t)ko proportzioan, baimendu daitezkeen erabilera horietarako xedatuak.

B. Baimendu daitezkeen hurrengo kasuetan gutxieneko zuzkidura hau izango da:

a) Merkataritza-erabilerak:

\* Kontsumo-produktuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriako establezimenduak): 3,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

\* Beste produktu batzuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriako establezimenduak): Kasu bakoitzean, Udalak ezarritako du beharrezko zuzkidura, kontsumorako produktuen salmentarako eskatutako zuzkidura erreferentzia gisa hartuz.

Kasu bakoitzaren berezitasunak kontuan izanik, Udalak erabakiko du noiz eska dakiekeen karga eta deskargarako espazioaren erreserba, establezimenduaren edo lur-zatiaren barrualdean kokatu beharrekoa.

c) Ostalaritza eta aisialdiko erabilerak: Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluak (IV) horri buruz araututako hartuko da kontuan.

c) Hotel-erabilerak, horien sabai-azalera okupatua 1.000 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

d) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, horien sabai-azalera okupatua 1.000 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

4. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

A. Izaera orokorrez, eta artikuluko honen 1. apartatuan ezarritako irizpideen kaltetan izan gabe, bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura bat aurreikusiko da, etxebizitza bakoitzeko plaza bat baino gutxiago izango ez dena, eta etxebizitzaren erabilera komunitarioko edo osagarrietarako xedatuta ez dagoen behe-solairuko lokalaren 100 m<sup>2</sup>(t) bakoitzeko plaza bat gutxiago izango ez dena.

#### BEDERATZIGARREN ATALA (I.2-9)

Segurtasun baldintzak etxebizitza-erabilera duten eraikinetan

##### I.2-9.1 artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Izaera orokorrez, Ordenantza Multzo honetan xedututako baldintzak aplikatuko dira bai horiek indarrean sartzen direnetik gauzatuko diren etxebizitza-erakin berrietan eta bai lehendik dauden etxebizitza-erakinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak Ordenantzen Atal honetan xedututako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinararen ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desgokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

\* Se garantizará el cumplimiento global de la magnitud total de la reserva dotacional exigible al conjunto de las parcelas objeto de la actuación de redistribución.

\* La propuesta no podrá superar los límites territoriales, e individualizados, de la propia área, o sector en el que se ubiquen todas las parcelas objeto de la actuación de redistribución.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a otros usos autorizables en parcelas residenciales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de los criterios establecidos en el apartado 1 de este artículo, se preverá una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1,4 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) destinados a dichos usos autorizables.

B. En los siguientes casos de usos autorizables la dotación mínima será:

a) Usos comerciales:

\* Venta al detalle de productos de consumo (Establecimientos de 3.ª y 4.ª categorías): 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

\* Venta al detalle de otros productos (establecimientos de 3.ª y 4.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia de dotación máxima.

Atendiendo a las particularidades de cada caso, el Ayuntamiento determinará cuando le es exigible la reserva de espacio de carga y descarga, a ubicar en el interior del establecimiento, o parcela.

b) Usos de hostelería y recreativos: Se atenderá a lo regulado al efecto por el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

c) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>(t): 1,0 plaza/2 habitaciones.

d) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>(t): 2,0 plazas/100 m<sup>2</sup>(t).

4. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de los criterios establecidos en el apartado 1 de este artículo, se preverá una dotación de aparcamiento de bicicletas, no inferior a 1 plaza por vivienda, y a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de local de planta baja, no destinado a usos comunes, o auxiliares de las viviendas.

#### SECCIÓN NOVENA (I.2-9)

Condiciones de seguridad en los edificios de uso residencial

##### Artículo I.2-9.1. Condiciones generales.

1. Con carácter general, las condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones residenciales que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

2. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan, segurtasunaren eta babesaren alorrean indarrean dauden legedapenetan eta, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (berezi ki sute kasuetako segurtasunari eta erabilera-segurtasunari buruzkoan) eta hori garatuz emandako xedapenetan, Ibilerratasun Arauetan, indarreko hirigintza-planeamenduan eta Ordenantza hauetan ezarritako betebeharrak bete beharko dira.

3. Izaera osagarri, aplikatu beharrekoak izango dira, halaber, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren indarreko Diseinu Arauetan gai horren inguruan jasotako xedapenak, edo horiek ordezkatuz argitaratzen direnak.

#### *1.2-9.2 artikulua. Baldintza bereziak.*

##### 1. Behe-solairuan kokatutako etxebizitzetako baoak.

Behe-solairuan kokatutako etxebizitzaren fatxadetako baoak (leioak, balkoietako atea, eta abar) etxebizitzaren barneko espazioetan segurtasun, babes eta pribatutasunaren beharrezko baldintzak bermatzeko moduan gauzatu beharko dira. Horri begira, ondorengo baldintzak beteko dira:

A. Zuzenean espazio publikora ematen dutenean, bao horien karela errematea (fabrikako edo zurgintzako horma-atala, erabilgarria bai baina gardena izango ez dena –zeharrargitsua, ordea, bai–), edo baranda, ez da 2,00 metrotik beherako altuera batera kokatuko urbanizazio mugakidearen sestraren gainetik.

B. Aurreko baldintza hori ez da aplikatuko bao horiek zuzenean espazio libre pribatura ematen dutenean (terraza, patioa, lorategia eta abar), eraikinaren lerrokatu 3 metroko gutxieneko zabalera batekin.

C. Etxebizitzako gelen argiztapenerako baoetan, leiobarrena edo karela itxiturako akabera, hori fabrikako edo opakoa denean, ezingo da 1,5 metrotik gorako altuera batera kokatu etxebizitzaren zoru amaituaren sestraren gainetik eta 1,80 metrotik gora bainu-gela, despentsa, korridore eta gelatuetan.

D. Segurtasun-elementuak instalatzea baimentzen da (persianak, xaflak, saretak, hesiak eta abar), kanpoaldera irekita dauden baoen babesgarri gisa. Nolanahi ere, elementu hauek baoaren motxetan bertan kokatu behar dira, fatxada-planotik irten gabe. Elementu hauek, halere, etxebizitza-erakina kokatuko den lur-zatiko beste etxebizitza, lokal edo espazio pribatu batzuetan edo beste lur-zati mugakide batekoetan inor sartzeko arriskurik ez sortzeko diseinu-soluzioak izango dituzte.

##### 2. Baoak, leihoak, koskak eta balkoi eta terrazetarako irteerak.

Pertsonak erortzeko arriskua egon litekeen kasu guztietan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan horri begira aurreikusitakoaren kaltetan izan gabe, ondorengo gutxieneko baldintza hauek beteko dira:

A. Aipatutako elementu horiek 1 metrotik beherako altuera izango ez duen karela, baranda edo bular-babes baten bitartez babestuta geratuko dira.

B. Erorketen kontrako babes-mekanismoek, aipatutako altuera horren azpitik, ez dute 10 cm-tik gorako neurriko baorik edukiko, ezta 5 cm-tik gorako zirrikiturik ere luraren arrasean.

##### 3. Behatxuloak.

Etxebizitzan edo erabilera bamenduetarako xedatutako beste lokal batzuetan sartzeko atean, behatxulo bat jarriko da, dagokion lautada edo atondoaren barrualdetik ikusmenaren bitartez nor den ezagutzeko aukera emango duena. Horien ezaugarriak eta kokapenak ibilerratasun alorrean indarrean dauden xedapenetan horrelakoetarako ezarritako irizpideak beteko dituzte.

2. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior se deberán cumplir los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, entre otros, en el Código Técnico de Edificación (específicamente en lo relativo a seguridad en caso de incendio y en seguridad de utilización), y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, en las Normas de Accesibilidad, en el planeamiento urbanístico vigente, y en estas mismas Ordenanzas.

3. Con carácter complementario, serán así mismo de aplicación, las disposiciones sobre la materia contenidas en las vigentes Normas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial, o en las que se dicten en sustitución de las mismas.

#### *Artículo 1.2-9.2. Condiciones particulares.*

##### 1. Huecos en viviendas situadas en Planta Baja.

Los huecos (ventanas, puertas halconeras, etc) de las fachadas de las viviendas emplazadas en Planta Baja deberán tratarse de forma que garanticen la debidas condiciones de seguridad, protección y privacidad en las dependencias interiores de la vivienda. A este fin atenderán a las siguientes condiciones:

A. Cuando abran directamente a espacio público el remate del antepecho (de fábrica, o de paño de carpintería, que será practicable, ni transparente –si traslúcida–), o de la barandilla de dichos huecos no se situará a una altura menor de 2,00 m sobre la rasante de la urbanización colindante.

B. La anterior condición no será de aplicación cuando dichos huecos abran directamente a espacio libre privado (terraza, patio, jardín, etc), con una anchura mínima de 3 m desde la alineación del edificio.

C. En los huecos de iluminación de las dependencias de la vivienda el alfeizar, o remate del cerramiento del antepecho, cuando éste sea de fábrica, u opaco, no podrá situarse a una altura mayor de 1,5 m sobre la rasante del suelo terminado de la vivienda, y de 1,80 en baños, despensas, pasillos y distribuidores.

D. Se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, celosías, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse en el espacio de la mocheta del propio hueco, sin sobresalir del plano de fachada. Estos elementos responderán a soluciones de diseño que no generen riesgos de intrusismo en otras viviendas, locales, o espacios privados de la parcela en la que se emplace el edificio residencial, o en otra colindante.

##### 2. Huecos, ventanas, desniveles y salidas a balcones y terrazas.

En todos aquellos supuestos en los que puedan conllevar riesgos de caída para las personas, sin perjuicio de lo previsto al efecto en el Código Técnico de la Edificación, se atenderá a las siguientes condiciones, de carácter mínimo:

A. Los citados elementos quedarán protegidos mediante antepecho, barandilla o peto, de altura no inferior a 1 m.

B. Los correspondientes mecanismos de protección contra caídas, por debajo de la indicada altura, no dispondrán huecos de dimensión superior a 10 cm, ni de ranuras a ras de suelo de más de 5 cm.

##### 3. Mirillas.

En la puerta de acceso a la vivienda, o a otros locales destinados a usos autorizados, se dispondrá de mirilla que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta, o antepuerta. Sus características y emplazamiento se adecuarán a los criterios establecidos al efecto en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad.

## 4. Estalkira irtetea.

Eraikuntza guztiak irteera egoki bat edukiko dute teilatura. Familia bakarrek etxebizitzetan izan ezik, irteera hau eraikinaren espazio komun batetik egin behar da.

## HAMARGARREN ATALA (I.2-10)

Kanpo-tratamenduaren baldintzak etxebizitza-erabilera duten eraikinetan

*I.2-10.1 artikulua. Baldintza orokorrak.*

1. Izaera orokorrez, Ordenantza Multzo honetan xedutako baldintzak aplikatuko dira bai horiek indarrean sartzen direnetik gauzatuko diren etxebizitza-erakin berrietan eta bai lehendik dauden etxebizitza-erakinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eraketetan, Udalak Ordenantzen Atal honetan xedutako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desgokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

2. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan, etxebizitzetarako eraikin eta lur-zatietako fatxaden eta kanpoaldeko elementuen gainean egingo diren jarduerak arautzeari dagokionez, Atal honetan aurreikusitakoaz gain, Ordenantza Multzo honetako «Paisaia babestea» – Bederatzigarren Tituluan (IX) horrelakoetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3. Ordenantzen Hamargarren Atal honetako artikuluetan jasotako zehaztapenak udalerriko Kultura eta Hirigintza arloko Ondarearen Katalogoaren barnean sailkatutako eraikin eta elementuen gaineko jardueretan aplikatzeko, nahitaezkoa izango da horietako bakoitzari legez dagokion babes-erregimen bereziarekin bateragarri izatea zorroztasun handiz, eta hala egokituz gero, dagokion hirigintza-planeamenduan horrelakoetarako xedatuta geratzen diren arauekin bat etorri beharko du.

*I.2-10.2 artikulua. Fatxaden tratamendua.*

## 1. Baldintza orokorrak.

A. Izaera orokorrez, eta Hirigune Historikoaren (HE) HS.01 Areatan esku hartzearekin loturik egon daitezkeen salbuespenen kaltetan izan gabe, eraikin katalogatuetan, edo hirigintza-planeamenduak finkatu dituen eta tratamendu arkitetniko bateratu bat duten eraikin-multzoetan, fatxaden proiektuak eta exekuzioak bete egingo dituzte horien konposizio librerako jarraibideak.

Nolanahi ere, konposizio horrek bete egingo du fatxadari koherentzia arkitetniko orokor bat eta tratamendu bateratu bat emateko irizpidea, bai bere berezitasunean hartuta eta bai eraikinaren osotasunean hartuta ere. Irizpide hori kontuan hartu beharko da bai eraikin berrietan, eta bai lehendik dauden eraikinetako fatxadetan egiten diren jarduera integral edo partzialetan ere.

B. Udalak, aipatutako irizpide hori aplikatuz, eta udaleko zerbitzu teknikoek horren inguruko txostena egin ondoren, modu justifikatu batean izaera arkitetniko zehatz bat babestea edo finkatzea komenigarritzat jotzen den kasuetan, material, testura, kolore edo konposizio-jarraibide jakin batzuk erabil daitezela eskatu ahal izango du eraikin berrien fatxaden diseinuan eta lehendik daudenetan egiten diren mantentze-lan edo aldaketetan.

## 4. Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida adecuada al tejado. Salvo en viviendas unifamiliares, esta salida se deberá efectuar desde un espacio común del edificio.

## SECCIÓN DÉCIMA (I.2-10)

Condiciones de tratamiento exterior en los edificios de uso residencial

*Artículo I.2-10.1. Condiciones generales.*

1. Con carácter general, las condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones residenciales que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones residenciales preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

2. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior en lo que se refiere a la regulación de las actuaciones sobre las fachadas y elementos exteriores de las edificaciones y parcelas residenciales, además de a lo previsto en la presente Sección, se deberán cumplir los requisitos establecidos al efecto en el Título Noveno (IX) – «Protección del Paisaje» de este Cuerpo de Ordenanzas.

3. La aplicación de las determinaciones contenidas en los artículos de esta Sección Décima de las Ordenanzas en las intervenciones sobre edificios y elementos integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural y Urbanístico del municipio, se entenderá estrictamente supeditada a su compatibilidad con el régimen de protección específico al que está sometido legalmente cada uno de ellos, y en su caso, con las regulaciones que al efecto quedan estipuladas en el correspondiente planeamiento urbanístico.

*Artículo I.2-10.2. Tratamiento de fachadas.*

## 1. Condiciones generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades asociadas a la intervención en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, en edificaciones catalogadas, o en conjuntos edificados consolidados por el planeamiento urbanístico que cuenten con un tratamiento arquitectónico unificado, el proyecto y ejecución de las fachadas responderá a pautas de composición libre de las mismas.

En todo caso, tal composición ha de someterse al criterio de dotar a la fachada, considerada tanto en su individualidad, como en el conjunto del edificio, de la debida coherencia arquitectónica global y de un tratamiento unitario. Tal criterio debe tenerse en consideración bien en los nuevos edificios, bien en actuaciones integrales, o parciales sobre las fachadas de edificaciones existentes.

B. El Ayuntamiento, en aplicación del citado criterio, y previo informe de los servicios técnicos municipales, en aquellos casos en los que de forma justificada estime conveniente preservar, o establecer un carácter arquitectónico concreto, podrá exigir el empleo de determinada gama de materiales, texturas, colores, o directrices compositivas en el diseño de las fachadas de las nuevas edificaciones y en las obras de mantenimiento, o modificación de las existentes.



C. Eraikin finkatueta fatxaden kanpoaldeko tratamendua aldatzea eragiten duten jarduerak baimentzeko, ezinbesteko baldintza izango da bat ez datozen edo antolamendutik kanpo daudela jo diren elementuak ezabatzea, eraikin horietan lehendik halakorik egonez gero.

D. Lehendik dauden baoetan edo fatxadako hegaletan itxiturak jarri ahal izateko, eta halaber, eraikin finkatueta balkoi, begiratoki eta abar berriak eraiki ahal izateko, ezinbesteko baldintza izango da indarreko hirigintza-planeamenduak ezarrita dituen eta proposatutako berrikuntza-lan horrek eragindako lur-zati edo eraikinari aplikatu behar zaizkion eraikigarritasun-mugak bete direla aldeaz aurretik egiaztatzea.

E. Eraikin bateko fatxaden tratamenduan aldaketaren bat egin nahi izanez gero, aurreko apartatueta adierazitako irizpideak hartu beharko dira abiapuntutzat, eta horiek baimentzeko beharrezkoa izango da aldeaz aurretik fatxada-plano bat edo fatxada osoa aurkeztea, jatorrizko egoera eta lan horien ondorengo agertaraziz.

Besteak beste, hori gertatzen dela joko da kasu hauetan: Obra-paramentuak edo horien estaldura aldatu nahi direnean, materialetan edo arotz-lanen, karelen eta balkoien diseinuan aldaketak egin nahi direnean, edo, baita ere, terrazan itxituretan, elementu irtenetan, elementu apaingarrietan eta abarretan.

Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek balioespen bat egin ondoren, aipatutako fatxada-plano hori aurkezteko obligazioa salbustea erabaki dezake, baldin eta proposatutako esku-hartzea garrantzi txikikoa izango balitz.

## 2. Fatxadak margotzea.

A. Eraikin bateko edo eraikin-multzo bateko fatxadetako elementuak edo horma-atalak margotzean, modu homogeen eta bateratuan egin beharko da, eta debekatuta dago horien zati bat bakarrik margotzea.

Horri begira, bebarru bati atxikitako fatxadaren zatia esku hartzeko gutxieneko eremutzat joko da.

## 3. Olanak jartzea.

A. Ordenantza hauen I.2.2.2 Artikuluan aurreikusitakoak arautuko du fatxadan olanak jartzeko aukera, bai behe-solairuan eta bai eraikinen goi-solairuetan ere.

B. Era berean, bateratasun eta koherenziaren betebeharren mende geratzen da olanak jartzeko aukera hori, artikulua honetako 1. apartatuan aurreikusi bezala.

Horri begira, eraikinen fatxadetako goi-solairuetan kokatu beharreko olanek sistema, diseinu eta kolore estandarizatu bat erabili beharko dute, eta Udalak aldeaz aurretik baimendu beharko du. Eraikinaren behe-solairua goi-solairuen erabilera bererako xedatuko balitz, aipatutako irizpide bateratzaile horretara moldatu beharko luke.

Behe-solairuan, bestalde, jarduera independentea duen lokal bakoitzari dagozkion olana guztietarako irizpide bateratzaile berbera erabiliko da.

C. Olanak ezartzeko udal baimenaren eskabide hori eskuratzeko, nolahi ere, dagokion fatxada oso-osoan ezartzeko proiektu bateratu bat aurkeztu beharko da (eraikinaren goi-solairuetan).

Udal baimena eman ondoren, olanak materialki kokatzeko lanei, eskatutakoaren arabera, beren osotasunean edo zatika heldu ahal izango zaie, baina betiere proiektatutako eta baimendutako soluzioaren arabera egokituta.

Fatxada baten zati batean olanak jartzeko eskabide bat egin ahal izango da, baina ezinbestekoa izango da lehendik baimen-

C. La autorización de actuaciones que conlleven la modificación del tratamiento exterior de las fachadas de edificaciones consolidadas quedará condicionada a la eliminación de los elementos discordantes, o declarados fuera de ordenación, previamente existentes en las mismas.

D. La posibilidad de implantar cerramientos en huecos, o en vuelos de fachada preexistentes, así como de construir nuevos balcones, miradores, etc., en edificaciones consolidadas, queda condicionada a la previa justificación del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad establecidas por el planeamiento urbanístico vigente, aplicables a la parcela, o edificación afectada por la reforma propuesta.

E. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio se efectuará a partir de los criterios expuestos en los apartados anteriores, y su autorización exigirá la presentación previa de un plano de la fachada, o fachadas completas, en el que se deje constancia del estado original y resultante de las mismas.

Se entenderá que se produce tal hecho, entre otros casos, cuando se pretenda la modificación de paramentos de obra, o del revestimiento de los mismos; cambios en los materiales, o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones, en el cierre de las terrazas, en elementos volados, en elementos ornamentales, etc.

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano de fachada, si la intervención propuesta fuera de escasa trascendencia.

## 2. Pintado de fachadas.

A. El pintado de los paños y elementos de las fachadas de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura parcial de los mismos.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.

## 3. Implantación de toldos.

A. La posibilidad de implantación de toldos en fachada, tanto en la planta baja, como en las plantas altas de las edificaciones, queda regulada por lo previsto en el Artículo I.2.2.2 de estas Ordenanzas.

B. Así mismo, dicha implantación queda sujeta a los requisitos de unitariedad y coherencia, previstos en el apartado 1 de este mismo artículo.

Al efecto, todos los toldos a ubicar en las plantas altas de las fachadas de las edificaciones deberán adoptar un sistema, un diseño y un color estandarizado, que deberá ser objeto de autorización previa por el Ayuntamiento. Si la planta baja del edificio se destinara al mismo uso que las plantas superiores se acomodará también al citado criterio unificador.

En planta baja, por su parte, se seguirá el mismo criterio unificador para los distintos toldos pertenecientes a cada local de actividad independiente.

C. La solicitud de autorización municipal para la implantación de toldos conllevará en todo caso la presentación del proyecto unitario de implantación en la totalidad de la fachada correspondiente (plantas altas del edificio).

Tras la concesión de la licencia municipal, la implantación material de los toldos podrá ser acometida, según lo solicitado, de manera global o parcial, pero siempre ajustada a la solución proyectada y autorizada.

Podrá cursarse una solicitud de implantación parcial de toldos en una fachada, obligadamente referido a un proyecto uni-

dutako eta soilik zati batean gauzatutako proiektu bateratu baten jarraipena izatea.

#### 4. Instalazioetako elementuak jartzea.

A. Izaera orokorrez, fatxadaren gainean ez da baimenduko zuzenean instalazioen sarerik, kanalizaziorik, elementurik (erregistroak eta armairuak) eta ekiporik (aire-girogailuak, gal-darak, telekomunikabideen antenak eta abar) jartzea, etxebizitza-erakinaren edozein solairutan.

B. Aipatutako instalazio horiek eraikinaren estalkitik barrena igaro (esate baterako, telekomunikabideen antenak), eraikinaren barnealdean ezarrita geratu, edo bestela, fatxadaren materialtasun fisiko eta konstruktiboan eta konposizio arkitektonikoan txertatuta geratu beharko dute.

C. Esekitokien barrualdean edo karek opakuen edo beste eraikuntza-elementu edo elementu apaingarri batzuen atzealdean kokatzea baimentzen da, betiere eraikinaren kanpoaldetik begiratuta behar bezala ezkutatuta geratzen badira.

D. Solairu berriko eraikinen proiektuek edo lehendik dauden eraikinak aldatzekoek zorrotasun osoz beteko dituzte 1 apartatu honen aurreko epigrafetan adierazitako baldintzak.

E. Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduan finkatuak dauden eraikinak osoki edo partzialki berritzeko edo birgaitzeko jardueretan, baldin eta Hirigune Historikoaren (HE) HS.01 Arean kokatzen ez badira, Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek horrelakoetarako erabakitzen dituzten jarraibide eta irizpideak betez, 1 apartatu honetan xedututako baldintzetara egokitzen ez diren soluzio alternatiboak baimendu ahal izango ditu, baldintza horien aplikazioa bideraezina dela behar bezala egiaztatzen denean eta proposatutako soluzio alternatiboaren konposizio-zuzentasuna eta paisaia-integrazioa bermatzen denean.

#### 5. Mehelinen tratamendua.

Agerian dauden mehelinei berak parte diren eraikinaren gaineko fatxadei eman zaien tratamendu berbera eman behar zaie.

#### 6. Esekitokien tratamendua.

Esekitokiak fatxadan kokatuta geratzen direnean, saretan, manpara zeharragitsu edo kanpoaldetik arropa esekia ikustea eragozten duten beste elementu batzuen bitartez estali beharko dira, eta horien diseinua berak parte diren fatxadaren osotasunaren barruan txertatu beharko da.

#### 7. Euri-uren zorrotenak.

Fatxaden gainaldean kokatu ahal izango dira, baina edonola ere, behar bezala txertatu beharko dira bere trazaketa eta ezauzgarri materialak fatxadaren konposizio arkitektonikoan.

Edonola ere, beren beheko zatian burdinurtuzko hodi edo morrioi batez emango zaie akabera, espaloiarekin edo lurrarekin duen topaguneko sestraren gainetik 3 m-ko altuera batean.

*1.2-10.3 artikulua. Fatxaden tratamendua behe-solairuan.*

1. Eraikuntza berriko proiektuek definitu egin beharko dute eraikinaren behe-solairuko fatxadaren itxurako elementu trinkoen tratamendua, eta gainerakoari bezalako akabera eman beharko zaie.

2. Aipatutako elementu horiek fatxadako elementu iraunkortzat joko dira, eta horien diseinua, eraikuntza-eragileak eta akaberak beren iraunkortasuna eta kalitatea bermatzeko moduan zehaztu beharko dira, eta halaber, eraikin osoaren konposizio eta tratamendu arkitektonikoan behar bezala txertatuta geratuko dira.

tario autorizado con anterioridad, y ejecutado solo en parte.

#### 4. Implantación de elementos de instalaciones.

A. Con carácter general, no se autoriza la implantación directa sobre las fachadas de redes, canalizaciones, elementos (registros y armarios) y equipos (acondicionadores de aire, calderas, antenas de telecomunicaciones, etc) de las instalaciones, en cualquiera de las plantas de la edificación residencial.

B. Las instalaciones citadas, deberán discurrir, o quedar implantadas en el interior de la edificación, en la cubierta (como las antenas de telecomunicaciones), o en su caso, podrán quedar integradas en la materialidad física y constructiva y en la composición arquitectónica de la fachada.

C. Se autoriza su ubicación en el interior de tendedores, o detrás de antepechos opacos, o de otros elementos constructivos, u ornamentales, siempre que queden debidamente ocultas a la vista desde el espacio exterior al edificio.

D. Los proyectos de edificios de nueva planta, o los de sustitución de edificaciones existentes cumplimentarán estrictamente las condiciones expuestas en los anteriores epígrafes de este apartado 1.

E. Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación parcial, o integral de edificios preexistentes y consolidados por el planeamiento urbanístico, y que no se emplacen en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, el Ayuntamiento podrá autorizar, siguiendo las directrices y criterios que se adopten al efecto por los servicios técnicos municipales, soluciones alternativas que no se ajusten a las condiciones adoptadas en este apartado 1, cuando quede debidamente justificada la inviabilidad de aplicación de dichas condiciones y garantizada la corrección compositiva y la integración paisajística de la solución alternativa propuesta.

#### 5. Tratamiento de muros medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de las fachadas de la edificación de la que formen parte.

#### 6. Tratamiento de los tendedores.

Cuando los tendedores queden emplazados en fachada se deberán cubrir con celosías, mamparas traslúcidas, u otros elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

#### 7. Bajantes de pluviales.

Podrán implantarse sobre la superficie de las fachadas, debiendo integrar debidamente su trazado y sus características materiales en la composición arquitectónica de la fachada.

Quedarán, en todo caso, rematadas en su tramo inferior con tubo, o morrión de fundición, en una altura de 3 m sobre la rasante del encuentro con la acera, o terreno.

*Artículo 1.2-10.3. Tratamiento de fachadas en Planta Baja.*

1. Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos del cerramiento de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo.

2. Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño, características constructivas y acabados de manera que se garantice su durabilidad y calidad, así como su debida integración en la composición y tratamiento arquitectónico del conjunto del edificio.

Horiek aldatzeko, kontuan hartuta ezingo dela horietako baten zati bat bakarrik aldatu eta beti jatorrizko konposizioak aurrez ezarritako trinko/huts proportzioa errespetatu beharko duela, osotasunaren plano bat aurkeztea eskatuko da, lortuko den fatxada eta proposatutako soluzioaren koherentzia eta tratamendu-batasunari buruzko justifikazio-memoria jasoko dituen.

3. Ataripeen tratamenduak ere ondorengo irizpideak beteko ditu:

A. Artikulu honetako 1 eta 2 apartatuetakoz zehaztutakoak beteko ditu barne-fatxadaren tratamenduak.

B. Sabaiaren tratamendua jarraitua izango da azalera osoan, eta bistatik ezkutuan geratuko dira forjatutik zintzilik dauden kanalizazio, hustubide eta instalazioak. Erakuntza eta akabera aldetik dituzten ezaugarriek horien iraunkortasuna eta kalitatea bermatuko dute.

C. Ataripeetako zutabe eta ostikoen estaldura iraunkortasun egokia duten materialak erabiliz egingo da, eta eraikinaren fatxadaren konposizio arkitektonikoan txertatuta geratuko dira.

4. Olanak kokatzeko, aurreko I.2-10.2 Artikuluan («Fatxadaren tratamendua») ezarritako baldintzak beteko dira, eta markesinak, publizitate-errotuluak eta beste elementu irten batzuk jartzeko, Ordenantzen Lehen Titulu honetako I.2-2.3 artikuluan («Eraikinen lerrokatuetatik irteten diren elementuak») aurreikusitakoa beteko da. Izaera orokorrean, fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorritik kokatuko dira elementu hauek.

Eraikinaren behe-solairuko fatxadaren kokatzen diren olanek, finkoak izan nahiz tolesgarriak izan, jabetza eta erabilera pribatuko lurzoru ez-erakigariaren gainean kokatzen direnean, tolestuta daudela, gutxienez 1 m-ko tartea errespetatuko dute oinplanoan, aipatutako lurzoruaren mugatik espazio publikora edo jabetza mugakidera.

«Hirigune Historikoa (HE) HS.01» arean kokatutako lokaletan ezarri beharreko errotuluen materialek eta instalazioek (argiztapena) eremu horretan indarrean dagoen Babes Plan Berezia horrelakoetarako jasotako zehaztutakoak bete beharko dituzte.

5. Etorkizunean egokitzeko zain dauden lokalen bakoak behin-behineko itxita geratuko dira. Itxitura hau fabrikaz egingo da, kanpoko aldetik zarpiatuta eta margotuta, edo bestela, udaleko zerbitzu teknikoek baimendu beharreko beste soluzio alternatiboren bat erabiliko da.

6. Aurreko apartatueta adierazitako aurreikuspenak etxebizitza-erakinetako behe-solairuetan nola fatxadak izan ditzaketan eta zuzenean espazio publiko mugakidearekin loturik dauden beste solairu batzuetan edo horien parte batzuetan aplikatu beharko dira.

#### *I.2-10.4 artikulua. Estalkien tratamendua.*

1. Isurki bat edo gehiago dituzten estalki etzanak, estalki lauak, soluzio txapituladunak eta txapitula isolatuak baimenduko dira, betiere Ordenantza hauetako Lehen Titulu honetako I.2-2.3 Artikuluan horrelakoetarako aurreikusitako baldintzak betetzen baldin badira.

Estalkien eraikuntza-soluzioek eta materialenek bete egin beharko dituzte indarreko sektore-araudiak horrelakoetarako ezarritako baldintza teknikoak (EKT eta beste batzuk).

2. Izaera orokorrean, eta artikulu honetako aurreko 1 apartatuan adierazitakoaren eta Hirigune Historikokoaren (HE) HS.01 Arean esku hartzearekin loturik dauden salbuespenen kaltetan izan gabe, eraikin katalogatuetan, edo hirigintza-planeamenduak finkatu dituen eta tratamendu arkitektoniko bateratu bat

Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco prefijada por la composición originaria, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y de una memoria justificativa de la coherencia y unidad de tratamiento de la solución propuesta.

3. El tratamiento de los porches se ajustará a los siguientes criterios:

A. El tratamiento de las fachadas internas cumplirá las determinaciones de los apartados 1 y 2 del presente artículo.

B. El tratamiento del techo será continuo en toda su superficie, y ocultará a la vista las canalizaciones, desagües, e instalaciones que estén colgadas del forjado. Sus características constructivas y acabados garantizarán su durabilidad y calidad.

C. El revestimiento de los pilares y machones de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada, y que queden integrados en la composición arquitectónica de las fachadas del edificio.

4. La colocación de toldos se adecuará a las condiciones establecidas en el artículo anterior Artículo I.2.10.2 («Tratamiento de fachadas») y la de marquesinas, rótulos publicitarios, u otros elementos salientes atenderán a lo previsto en el artículo I.2.2.3 («Elementos que sobresalen de las alineaciones de los edificios») de este Título Primero de las Ordenanzas. Con carácter general, estos elementos se emplazarán en concordancia con la composición global de la fachada.

Los toldos, fijos, o repliegables que se implanten en la fachada de la planta baja del edificio, cuando se sitúen sobre suelo no edificable de propiedad y uso privado, en posición desplegada respetarán al menos una distancia en planta de 1 m, desde el límite entre el citado suelo y el espacio público, o las propiedades colindantes.

Los materiales, e instalaciones (iluminación) de los rótulos a implantar en locales ubicados en el área «(HE) HS.01 – Hirigune Historikoa» deberán cumplir las determinaciones que al efecto se contienen en el Plan Especial de Protección vigente en dicho ámbito.

5. Los huecos de aquellos locales que estén a la espera de su futuro acondicionamiento, quedarán cerrados provisionalmente. Este cerramiento se efectuará mediante fábrica, raseada y pintada en su cara exterior, u otra solución alternativa, a autorizar por los servicios técnicos municipales.

6. Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, como en aquellas otras plantas que puedan presentar fachadas, o partes de ellas, directamente relacionadas con el espacio público colindante.

#### *Artículo I.2-10.4. Tratamiento de las cubiertas.*

1. Se autorizan cubiertas inclinadas con uno o varios faldones, cubiertas planas, soluciones amansardadas, y la implantación de buhardas aisladas, siempre que se de cumplimiento a las condiciones previstas al efecto en el Artículo I.2.2.3 del presente Título Primero de estas Ordenanzas.

Las soluciones constructivas y materiales de las cubiertas cumplirán las condiciones técnicas establecidas al efecto por normativa sectorial vigente (CTE y otras).

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo expuesto en el anterior apartado 1 de este artículo, de las salvedades asociadas a la intervención en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, en edificaciones catalogadas, o en conjuntos edificados consolidados por el planeamiento urbanístico que cuenten con

duten eraikin-multzoetan, estalkien proiektuak eta exekuzioak bete egingo dituzte horien diseinu eta tratamendu materialaren jarraibide libreak.

3. Udalak, aipatutako irizpide hori aplikatuz, eta udaleko zerbitzu teknikoek horren inguruko txostena egin ondoren, modu justifikatu batean izaera arkitektoniko zehatz bat babes-tea edo finkatzea komenigarritzat jotzen den kasuetan, material, testura, kolore edo konposizio-jarraibide jakin batzuk erabil daitezela eskatu ahal izango du eraikin berrien estalkien diseinuan eta lehendik daudenetan egiten diren mantentze-lan edo aldaketetan.

4. Hirigintza-araudiak eta Ordenantza hauek baimendutako elementuek, baldin eta estalkiaren gainazalitik gora irteten badira, estalkiaren eta eraikin osoaren arkitektura-konposizioarekin bat datorren tratamendu bateratu baten xede izan behar dute.

5. Eraikin baten estalkiaren tratamenduaren edozein aldaketa aurreko apartatuetan adierazitako irizpideak abiapuntuz hartuz egingo da, eta indarreko hirigintza-planeamenduko zehaztapenak betez. Hori baimentzeko, aldezturik estalki osoaren plano bat aurkeztu beharko da (oinplanoan, aurretiko bista eta sekzioa), jatorrizko egoera eta horien ondorioz lortuko dena agertaraziko dituen.

Hori gertatzen dela joko da kasu hauetan: Estalkiko hegaleen forma, altuera eta abar, estalkiaren materiala, baoen, karelen eta estalki lauen itxituren kokapena eta neurriak, teilatu-hegalena, tximiniena eta elementu apaingarriena eta abar aldatu nahi direnean.

Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek balioespen bat egin ondoren, estalkiaren plano hori aurkezteko obligazioa salbues-tea erabaki dezake, baldin eta proposatutako esku-hartzea garrantzi txikikoa izango balitz.

#### *1.2-10.5 artikulua. Finka-itxituren tratamendua.*

1. Finken arteko bereizketarako itxiturak eta finken eta bide edo espazio publikoen artekoak ezin daitezke izan 2 m-ko altueratik gora.

Altuera hau, lehenengo kasuan, itxitura kokatuta geratzen den lursailaren sestratik neurtuko da, edo bestela, horrekin muga egiten duen bide edo espazio publikotik, bigarren kasuan.

2. Bide edo espazio publiko batekin muga eginez gero, itxituraren alde itsuak ezingo du 1,20 m-tik gorako altuera eduki erreferentziatzeko sestraren gainetik, eta bere gainerako azalera, goi-goraino, saretua izan behar du.

3. Finken itxiturak fabrikazko hormekin, hesiekin, panelekin, oholesiekin edo heskaiekin egin daitezke. Material hauek onartzen dira: Harria, metala, egurra, beste elementu natural batzuk (txilarra, kanabera) eta zuhaixkak.

Izaera orokorrean, fabrika-hormaz eraikitako itxituraren zatia harrizkoa izango da, edo material horrekin xaflatua. Nolanahi ere, udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, ageriko hormigoiz egindako hormak, aurrez fabrikatutako piezez egindakoak, edo zarpiatu gabeko hormigo-blokez eginak baimendu ahal izango dira, baldin eta horien diseinu eta eraikuntza-kalitateak finkaren eta kokatu beharreko hiri-ingurunearen arkitekturan eta paisaian egoki txertatuko direla bermatuko dutela behar bezala justifikatuz gero.

#### *1.2-10.6 artikulua. Sestra gainean eraiki ezin diren erabileren pribatuko eremuen tratamendua.*

1. AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 54.11 eta 56.6 artikuluetan eta indarreko garapen-planeamenduan aurreikusitakoak arautzen du espazio hauek bete beharreko hirigintza-erregimena.

un tratamiento arquitectónico unificado, el proyecto y ejecución de las cubiertas responderá a pautas libres en el diseño y tratamiento material de las mismas.

3. El Ayuntamiento, en aplicación del anterior criterio, y previo informe de los servicios técnicos municipales, en aquellos casos en los que de forma justificada estime conveniente preservar, o establecer un carácter arquitectónico concreto, podrá exigir el empleo de determinada gama de materiales, texturas, colores, o directrices compositivas en el diseño de las cubiertas de las nuevas edificaciones y en las obras de mantenimiento, o modificación de las existentes.

4. Los elementos autorizados por la normativa urbanística, y por estas Ordenanzas, que sobresalgan por encima de la superficie de la cubierta, deberán ser objeto de tratamiento integrado y coherente con la composición arquitectónica de la propia cubierta y del conjunto del edificio.

5. Cualquier modificación del tratamiento de la cubierta de un edificio se efectuará a partir de los criterios expuestos en los apartados anteriores, y cumplimentando las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Su autorización exigirá la presentación previa de un plano (en planta, alzado y sección) de la cubierta completa, en el que se deje constancia del estado original y resultante de las mismas.

Se entenderá que se produce tal hecho cuando se pretenda la modificación de la forma, altura, etc de los faldones de la cubierta, del material de cubrición, de la posición y dimensiones de los huecos, de los antepechos y cierres de las cubiertas planas, de los aleros, de chimeneas, elementos ornamentales, etc.

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano de cubierta, si la intervención propuesta fuera de escasa trascendencia.

#### *Artículo 1.2-10.5. Tratamiento de los cierres de fincas.*

1. Los cierres de separación entre fincas y entre éstas y las vías, o espacios públicos, no podrán superar una altura total de 2 m.

Esta altura se medirá, en el primer caso, desde la rasante del terreno en el que queda asentado el cerramiento, o desde la rasante de la vía, o espacio público colindante con el mismo, en el segundo.

2. En el caso de que linden con vía, o espacio público, la parte ciega del cierre no podrá tener una altura superior a 1,20 m sobre la rasante de referencia, el resto de su superficie hasta su coronación deberá ser calada.

3. Los cierres de fincas se podrán construir con muros de fábrica, verjas, paneles, empalizadas, o setos. Los materiales admitidos son: Piedra, metal, madera, otros elementos naturales (brezo, cañizo, etc.) y plantaciones arbustivas.

Con carácter general, la parte del cerramiento construida con muro de fábrica, será de piedra, o quedará chapeada en dicho material. No obstante, podrán ser autorizados, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, los muros de hormigón visto, los de piezas prefabricadas, o los de bloques de hormigón sin rasear, cuando quede debidamente justificado que su diseño y calidad constructiva garantizarán su correcta integración arquitectónica y paisajística en la finca y en el entorno urbano en el que se deb an emplazar.

#### *Artículo 1.2-10.6. Tratamiento de los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.*

1. El régimen urbanístico al que quedan sujetos estos espacios queda regulado por lo previsto en los artículos 54.11 y 56.6 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS y en el planeamiento de desarrollo vigente.

2. Jabetza partikularreko lorategi, patio edo espazio libreak nahitaez apaintasun- eta txukuntasun-baldintza egokietan mantenduko dira, eta horri begira, beharrezkoak dituzten hirigintza-baldintzez hornituak egongo dira (zoladura, lorategiak, euri-urak biltzeko hodiak, ureztaketa, argiteria eta abar).

3. Espazio libre horietan, ondorengoak bakarrik ezartzea baimenduko da:

A. Elementu apaingarri ez-itxiak eta ez-estaliak (esaterako, pergolak edo antzekoak).

B. Olana eta itzalkin tolesgarriak, zoruko ainguraketa finikorik gabe.

C. Aisialdi-erabilerarako elementu isolatuak (zabua, toka-kutxa edo antzeko jokoak), edo kirol-erabilerakoak (saskiak, sareak edo antzekoak).

D. Kirol-kantxak, edo aisialdiko jarduerarako pistak, erabiler mugatua dutenak eta etxebizitza jakin bati edo etxebizitza-komunitateren bati atxikita daudenak, betiere ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen badira:

— 500 m<sup>2</sup>-tik beherakoa ez den azalera bateko lur-zati libre ez-erakigarrietan ezarriko dira.

— Pistak eta bere elementu atxikiek ez dute heren batetik gorako okupaziorik izango kokatuta geratuko den lur-zati librearen azalera osoan.

— Pista hori lur-zatiaren sestraren gainean kokatuko da eta ez du estalkirik edo alboko itxiturarik edukiko (sareak izan ezik).

— Lur-zatiaren mugen edo bertan dagoen eraikineko lerrokaduren eta pistaren eta haren elementu osagarrien arteko tartea, lurzoru hiritartuaren sestraren gainetik duten altueraren berdina edo handiagoa izango da, eta edonola ere, ez da 3 m-tik beherakoa izango.

E. Etxebizitza jakin bati edo etxebizitza-komunitate bati atxikitako eta erabiler mugatuko igerileku iraunkorrak, betiere ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen badira:

— 100 m<sup>2</sup>-tik beherakoa ez den azalera bateko lur-zati libre ez-erakigarrietan ezarriko dira.

— Ez dute %20tik gorako okupaziorik izango kokatuta geratuko den lur-zati librearen azalera osoan.

— Igerilekuaren basoa eta bere instalazio guztiak eta ekiposagarriak lur-zatiak duen lur mailaren sestrapean jarriko dira.

— Igerilekuak ez du estalkirik edo alboko itxiturarik izango, ez finkorik eta ez desmuntagarrikerik ere.

— Lur-zatiaren mugetatik edo bertan dagoen eraikinaren lerrokaduretatik igerilekuraino doan tartea ez da 3 m-tik beherakoa izango.

— Hartuneak eta hustubideak egiteko sistamarako, betetze-erregimenerako eta abarretarako Udaleko Zerbitzu Teknikoek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dira.

— Kasu bakoitzean osasun eta segurtasun alorrean aplikagarri den sektore-araudia beteko da.

F. Igerileku eramangarriak, lursailaren sestra gainean jarri daitezkeenak, eta garaian garaiko muntaketa baimentzearen mende egongo direnak.

5 m<sup>3</sup>-tik gorako edukiera dutenean, igerileku iraunkorrei aplikagarri zaizkien eta aurreko E epigrafean adierazi diren gainerako baldintzak betetzearen mende egongo dira.

G. Etxebizitza-erabilerak nagusiaren elementu osagarriak, egurra biltegitzeko edo lanabesak edo antzekoak gordetzeko bakarrik xedatuta daudenak, betiere ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen badira:

2. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, y al efecto quedarán dotados de las necesarias condiciones de urbanización (pavimentación, jardinería, recogida de pluviales, riego, alumbrado, etc).

3. En estos espacios libres, se autorizará exclusivamente la implantación de:

A. Elementos ornamentales no cerrados, ni cubiertos (como pérgolas, o similares).

B. Toldos y sombrillas plegables sin anclaje fijo al suelo.

C. Elementos aislados de uso recreativo (columpio, cajón de toka, o juegos similares) o deportivo (canastas, redes, o similares).

D. Canchas deportivas, o pistas para actividades recreativas, de uso restringido, adscrito a una vivienda específica, o a una comunidad residencial, siempre que se de cumplimiento a todas las condiciones siguientes:

— Se implantarán en parcelas libres no edificables de superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup>.

— La pista y sus elementos asociados no tendrán una ocupación superior a un tercio (1/3) de la superficie total de la parcela libre en la queda emplazada.

— La pista se implantará sobre la rasante del terreno de la parcela y no dispondrá de cubierta, o de cerramientos laterales (salvo redes).

— Se respetará una separación entre los límites de la parcela, o las alineaciones de la edificación existente en la misma y la pista y sus elementos auxiliares, igual, o mayor a la altura de estos sobre la rasante del suelo urbanizado, y en cualquier caso no inferior a 3 m.

E. Piscinas permanentes, de uso restringido, adscrito a una vivienda específica, o a una comunidad residencial, siempre que se de cumplimiento a todas las condiciones siguientes:

— Se implantarán en parcelas libres no edificables de superficie no inferior a 100 m<sup>2</sup>.

— No tendrán una ocupación superior a un 20% de la superficie total de la parcela libre en la queda emplazada.

— El vaso de la piscina y todas sus instalaciones y equipos auxiliares se implantarán bajo la rasante del terreno de la parcela.

— La piscina no dispondrá de cubierta, o de cerramientos laterales, sean fijos, o desmontables.

— Se respetará una separación entre los límites de la parcela, o las alineaciones de la edificación existente en la misma y la piscina no inferior a 3 m.

— Se cumplirán las condiciones respecto al sistema de acometida y de desagüe, al régimen de llenado, etc que se establezcan por los Servicios Técnicos Municipales.

— Se cumplirá la normativa sectorial que sobre sanidad y seguridad sea aplicable en cada caso.

F. Piscinas portátiles, que pueden ser implantadas sobre la rasante del terreno, y que quedarán sometidas a autorización de montaje estacional.

Cuando su capacidad sea mayor de 5 m<sup>3</sup>, estarán sometidas al cumplimiento del resto de las condiciones aplicables a las piscinas permanentes, y que quedan expuestas en el epígrafe precedente E.

G. Elementos auxiliares del uso principal de vivienda, destinados exclusivamente al almacenamiento de leña, o a la guarda de aperos, o similares, siempre que se de cumplimiento a todas las condiciones siguientes:

— Ez dute urratuko lur-zatiari aplikagarri zaion indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoa.

— Lurzoru ez-eraikigarrian kokatu beharko dira beti, etxebizitzetarako lur-zatian kokatutako etxebizitza bati jabetzaz edo erabileraz atxikiak. Estatus horrek etxebizitzaren erregistro-deskribapenean agertu behar du, edo bestela, finkarenean.

— Elementu osagarri bakar bat baimendu ahal izango da lurzoru librean 50 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duen lur-zati bakoitzeko. Elementu honek gehieneko 4 m<sup>2</sup>-go okupazio-azalera eduki ahal izango du oinplanoan, eta tokirik garaienean, teilatu-hegalera 2 m-ko altuera izango du, eta 2,5 m-koa estalkiaren zatirik garaienera. Elementu horri gehitutako ataririk ez da baimenduko.

— Atxikitako lurzoru librearen azalera ez bada iristen aurreikusitako gutxieneko azalera horretara, erabilera bereko kutxa bat instalatzea baimenduko da, eta kutxa horrek gehieneko neurri hauek izango ditu: 2,3 x 0,55 x 0,75 m<sup>3</sup>.

— Ezarri beharreko elementuak 2,00 m-tik gorako tarte bat errespetatuko du etxebizitza-eraikinaren beraren lerroakaduretara eta espazio publikoarekin eta lur-zati pribatu mugakideekin lurzatiak duen mugara. Azken horietara duen tarte murriztu egin daiteke, lur-zatiaren muga komunari atxikita geratzeraino, eragindako jabe mugakideak horretarako baimen formal ematen badu.

— Lehenatasunez, elementu osagarri hauek erraz desmontatzeko moduko sistemen bidez eraikiko dira, hiri-ingurunearekin eta etxebizitza-eraikinarekin bat datozen materialekin eta koloreekin. Horren estalkia etzana izango da eta isurki bat edo bi izango ditu.

H. Erretegiak edo barbakoak (elementu finkoak, ez-itxiak eta ez-estaliak), familia bakarreko etxebizitza bati atxikitako lurzoru libre pribatuan kokatuta daudenean bakar-bakarrik (lurzati bakoitzeko bat), eta lur-zatiak espazio publikoarekin eta lur-zati pribatu mugakideekin duen mugatik 3 m-tara gutxienez kokatzen badira. Azken horietara duen tarte murriztu egin daiteke, lur-zatiaren mugara atxikita geratzeraino, baldin eta eragindako jabe mugakideak horretarako baimen formal ematen badu. Nolanahi ere, keak kanporatzeko irtenbide egoki bat hartu beharko da, horrez gain aplikagarri zaion araudi teknikoak ere beteko duena.

I. Deposituak, transformadoreak edo instalazio-sareetako beste elementu batzuk, betiere lursailaren sestraperan kokatzen baldin badira.

J. Bizikletak aparkatzeko elementu eta euskarriak.

4. Udalak, ingurunea egokitu daitezela bermatzearen, elementu hauek guztiak baimentzeko baldintza gisa jar dezake kokapen jakin bat edukitzea eta/edo material, akabera, kolore jakin batzuk erabiltzea.

Elementu hauek guztiak eraikitzeke edo ezartzeko baimena beti behin-behineko emango da, behin-behineko erabileraren kontzeptupean, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 37. artikuluan xedatutakoaren mende geratuko da.

Apartatu honetan aurreikusitako izaera duten txabolak edo elementuak finkatu egingo dira, baldin eta udalerriko planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila) gauzatu badira eta dagozkion udal baimenak eskuratu badituzte. Halako baimenik eduki gabe ere, artikulua honetan jasotako hirigintza-baldintza guztiak betetzen dituztenak legezatu ahal izango dira, salbu eta, indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoarekin bat etorri, antolamendutik kanpo daudela jotzen ez bada.

5. Ez da baimenduko ataripe berriak eraikitzea, ez libreak eta ezta eraikinaren fatxadari atxikiak ere, baldin eta udal baimenaren xede den eta lur-zatian lehendik dagoen etxebizitza-

— No deberán contravenir lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente que le sea aplicable a la parcela.

— Se deberán implantar siempre en suelo no edificable adscrito en propiedad, o uso, a una vivienda emplazada en la propia parcela residencial. Tal estatus deberá constar en la descripción registral de la vivienda, o en su caso, de la finca.

— Podrá autorizarse un único elemento auxiliar, por cada parcela que disponga de una superficie de suelo libre no inferior a 50 m<sup>2</sup>. Este elemento podrá disponer de una superficie de ocupación en planta máxima de 4 m<sup>2</sup>. y una altura, en su parte más alta de 2 m al alero, y de 2,5 m a la parte más alta de la cubierta. No se autorizan porches añadidos a dicho elemento.

— Cuando la superficie del suelo libre adscrito no alcance la superficie mínima prevista se podrá autorizar la instalación de un único arcón para idéntico uso cuyas dimensiones máximas serán 2,3 x 0,55 x 0,75 m<sup>3</sup>.

— El elemento a implantar respetará una distancia no inferior a 2,00 m a las alineaciones del propio edificio residencial y al límite de la parcela con el espacio público y con las parcelas privadas colindantes. La distancia con éstas últimas podrá reducirse, incluso hasta quedar adosado al límite común de parcela, de mediar autorización formal del propietario colindante afectado.

— Con carácter preferente estos elementos auxiliares, se construirán con sistemas fácilmente desmontables, con materiales y colores adaptados al entorno urbano y al propio edificio residencial. Su cubierta será inclinada, a una, o dos aguas.

H. Asadores, o barbacoas (elementos fijos, no cerrados, ni cubiertos), exclusivamente cuando queden emplazados (uno por parcela) en suelo libre privado adscrito a vivienda unifamiliar, y se sitúen al menos a 3 m del límite de la parcela con el espacio público y con las parcelas privadas colindantes. La distancia con éstas últimas podrá reducirse, incluso hasta quedar adosado al límite de parcela, de mediar autorización formal del propietario colindante afectado. En todo caso deberá adoptarse una solución adecuada de evacuación de humos, que cumpliera además la normativa técnica que le sea de aplicación.

I. Depósitos, transformadores, u otros elementos de las redes de instalaciones, siempre que se emplacen bajo rasante del terreno.

J. Elementos y soportes para el aparcamiento de bicicletas.

4. El Ayuntamiento, a efectos de garantizar su adaptación al entorno, podrá condicionar la autorización de todos estos elementos a un emplazamiento concreto y/o a la utilización de determinados materiales, o acabados, colores, etc.

La licencia para construir, o implantar todos estos elementos se otorgará siempre en precario, en concepto de uso provisional, y quedará sometida a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se consolidan las chabolas o elementos de la naturaleza de los previstos en el presente apartado, ejecutadas de forma previa a la entrada en vigor del planeamiento general del municipio (abril 2011) y que atiendan a las correspondientes licencias municipales. Aquellas que aún no disponiendo de tal autorización, den cumplimiento a todas las condiciones urbanísticas contenidas en el presente artículo, podrán legalizarse, salvo que, de conformidad con lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente, hayan quedado declaradas fuera de ordenación.

5. No se autoriza la construcción de nuevos porches tanto si son exentos, como si quedan adosados a la fachada de la edificación, cuando éstos no hayan quedado ya expresamente pre-

eraikina gauzatzeko oinarritzat erabili den proiektuan berariaz aurreikusita geratu ez badira.

6. Espazio libre pribatuaren lorategi-guneetan ezarri beharreko zuhaitzak inoiz ez dira jarriko lur-zatiaren jabetza-mugetatik 2 m baino tarte txikiagora, ezta edozein eraikinen lerrokaduretatik 3 m baino tarte txikiagora ere, etxebizitzetarako lur-zati horrena bera ere barne.

Zuhaitz hauen mantentze-lanak modu egokian egin beharko dira, horien adarrek espazio publiko edo pribatu mugakidearen barnera sar daitezela eragoztearren.

7. Euste-hormek, lehentasunez, harlanduz edo harrixflez egina edukiko dute ageriko aurpegia.

8. Etxebizitzetarako lur-zatietako espazio libre pribatu hauetan etxe-abereak, untxiak, oiloak eta antzekoak edukitzea, Udalak gai horren inguruan erabaki dezakeen Araudi edo Ordenantza bereziaren mende geratuko da.

#### HAMAIKAGARREN ATALA (I.2-11)

Etxebizitza-erabilera duten eraikin eta lur-zatien jabari-baldintza orokorrak

##### *I.2-11.1 artikulua. Oinarritzako erregimena.*

1. Etxebizitza-erabilera duten lur-zatiak jabari pribatukoak edo ondare-jabariakoak izango dira indarreko hirigintza-planeamenduan nola horrek aurreikusitako antolamendua gauzatzeko agiri eta proiektuetan ezarritako baldintzekin eta mugekin. (HJP, lur-zatien banaketa, eta abar).

2. Aurreko apartatuan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, aipatutako lur-zati horien barruan jabari publikoko ondasunak egon daitezke.

##### *I.2-11.2 artikulua. Erabilera publikoko zorrak eratzea.*

1. Indarreko hirigintza-planeamenduaren arabera, edo horrek aurreikusitako antolamendua gauzatzeko agiri eta proiektuen arabera, zirkulatzeko nahiz egoteko edota hiri-zerbitzuen azpiegitura-hodiak igarotzeko erabilera publiko zorrak eta beste edozein eskubide erreal eratu egingo dira, titulartasun pribatuko lursailetan eta eraikinetan eragina duten kasu guztietan.

2. Lur-zatien banaketarako proiektuaren edo hori ordezkatzeko duen tresnaren testuinguruan gauzatuko da hori, indarreko hirigintza-antolamendua gauzatzeari begira hori presatatu eta izapideak egin beharra dagoen kasu eta eremu guztietan.

3. Halaber, dagokion desjabetze-espediterearen testuinguruan gauzatuko da hori, betiere helburu hori erdiesteko egokia baldin bada.

4. Lur-zatiak banatzeko eta desjabetzeko proiektu horiei atxikitako eremuetan sartuta ez dauden eraikuntza-jarduera berriak daudenean, zorren eta eskubide errealak eraikuntza-espediterearen barruan gauzatuko dira, eta edonola ere, aipatutako eraikinen lehen erabilpenerako baimena eman aurretik.

##### *I.2-11.3 artikulua. Erabilera publiko zorrak gauzatzeari loturiko baldintzak.*

1. Izaera publikoko oinezkoen zirkulaziorako eta egonaldirako erabilera publiko zorrak, etxebizitza-erabilera duten lur-zatien gainean planeamendua ezarri dituenak, inolako murrizpenik gabe gauzatu dira, eta eragindako area horietan ez da baimenduko hori gauzatzeko eragozten duen elementurik eraikitzea edo jartzea, dagokion baimen formalaren bitartez Udalak berariaz baimendu ezear.

vistos en el proyecto objeto de la licencia municipal en base al cual haya sido ejecutado el edificio residencial, preexistente en la parcela.

6. El arbolado a implantar en las zonas ajardinadas del espacio libre privado, nunca se emplazará a menos de 2 m de los límites de propiedad de la parcela, ni de 3 m de las alineaciones de cualquier edificación, incluida la de la propia parcela residencial.

El mantenimiento de este arbolado deberá llevarse a cabo de forma adecuada, a fin de impedir que sus ramas invadan el espacio público, o privado colindante.

7. Los muros de contención presentarán su cara vista preferentemente con mampostería, o chapeado de piedra.

8. La tenencia en estos espacios libres privados de las parcelas residenciales de animales domésticos, de corral, o similares, quedará sometida a la regulación, u Ordenanza específica que sobre la materia pueda adoptar el Ayuntamiento.

#### SECCIÓN UNDÉCIMA (I.2-11)

Condiciones generales de dominio en los edificios y parcelas de uso residencial

##### *Artículo I.2-11.1. Régimen básico.*

1. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado, o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en los documentos y proyectos destinados a la ejecución de la ordenación prevista por aquel. (PAU, reparcelación, etc).

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

##### *Artículo I.2-11.2. Formalización de las servidumbres de uso público.*

1. Serán objeto de formalización las servidumbres de uso público de circulación y estancia, de paso de conducciones de infraestructuras de servicios urbanos, y de cualesquiera otros derechos reales, que resulten del planeamiento urbanístico vigente, o de los documentos y proyectos destinados a la ejecución de la ordenación prevista por aquel, en todos aquellos supuestos en los que incidan en terrenos y edificaciones de titularidad privada.

2. Dicha formalización será materializada en el marco del correspondiente proyecto de reparcelación, o instrumento sustitutorio, en todos aquellos supuestos y ámbitos en los que, a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística vigente, deba procederse a su elaboración y tramitación.

3. Así mismo, esa formalización podrá llevarse a cabo en el marco del correspondiente expediente de expropiación, siempre que éste resulte adecuado para la consecución de dicho fin.

4. En el supuesto de nuevas actuaciones edificatorias no integradas en ámbitos sujetos a los citados proyectos de reparcelación y expropiación, la formalización de servidumbres y derechos reales se efectuará dentro del expediente de edificación, y en todo caso, de forma previa a la concesión de la licencia de primera utilización del citado edificio.

##### *Artículo I.2-11.3. Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público.*

1. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público, establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción, o colocación, de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo permita expresamente mediante la correspondiente autorización formal.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoa, halaber, lehendik dauden etxebizitza-erabilera lur-zati finkatuetan aplikagarri izango da, eta horietan baliokidetu egingo dira lehendik dauden erabilera publikoko zorrak, indarreko hirigintza-planeamenduan berariaz adierazita egon ez arren.

3. Erabilera publikoko zorren mende dauden areatan, Udalari egokituko zaio zoladura eta argiteria publikoaren zerbitzua mantentzeko eta irauarazteko gastuak bere kontura ordaintzea. Halaber, hala egokitzen denean, Udalari egokituko zaio dagozkion zorrak gauzatu beharra justifikatu ahal izan dituzten hiri-zerbitzuen sareetako elementuak mantentzea eta irauaraztea.

Bestalde, eragindako lur-zatiaren jabeen kontura izango da ataripeen barne-fatxadak kontserbatzea, baita zorraren mende dauden areatan isolamendurako eta iragazpenerako egitura-elementuak ere.

*1.2-11.4 artikulua. Fatxadetan eta lur-zatietan zerbitzuko elementuak eta seinaleak jartzea.*

1. Udalak, bere kontura, etxebizitza-erabilera duten lur-zatietan eta horietan kokatutako eraikinen fatxadetan euskarrak, seinaleak eta hiriaren zerbitzurako beste edozein elementu jarri, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu, eta jabeak behartuta daude horrelakoak onartzera.

2. Lur-zatietan edo eraikinetan obrak egiteagatik elementu horiek eraginen bat izango balute, finkaren jabea behartuta egongo da obrek irauten duten bitartean zerbitzu hori bere kontura mantentzera, baita elementu horiek birjartzera ere, Udalak adierazten dizkion baldintzetan.

*1.2-11.5 artikulua. Lur-zatien arteko zorrak.*

1. Baldintza orokorrak.

Etxebizitzetarako lur-zati desberdinak, baita lehendik dauden eraikinak ere, edo antolamenduak horien barruan aurreikusitakoak ere, beharrezkoak diren zorrak edukiko dituzte hirigintza-eremu bereko beste lur-zati eta eraikin batzuetako titularrek, erabiltzaileek eta abarrek osoki eta libreki indarreko planeamendutik ondorioztatzen diren eskubideak erabili ahal izan dituzten, eta horien artean, sareei eta hiri-zerbitzuei dagozkienak (oinezko, bizikleta eta ibilgailuentzako sarbidea; ura; saneamendua; gasa; energia; telekomunikabideak eta abar).

2. Hiri-azpiegiturak igarotzeko zorrak.

A. Hiri-zerbitzuen azpiegiturretako sareekiko duten koka-penarengatik beste jabe batenak diren finkak zeharkatu gabe beharrezko konexioa egiterik ez duten finketako jabeek beharrezko hodiak eta/edo elementuak jarri ahal izango dituzte beste horien finketan, kalte eta eragozpen gutxien sortzen dituzten baldintzetan eta eragiten dutenaren zenbatekoa ordainduz.

B. Hirigintza-planeamendua, Ordenantza hauek eta dago-kion proiektua onesteak indarreko hirigintza-legerian horri buruz aurreikusitako ondorioak eragingo ditu, baita eragindako lursailak okupatzearen eta, beharrezkoa izango balitz, desjabe-tzearen interesa eta erabilera publikoaren adierazpenari dago-kionez ere.

3. Garajeetako sarbide-zorra.

A. Indarreko hirigintza-planeamenduan berariaz aurreiku-sitako kasuetan, etxebizitza-erabilera lur-zatietako gara-jeen sarbideak —edo hala egokituz gero, lur-zatiarenak, haiek oraindik eraiki ez balira—, lur-zati mugakideetako garajeen aldeko sarbide-zorraren mende geratuko dira, baina nolana-hi ere adierazitako planeamenduan horri buruz eskatutako baldin-tzak bete beharko dira.

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

3. En las áreas sometidas a servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento sufragar a su costa los gastos de mantenimiento y conservación de los pavimentos y del servicio de alumbrado público. Asimismo, en su caso, corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de servicios urbanos que hubieran justificado la formalización de las correspondientes servidumbres.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios de la parcela afectada, la conservación de las fachadas interiores de los porches, así como de los elementos estructurales, de aislamiento y de impermeabilización correspondiente a las áreas sometidas a servidumbre.

*Artículo 1.2-11.4. Implantación de elementos de servicio y señalización en fachadas y parcelas.*

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y en las fachadas de las edificaciones ubicadas en las mismas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

2. Siempre que por realización de obras en las parcelas o edificios se vieran afectados dichos elementos, sobre el propietario de la finca recae la obligación de mantener a su costa el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

*Artículo 1.2-11.5. Servidumbres entre parcelas.*

1. Condiciones generales.

Las distintas parcelas residenciales, así como las edificaciones existentes, o previstas por la ordenación urbanística en las mismas, estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los titulares, usuarios, etc. de otras parcelas y edificaciones del mismo ámbito urbanístico puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, entre ellos, los correspondientes a las redes y servicios urbanos (acceso peatonal, ciclista y rodado; agua; saneamiento; gas; energía; telecomunicaciones; etc.).

2. Servidumbres de paso de infraestructuras urbanas.

A. Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto de las redes de las correspondientes infraestructuras de servicios urbanos, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías y/o elementos necesarios en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarcido el importe de los que originen.

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

3. Servidumbre de acceso a garajes.

A. En los casos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente, los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial -o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a favor de los garajes de las parcelas colindantes, el cual deberá reunir las condiciones exigidas a ese respecto en el indicado planeamiento.



B. Aipatutako zor hori planeamenduan berariaz aurreikusita geratzen ez den kasuetan, eta aipatutako sarbide hori baldintza egokietan bermatzeko ikuspegi orokorraren partetik justifikatuta dagoela jotzen bada inguruneke espazio publikoan eragin negatiboak ezabatzeko edo ahalik gehien murrizteko, sarbide-zor bat gauzatzeari ekingo zaio Xehakapen Azterketa bat prestatuz, eragindako aldean artean alde zurreko hitzarmen baten bidez, edo beharrezkoa balitz, lur-zatien banaketarako proiektu edo desjabetze-espeditante baten bitartez.

#### 4. Patio mankomunatuetakozorrak.

A. Patio mankomunatu bat partekatzen duten finka mugakideetako jabeek horren erabilera, konponketa, kontserbazio eta garbiketarako araudi bat egingo dute, eta horren eginkizuna egoki betetzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren elkarrekiko zor eta baldintzak finkatuko dira.

Araudi hau eskritura publiko bihurtu beharko da eta Jabeztaren Erregistroan inskribatu, eragindako finkei dagokienez.

B. Baldintza hauek betetzea, nolana ere, alde zurreko baldintza izango da eraikin horien lehen erabilpenerako baimena eman ahal izateko.

### I.3 KAPITULUA. ETXEBIZITZETARAKO EZ DIREN LUR-ZATIEN («b», «e» eta «f» lur-zatiak) ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

#### LEHEN ATALA (I.3-1) Ordenantzen aplikazio-baldintzak

##### *1.3-1.1 artikulua. Ordenantzen aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak, hain zuzen ere, indarreko hirigintza-planeamenduan antolatutako etxebizitzetarako erabilera ez duten lur-zatietan –industria, hirugarren sektorea, ekipamendu komunitarioa eta zerbitzuen azpiegitura– («b», «e» «f» lur-zatiak, AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 31, 32, 39, 40 eta 61 artikuluetan definituak) proiektatutako eraikin berriei aplikatuko dira.

2. Aurreikuspen horiek, halaber, aipatutako erabilera horietarako xedatuta lehendik dauden eraikinak ordezkatzeko edo handitzeko jardueretan aplikatuko dira.

3. Erabilera horietarako xedatutako lur-zatietan kokatuta lehendik dauden eraikinak edo lokalak birgaitzeko edo erabat berritzeko jardueretan ere ordenantza hauek aplikatuko dira.

Nolana ere, kasu honetan, Udalak, udal zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, aipatutako baldintza horietakoren bat bete beharretik salbuetsi ahal izango du, aplikagarri zaizkien lege-xedapen teknikoak eta indarreko hirigintza-planeamendukoak urratzen ez direnean, betiere behar bezala justifikatzen baldin bada horien aplikazioa bideraezina dela, edo egin nahi den jarduketaren izaera eta hedadurarekin bateraezina dela. Horri begira, kontuan hartuko dira Bigarren Kapitulu honen artikuluen artean barneratuta geratu diren salbuespeneko aurreikuspenak.

4. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak, izaera osagarri, hiri-lurzoruan edo lurzoru hiritargarrin kokatutako etxebizitzetarako lur-zatietan («a» tipologia) lehendik dauden edo proiektatuta dauden eraikinetan, edo Kapitulu honek aztergai dituen erabileretarako edo horien beste erabilera osagarri

B. En los supuestos en los que la citada servidumbre no haya quedado expresamente prevista en el planeamiento, y se estime justificada desde la perspectiva general de garantizar el referido acceso en las condiciones adecuadas para eliminar, o minimizar afecciones negativas al espacio público del entorno, se procederá a la formalización de una servidumbre de acceso mediante la formulación de un Estudio de Detalle, previo acuerdo entre las partes afectadas, o si fuera el caso, mediante un proyecto de reparcelación, o expediente expropiatorio.

#### 4. Servidumbres en patios mancomunados.

A. Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación conservación y limpieza del mismo, por el que se constituyan las condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias, o convenientes, para el cumplimiento de su función.

Este reglamento deberá ser elevado a escritura pública, e inscrito en el Registro de la Propiedad, respecto de las fincas afectadas.

B. El cumplimiento de estos requisitos será, en todo caso, condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

### CAPITULO I.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL (Parcelas «b», «e» y «f»)

#### SECCIÓN PRIMERA (I.3-1) Condiciones de aplicación de las Ordenanzas

##### *Artículo 1.3-1.1. Condiciones generales de aplicación de las Ordenanzas.*

1. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación en las nuevas edificaciones proyectadas en las parcelas de uso no residencial – industrial, terciario, equipamiento comunitario, e infraestructuras de servicios - (Parcelas «b», «e» «f», definidas por los artículos 31, 32, 39, 40 y 61 del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R.R. de las NNSS) ordenadas en el planeamiento urbanístico vigente.

2. Dichas previsiones, asimismo, serán de aplicación en las actuaciones de sustitución, o ampliación de los edificios preexistentes destinados a los citados usos.

3. En las actuaciones de rehabilitación, o reforma integral, de edificaciones, o locales preexistentes ubicadas en parcelas destinadas a esos usos, serán igualmente de aplicación estas ordenanzas.

No obstante, en este supuesto, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá eximir del cumplimiento de alguna de las citadas condiciones, cuando no se concluya que las disposiciones técnicas, legales, y de planeamiento urbanístico vigentes que les sean de aplicación y siempre que se justifique debidamente la inviabilidad de su aplicación, o la falta de congruencia con la naturaleza y alcance de la actuación pretendida. Al efecto se tendrán en cuenta las previsiones de excepción que queden incorporadas en el articulado de éste Capítulo Segundo.

4. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación complementaria en las edificaciones existentes, o proyectadas en parcelas residenciales (tipología «a»), ubicadas en suelo urbano, o urbanizable, en las partes de las mismas destinadas a los usos de los que se ocupa el presente Capítulo, o a

batzuetarako xedatutako horien zatietan aplikatuko dira, aipatutako «a» tipologiari buruzko Ordenantzetan berariaz araututa geratzen ez diren alderdi guztietan.

5. Kapitulu honetan jasotako aurreikuspenak, Ordenantza hauetako Atariko Tituluaren 0.3 artikuluan ezarritako hitzetan, Hernaniko udalerriko AASSen Berrikuspenaren T.B.eko zehaztapenak geratzen dituen planeamendua gauzatuz horien antolamendu xehakutia erabaki behar den eremuetan aplikatuko dira.

6. Subsidiarioki, Kapitulu honetan aztergai ditugun lurzati eta eraikinetan, haien ezaugarriekin eta berezko baldintzekin bat datozen alderdi guztietan, etxebizitzetarako lurzati eta eraikinetarako Eraikuntza Ordenantza hauetako I.2 Kapituluaren ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.

7. Artikulu honen aurreko apartatuetan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, Kapitulu honetako ordenantzetan ezarritako baldintzak nahitaez bete beharko dira hemen araututako gai desberdinei dagokienez lehentasunez aplikatu beharreko indarreko lege-xedapenen mende geratzen ez diren kasu guztietan.

#### BIGARREN ATALA (I.3-2)

Etxebizitza-erabilera ez duten eraikinen zenbait elementu arautzen dituzten baldintzak

*I.3-2.1 artikulua. Eraikinen forma arautzen duten baldintza orokorrak.*

Ordenantzen Atal honetako ondorengo artikuluetan arautzen ez diren gai guztietan, etxebizitza-erabilera duten eraikinen formak bete egin beharko ditu udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 60. artikuluan aurreikusitako baldintza orokorrak.

*I.3-2.2 artikulua. Eraikinetako lerrokaduretatik irteten diren elementuak.*

Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 60. artikuluko 7 eta 8 epigrafeek horri begira ezarritako zehaztapenak.

##### 1. Hegalak.

Hegalak eraikitzea baimentzen da, aplikagarri zaien hirigintza-eraikigarritasunaren zenbaketaren kaltetan izan gabe, eta ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen baldin badira:

A. Irekiak edo itxiak izan daitezke.

B. Edonola ere, eraikinen goi-solairuetan kokatuko dira, eta horrenbestez, horien eraikuntza-elementuak lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora egongo dira gutxienez bertikalki, eta gutxienez metro batera, espazio publikoaren eta finka mugakideen mugarekiko. Azken baldintza hori ez da nahitaez bete beharko finka mugakidearen jabeak berariaz horretarako baimen formal ematen badu.

C. Gehienez ere metro bateko sakonera izango du fatxada-gainazaletik.

##### 2. Teilatu-hegalak.

Baimenduta dago horrelakoak eraikitzea, fatxada-planotik gehienez ere 1,20 metro irteten dela.

otros auxiliares de éstos, en todos los aspectos que no queden específicamente regulados en las Ordenanzas relativas a la citada tipología «a».

5. Las previsiones contenidas en este Capítulo serán de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 0.3 del Título Preliminar de estas Ordenanzas, en los ámbitos en los que deba adoptarse su ordenación pormenorizada mediante la formulación del correspondiente planeamiento que desarrolle las determinaciones del vigente T.R.de la R. de las NNSS del municipio de Hernani.

6. Subsidiariamente, en las parcelas y las edificaciones objeto de atención en este Capítulo, en todos aquellos extremos en los que resulten congruentes con las características y los condicionantes propios de aquellas, serán de aplicación las previsiones establecidas en el Capítulo I.2 de estas Ordenanzas de Edificación para las parcelas y edificaciones residenciales.

7. Sin perjuicio de lo indicado en los apartados precedentes del este artículo, las condiciones establecidas en las ordenanzas de este Capítulo serán de obligado cumplimiento en todos aquellos casos que no queden sometidos a disposiciones legales vigentes de preferente aplicación respecto de las diversas materias aquí reguladas.

#### SECCIÓN SEGUNDA (I.3-2)

Condiciones reguladoras de diversos elementos de la edificación de uso no residencial

*Artículo I.3-2.1. Condiciones generales de regulación de la forma de las edificaciones.*

En todos aquellos aspectos no regulados en los siguientes artículos de la presente Sección de las Ordenanzas, la forma de las edificaciones de uso no residencial se atenderá a las condiciones generales previstas en el artículo 60 del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R.R. de las NNSS vigentes en el municipio.

*Artículo I.3-2.2. Elementos que sobresalen de las alineaciones de los edificios.*

Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por los epígrafes 7 y 8 del artículo 60 del documento « B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

##### 1. Vuelos.

Se autoriza la construcción de vuelos, sin perjuicio del cómputo de edificabilidad urbanística que les sea aplicable, y siempre que den cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

A. Podrán ser abiertos, o cerrados.

B. Quedarán emplazados, en todo caso, en las plantas altas de los edificios, de forma que cualquiera de sus elementos constructivos se sitúe, en vertical, a no menos de 3 m sobre la rasante del terreno urbanizado y a una distancia no inferior a 1 m, respecto del límite del espacio público y de las fincas colindantes. Podrá dispensarse el cumplimiento de éste último retiro, previa autorización expresa y formal del propietario de la finca colindante.

C. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

##### 2. Aleros.

Se autoriza su construcción, con un vuelo máximo de 1,20 metros, desde el plano de fachada.

## 3. Markesinak.

A. «e» motako lur-zatietan (ekipamendu komunitarioa), Ordenantza hauetan «a» motako lur-zatietarako (etxebizitzetarakoak) ezarritako baldintza berdinetan baimenduko dira.

B. «b» eta «f» motako lur-zatietan (industria, hirugarren sektorea eta zerbitzu-azpiegiturak) markesinak erakitzea baimentzen da, betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badira:

a) Markesina eta bere elementu guztiak lur-zati pribatuaren mugen barruan kokatuta geratuko dira, lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora gutxienez, eta 1 metrotik beherakoa izango ez den tarte batera, oinplanoan, espazio publikoaren eta finka mugakideen mugatik.

b) Izaera orokorrez, fatxada-gainaldearekiko duen sakonera ez da 1,5 m-tik gorakoa izango. Nolanahi ere, zabalera handiagoak ere baimendu ahal izango ditu Udalak, justifikatuta, kaiak edo zamaketa-lanetarako espazioak babesteko direnean.

## 4. Olanak.

A. «e» motako lur-zatietan (ekipamendu komunitarioa), Ordenantza hauetan «a» motako lur-zatietarako (etxebizitzetarakoak) ezarritako baldintza berdinetan baimenduko dira.

B. «b» eta «f» motako lur-zatietan (industria, hirugarren sektorea eta zerbitzu-azpiegiturak), aurreko epigrafean aipatutako baldintzetan, eta ongi banatuta geratzen baldin badira, elementu guztiak lur-zati pribatuaren mugen barruan sartuta gera daitezela baimentzen da, eta oinplanoan metro batetik behera izango ez den tarte batera espazio publikoaren eta finka mugakideen ertzetik hasita.

## 5. Beste irtengune batzuk.

A. Ordenantza hauek «a» motako lur-zatietarako (etxebizitzetarakoak) ezarritako baldintza berdinetan baimentzen dira.

B. Aurreko horren salbuespen gisa, baimenduta dago errotuluak, iragarkiak edo publizitate-motiboak jartzea, baldin eta elementu horietako bat ere ez bada espaloiaaren sestraren gainetik 3,50 m baino gutxiagora kokatzen bertikalean, lurzoru hiritartu mugakidearen sestra gainean, eta fatxada-planotik duen irtengunea ez bada 0,20 m baino handiagoa, publizitate-elementu hori lurzoru publikoaren gainean hegaldatzen denean. Erabilera eta jabari pribatuko lurzoruaren gainean hegaldatzen bada, irtenguneak aipatutako zabalera hori gainditu ahal izango du, betiere lurzoru publikoaren edo lur-zati mugakidearen mugatik 1 metrora baino tarte txikiagora kokatzen bada.

*1.3-2.3 artikulua. Tarteko solairuak eta goitegiak.*

1. Ordenantza honek garatu eta berregokitu egiten ditu AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» Agiriko 60. artikuluko 10 epigrafeak horri begira ezarritako zehaztapenak.

2. Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako lur-zati eraikigarrietan, izaera orokorrez, eta finka horientzat indarreko hirigintza-planeamendu honetan horri begira ezarri ahal izan diren mugak bete behar diren kaltetan izan gabe, goitegiak eta tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

A. Goitegia edo tarteko solairua eraikitzea aurreikusten den lokalak ez dira eraikinen sestrapeko solairuetan kokatuta egongo, eta ez dira hirigintza-planeamenduaren bidez aparkalekuetarako xedaturik egongo.

B. Tarteko solairu edo goitegi horien xedea, nolanahi ere, lokalean baimendutako jarduketara nagusiaren erabilera osagarrietarako izango da.

## 3. Marquesinas.

A. En las parcelas de tipo «e» (equipamiento comunitario), se autorizan en las mismas condiciones que las establecidas por estas Ordenanzas para las parcelas tipo «a» (residenciales).

B. En las parcelas de tipo «b» y «f», (industrial, terciario, e infraestructuras de servicios), se autoriza la construcción de marquesinas, siempre que se cumplieren las siguientes condiciones:

a) La marquesina y todos sus elementos quedarán emplazados dentro de los límites de la parcela privada, a no menos de 3 m sobre la rasante del terreno urbanizado y a una distancia en planta no inferior a 1 m, respecto del límite del espacio público y de las fincas colindantes.

b) Con carácter general su profundidad sobre la superficie de fachada no será mayor de 1,5 m. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar anchuras mayores, a justificar, cuando se trate de proteger muelles, o espacios de carga y descarga.

## 4. Toldos.

A. En las parcelas de tipo «e» (equipamiento comunitario), se autorizan en las mismas condiciones que las establecidas por estas Ordenanzas para las parcelas tipo «a» (residenciales).

B. En las parcelas de tipo «b» y «f», (industrial, terciario, e infraestructuras de servicios), se autorizan en las condiciones citadas en el anterior epígrafe, siempre que cuando queden desplegados, todos sus elementos queden emplazados dentro de los límites de la parcela privada y a una distancia en planta no inferior a 1 m, respecto del límite del espacio público y de las fincas colindantes.

## 5. Otros elementos salientes.

A. Se autorizan en las mismas condiciones que las establecidas por estas Ordenanzas para las parcelas tipo «a» (residenciales).

B. Como excepción de lo anterior, se autoriza la implantación de rótulos, anuncios o motivos publicitarios siempre que ninguno de sus elementos quede situado, en vertical, a menos de 3,50 m, sobre la rasante del suelo urbanizado colindante y siempre que su saliente sobre el plano de la fachada no sea mayor de 0,20 m, cuando el elemento publicitario vuele sobre suelo público. Si este vuelo se produce sobre suelo de uso y dominio privado, el saliente podrá superar la citada anchura, siempre que se sitúe a una distancia no menor de 1 m, desde el límite del suelo público, o parcela colindante.

*Artículo 1.3-2.3. Entreplantas y altillos.*

1. Esta Ordenanza desarrolla y reajusta, las determinaciones al efecto establecidas por el epígrafe 10 del artículo 60 del documento « B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

2. En las parcelas edificables del tipo «b.10» destinadas a usos industriales, con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones que al efecto hayan podido quedar establecidas por el planeamiento urbanístico vigente para dichas fincas, se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan las condiciones siguientes:

A. Los locales en los que se prevea la construcción del altillo, o entreplanta, no estarán situados en las plantas bajo rasante de las edificaciones, ni estarán destinados a aparcamiento por el planeamiento urbanístico vigente.

B. El destino de tales entreplantas, o altillos será en todo caso el de usos auxiliares de la actividad principal autorizada en el local.

C. Horiek kokatutako diren lokalen altuera librea ez da 5,00 m-tik beherakoa izango. Goitegiaren azpian geratzen den espazioak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta goitegiak berak 2,25 metrokoa. Altuera horiek ezin izango dira murriztu horietara sartzeko guneetan, egituraren irteenguneengatik, hodiengatik eta abarregatik. Goitegia edo tarteko solairua eraiki ondoren lortutako guneek sektoreko araudi aplikagarriari (bizigarritasunari, lanari eta abarrei buruzkoa) zehaztutako altuera librea izango dute –gutxienez, 2,50 m– horiek pertsonak denbora luzez egoteko (lan-eremuak, bulegoak, batzar-gelak eta abar) edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik daudenean.

D. Goitegi hauen gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, dagokion lokalaren solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango. Horri begira, ez da azalera okupatutzat hartuko, ondorengo baldintza hauek betetzen dituztenak: Biltegitartzeko baka-rik xedaturik egotea, pertsonak denbora luzez egotea edo publikoari arreta eskaintzea eragiten ez duenean, eta haren eraikuntza-sistema iraunkortzat ez jotzea (egitura mugikorrek edo desmuntagarriak, paletizazio robotizatua eta antzekoak).

E. Horietarako sarbidea horiek kokatzen diren lokalaren barnealdetik egin beharko da. Tarteko solairu hauen xedea bulegoetarako soil-soilik denean, baimendu egingo da eraikinaren elementu komunetatik barrena sarbidea egitea.

F. Funtzionalki eta juridikoki, horiek kokatuta dauden lokalari atxikita egon beharko dute, baita bertan geratzen den jarduerari ere. Horrela, goitegi horrek ezingo du inola ere finka edo erregistro-unitate bereizi bat osatu, eta alde horretatik, bera parte den lokalak osatzen duen erregistro-finkan txertatuta egon beharko du.

3. Etxebizitza-erabilera ez duten gainerako lur-zatietan kokatutako eraikinetan, artikulua honen 1 apartatuak arautu ez dituztenak, goitegiak edo tarteko solairuak eraiki ahal izango dira, Ordenantza hauek «a» motako lur-zatietarako (etxebizitzetarakoak) ezarritako baldintza berdinetan.

4. Etxebizitza-eraikinetan kokatutako goitegiak edo tarteko solairuak, baldin eta artikulua honetako 2tik 4ra bitarteko apartatuetan adierazitako baldintzetakoren bat betetzen ez badute, eraikuntza-solairu bereizitza hartuko dira, eta horrez gain, horien azalera eraikigarritasun fisikotzat zenbatu ahal izango da eta aipatutako eraikin edo lur-zati horri gehitu ahal izango zaio.

*1.3-2.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide osagarriak.*

1. Izaera orokorrean, lur-zati eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 28. artikuluan horrelakoetarako jasotako zehaztapenak aplikatuz egingo da.

2. Area edo sektore bakoitzeko Hirigintza Arau Berezian edo hori geratzen duen indarreko hirigintza-planeamenduan gai honi dagokionez ezarritakoaren kaltetan izan gabe, jarraian aurreko apartatu horretan aipatutako irizpide osagarriak eskaintzen dira, industria-erabilerearako xedatutako «b.10» motako lur-zatietan aplikatu beharrekoak:

A. Tarteko solairuen eta goitegien azalera ez da zenbatuko kontsumitutako eraikigarritasun fisiko gisa, I.3.2.3 Artikulua 2.D apartatuan ezarritako baldintzak betetzen dituztenak.

B. Kontsumitutako eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko dira eraikin bateko solairu guztietako azalera eraiki estaliak,

C. La altura libre de los locales en los que se emplacen no será inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas no podrán verse reducidas, en sus zonas accesibles, por salientes de estructura, conducciones, etc. Aquellos espacios resultantes de la construcción del altillo, o entreplanta que estuvieran destinados a usos que impliquen la estancia prolongada de personas (áreas de trabajo, oficinas, salas de reuniones, etc.), o la atención al público, dispondrán de la altura libre exigida por la normativa sectorial aplicable (de habitabilidad, de trabajo, etc.), que en ningún caso será menor de 2,50 m.

D. La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente. A este efecto, no se considerará como superficie ocupada, cuando cumpla los dos condicionados siguientes: Estar destinada exclusivamente a almacenamiento, que no conlleve la estancia prolongada de personas, ni atención al público, y estar ejecutada con un sistema constructivo que no pueda considerarse como permanente (estructuras móviles, o desmontables, paletización robotizada y similares).

E. El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren. Cuando el destino de estas entreplantas sea exclusivamente el de oficinas, se autoriza a que su acceso pueda hacerse desde elementos comunes de la edificación.

F. Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste. Así, el altillo no podrá conformar en ningún caso una finca o unidad registral diferenciada, debiendo estar integrado a ese respecto en la finca registral conformada por el local del que forma parte.

3. En las edificaciones emplazadas en el resto de las parcelas de uso no residencial, que no han quedado reguladas por el apartado 1 del presente artículo, podrán construirse altillos, o entreplantas, en las mismas condiciones establecidas por estas Ordenanzas para las parcelas tipo «a» (residenciales).

4. Los altillos, o entreplantas ubicadas en edificaciones que no se ajusten a todas las condiciones expuestas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se considerarán como planta de edificación diferenciada, y además su superficie será computable como edificabilidad física atribuible a la citada edificación, o parcela.

*Artículo 1.3-2.4. Criterios complementarios de cómputo de la edificabilidad física.*

1. Con carácter general, el cómputo de la edificabilidad física atribuida a las parcelas edificables se efectuará aplicando las determinaciones que al efecto se contienen en el artículo 28 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani.

2. Sin perjuicio de lo que pueda quedar establecido en esta materia en la Norma Urbanística Particular de cada área, o sector, o en el planeamiento urbanístico de desarrollo vigente, a continuación se aportan los siguientes criterios complementarios de los citados en el apartado anterior, a aplicar en las parcelas del tipo «b.10» destinadas a usos industriales:

A. La superficie de las entreplantas y altillos no computará como edificabilidad física consumida, cuando se ajuste a las condiciones establecidas en el apartado 2.D del Artículo 1.3.2.3.

B. Se computarán como edificabilidad física consumida, las superficies construidas cubiertas de todas las plantas de una

beren perimetro osoan edo zati batean irekita daudenean, Ordenantza hauetan araututako markesinentzat baimendutako salbuespenarekin.

C. Tanga, depositu, ekipo, transformadoreen etxola, tximini eta funtzionalki antzekoak diren elementuek –aire librean kokatuek, hau da, lokal estalietan edo itxietan barneratuta ez daudenean– okupatutako azalera ez da zenbatuko kontsumitutako eraikigarritasun fisiko gisa. Nolanahi ere, azalera hori, hala egokituz gero, kontuan hartu beharko da lur-zati pribatuaren okupazioaren kontrol-ondorioetarako, baldin eta hirigintza-planeamenduak mugatuko balu.

#### HIRUGARREN ATALA (I.3-3)

Instalazio eta zerbitzuen bizigarritasun-baldintzak, eraikuntza-kalitatea eta funtzionaltasuna, segurtasuna, kanpo-tratamendua eta jabetza, etxebizitza-erabilera ez duten eraikinetan

##### *I.3-3.1 artikulua. Aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Izaera orokorrean, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko 61 eta 62 artikuluetan (etxebizitzetarako ez den lur-zatia kokatuta geratu den eremuari dagokionez), planeamendu xehakatuak, erabilera eta jarduera horiei aplikagarri zaizkien lege-xedapen eta sektoreko araudian, eta hirigintza-planeamenduko zehaztapenak garatzen eta osatzen dituzten Ordenantza hauetan horrekin loturik aurreikusitakoak arautuko du erabilera eta jarduera horien ezarpena etxebizitzetarakoak ez diren lur-zatietan.

2. Beste alde batetik, aisialdiko eta ostalaritzako jarduerak baimentzeari dagokionez, halaber, Ordenantza Multzto honetako Laugarren Tituluan (IV) aurreikusitakoa beteko da, eta bertan bereziki araututa daude horrelako establezimenduak ezartzeko baldintzak.

3. Lokal edo eraikin horien xede diren jarduerak kontuan izanik, aipatutako erabilera horiek nola ezarri behar diren arautzen duten indarreko lege-xedapenetan finkatutako baldintza berezi batzuen mende daudenean, baldintza horiek aplikatzeak lehentasuna izango du Ordenantza hauek horrekin loturik jaso ditzaketen aurreikuspenen gainetik, eta haiekin bateragarriak edo osagarriak diren neurrian bakarrik izango dira aplikagarriak.

4. Udalak, Ordenantzen Atal honetan erabakitako baldintza jakin batzuk bete beharra salbuetsi edo berregokitu ahal izango du, horren testuan berariaz jasotako hitzetan.

##### *I.3-3.2 artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.*

1. Lokalen gutxieneko tamaina.

A. «b.10» motako lur-zatietan (industriarako) kokatuta daudenean:

a) Indarreko sektore-araudiaren arabera etxebizitzetarako ez diren «b.10» motako lur-zatietan (industriarako) ezarri beharreko jardueretarako xedatutako lokaletan eska daitezkeen gutxieneko azalaren kaltetan izan gabe, lokal horiek, eraikitako gutxieneko azalerrari dagokionez, AASSen Berrikuspenaren T.B.eko indarreko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 60. artikuluan 13. epigrafeak horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak beteko dituzte.

b). Lehendik indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten «b.10» motako eraikinetan kokatutako lokalak beren egungo azalarekin

edificación que quede abierta parcial o totalmente en su perímetro, con la excepción autorizada de las marquesinas reguladas por estas Ordenanzas.

C. La superficie ocupada por tanques, depósitos, equipos, casetas de transformadores, chimeneas y elementos funcionalmente similares, emplazados al aire libre (es decir, no incluidos en locales cubiertos, o cerrados), no computará como edificabilidad física consumida. No obstante, dicha superficie, en su caso, deberá ser tenida en cuenta a efectos de control de la ocupación de la parcela privada, si ésta quedara limitada por el planeamiento urbanístico.

#### SECCIÓN TERCERA (I.3-3)

Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y servicios, seguridad, tratamiento exterior y dominio, en la edificación de uso no residencial

##### *Artículo I.3-3.1. Condiciones generales de aplicación.*

1. Con carácter general, la implantación de usos y de las actividades correspondientes en parcelas no residenciales queda regulada por lo previsto al efecto en los artículos 61 y 62 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» y en el documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» (para el correspondiente ámbito en el que queda emplazada la parcela no residencial) del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, en el planeamiento pormenorizado, en las disposiciones legales y en la normativa sectorial aplicables específicamente a dichos usos y actividades y en las presentes Ordenanzas, por las que se desarrolla y complementa las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Por otra parte, en lo que se refiere a la autorización de actividades recreativas y de hostelería, se cumplimentará así mismo lo previsto en el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas, en el que quedan reguladas específicamente las condiciones de implantación de ese tipo de establecimientos.

3. Cuando, en atención a las actividades a los que estén destinados, los locales, o edificaciones estén sujetos a condicionantes particulares provenientes de las disposiciones legales vigentes que regulan la implantación de los citados usos, la aplicación de tales condicionantes tendrá carácter preferente sobre las previsiones que al efecto se puedan contener en estas mismas Ordenanzas, que serán de aplicación solo en la medida en que sean compatibles, o complementarias de aquellos.

4. El Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en esta Sección de las Ordenanzas, en los términos explícitamente contemplados en su texto.

##### *Artículo I.3-3.2. Condiciones de habitabilidad.*

1. Tamaño mínimo de los locales.

A. Cuando estén emplazados en parcelas de tipo «b.10» (industrial):

a) Sin perjuicio de las superficies mínimas que en virtud de la normativa sectorial vigente pudiera exigirse a los locales destinados a actividades a implantar en parcelas no residenciales de tipo «b.10» (industrial), dichos locales, en lo que se refiere a superficie mínima construida, darán cumplimiento a las determinaciones al efecto establecidas por el epígrafe 13 del artículo 60 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente T.R. de la R. de las NNSS.

b). Se consolidan con su superficie actual los locales ubicados en edificaciones de uso no residencial de tipo «b.10» (industrial) preexistentes y consolidadas en el planeamiento

finkatzen dira, nahiz eta aurreko epigrafeetan ezarritako tamaina-baldintzetara ez egokitu, betiere banaketa-jardueren emaitza badira edo udal lizentzia batek baimendutako jardueretarako xedatuta egon badira Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

B. Etxebizitza-erabilera ez duten gainerako lur-zatietan kokatuta daudenean, hirigintza-planeamenduan eta indarreko sektore-araudian horrelakoetarako aurreikusitakoa beteko dute, eta hala egokituz gero, Udalak dagokion jarduera-baimenean ezarri ahal izan dituen baldintzak ere bai.

## 2. Lokalen gutxieneko zabalera.

Ordenantza hauek indarrean sartzen direnetik, eta irizpide orokor gisa, etxebizitzarakoak ez diren «b.10» motako eraikinetako (industriarako) espazioen banaketa egiteko orduan, artikuluko honetako 1 apartatuan aurreikusitako tamaina-baldintzak betetzeaz gain, bide publikoarekin muga egiten duen fatxadan edo bide publikotik zenbait lokaletara sartzeko espazio mankomunatuan, oro har, 8 m-ko gutxieneko zabalera bermatu beharko da erabilera independentea duen lokal bakoitzean, eta 5 m-koa, lokal horrek 200 m<sup>2</sup>(t)tik beherako azalera duenean.

## 3. Gutxieneko altuera libre.

A. Ekoizpen-jardueretarako xedatuta dauden eta etxebizitzetarakoak ez diren eraikineko lokal eta espazioek, pertsonen egonaldi luzea eskatzen dutenean edo jendearentzat irekita daudenean, zoruaren eta sabaiaren akaberen artean honako gutxieneko altuera libre edukiko dute:

— 3,5 m, «b.10» motako eraikinetan edo lur-zatietan (industriarako) kokatzen badira.

— 2,50 m, etxebizitza-erabilera ez duten gainerako eraikin edo lur-zatietan kokatzen badira.

B. Salbuespen gisa, garbigeletan, aldageletan, korridoretan, biltegiatze-guneetan, aparkalekuetan eta zerbitzuko beste espazio osagarri batzuetan, jendearentzat irekita ez daudenean eta pertsonen egonaldi luzerako xedatuta ez daudenean, aipatutako gutxieneko altuera libre 2,25 m-tara murriztu ahal izango da.

C. Izaera orokorrez, sestraperko solairu baimenduetan zoru eta sabai amaituen arteko gutxieneko altuera libre 2,25 m izango da. Instalazioak, egiturazko elementuak edo antzekoak gurutzatzen diren puntu jakin batzuetan, altuera hori 2,10 m-tara murriztu ahal izango da.

D. Tarteko solairu edo goitegien gaineko eta azpiko espazioetan, gutxieneko altuerak Ordenantza hauetako I.3.2.3 Artikuluan aurreikusitakoak ezarriko ditu.

E. Lehendik indarreko hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikinetan kokatutako lokalak finkatu egiten dira, nahiz eta artikuluko honetako aurreko epigrafeetan ezarritako gutxieneko altuera librearen baldintzetara ez egokitu, betiere udal-lizentzia batek baimendutako jardueren emaitza badira Hernaniko udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila).

Lokal horietan, aurreko jarduera handituz gero edo izaera desberdineko beste erabilera baimengarri batek hura ordezkatzuz gero, nahitaezkoa izango da establezimenduaren ezaugarriak artikuluko honetako aurreikuspenetara, besteak beste, egokitzea, eta horren ondorioz, gutxieneko altuera libre berregokitu egin beharko da apartatu honetan xedatutakoaren arabera.

urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones de tamaño establecidas en los epígrafes anterior, siempre que los mismos sean el resultado de actuaciones de división, o hayan estado destinados a actividades, autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

B. Cuando estén emplazados en el resto de las parcelas de uso no residencial, se atenderán a lo que estuviera previsto al efecto en el planeamiento urbanístico y en la normativa sectorial vigente, y en su caso, a los condicionados que el Ayuntamiento pudiera haber impuesto en la correspondiente licencia de actividad.

## 2. Anchura mínima de los locales.

A partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, y como criterio general, la división de los espacios de la edificación no residencial de tipo «b.10» (industrial) se efectuará de forma que además de cumplimentar las condiciones de tamaño previstas en el apartado 1 del presente artículo, garantice en cada local de uso independiente una anchura mínima de fachada colindante con vía pública, o espacio mancomunado de acceso a varios locales desde la vía pública, de no menor de 8 m, en general, y de 5 m, cuando el local disponga de una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>(t).

## 3. Altura libre mínima.

A. Los locales y espacios de la edificación no residencial destinados a actividades de producción, o que requieran la estancia prolongada de personas, o que estén abiertos al público, dispondrán de una altura libre mínima, entre los acabados de suelo y techo, de al menos:

— 3,5 m, si se emplazan en edificios, o parcelas de tipo «b.10» (industrial).

— 2,50 m, si se emplazan en el resto de los edificios, o parcelas de uso no residencial.

B. Con carácter excepcional, en aseos, vestuarios, pasillos, zonas de almacenamiento, aparcamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no abiertos al público, ni destinados a la estancia prolongada de personas, la citada altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

C. Con carácter general, la altura mínima libre entre suelo y techo acabado de los locales emplazados en las plantas bajo rasante autorizadas será de 2,25 m. En zonas puntuales de cruce de instalaciones, elementos estructurales, o similares, esta altura podrá reducirse a 2,10 m.

D. En los espacios sobre y bajo los altillos, o entreplantas, las alturas libres mínimas quedan determinadas por lo previsto en el Artículo I.3.2.3 de las presentes Ordenanzas.

E. Se consolidan los locales ubicados en edificaciones de uso no residencial preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, aunque no se ajusten a las condiciones de altura libre mínima establecidas en los anteriores epígrafes del presente artículo, siempre que sean el resultado de actuaciones autorizadas por licencia municipal, con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente en el municipio de Hernani (abril 2011).

En dichos locales, la ampliación de la actividad precedente, o la sustitución por otro uso autorizable de naturaleza diferente conllevará la obligación de ajustar las características del establecimiento a, entre otras, las previsiones del presente artículo, y en consecuencia, se deberá reajustar la altura libre mínima según lo estipulado en este apartado.

4. Zerbitzuko aparkalekuetarako xedatutako lokalen baldintzak.

Etxebizitza-erabilera ez duten eraikinetan kokatutako zerbitzuko aparkalekuetarako xedatutako lokalek, indarreko hirigintza-planeamenduak baimendutakoaren arabera, bete egingo dituzte Ordenantza hauetako I.2.7.2 artikuluan jasotako zehaztapenak, hots, etxebizitza-erabilera duten lur-zatietako aparkalekuetan baldintza horiek arautzen dituztenak.

5. Argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.

A. Izaera orokorrez, etxebizitza-erabilera ez duten lur-zatietan kokatutako eraikinen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan –2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bitartez onetsia–, eta bertan ezarri nahi diren jarduerak berariaz arautuko dituen araudian ezarritakoak izango dira.

B. Aurreko epigrafe hori bete beharraren kaltetan izan gabe, atal honetan araututako erabileretarako xedatutako espazioek, pertsonen egonaldi luzea eskatzen dutenean, fisikoki bideragarria eta bertan burutu beharreko jardueraren izaerarekin bat datorrena izanez gero, argiztapen naturala edukiko dute.

Argiztapen naturaleko baoak zuzenean ireki ahal izango dira, bai kanpo-fatxadetara eta, baita ere, onartutako kasuetan, patioetara edo eraikinen estalkietara.

C. Zerbitzuko aparkalekuetarako xedatutako lokaletan, etxebizitza-erabilera duten lur-zatietan kokatutako garajeentzako aurreikuspen berberak beteko ditu aireztapenak, Ordenantza hauetako I.2.7.2 artikuluan jasota dauden moduan.

D. Eraikin eta lokal hauentzat erabakitako argiztapen- eta aireztapen-sistema, eta sektoreko araudian eta Ordenantza hauetan horrelakoetarako araututakoa betetzen dela egiaztatzen duen justifikazioa proiektu teknikoaren parte izango da, eta kasu berezietan, ezarri beharreko jardueraren baimen-espeditari atxikita joango da.

6. Garbigelen eta aldagelen zuzkidura.

A. Izaera orokorrez, eta laneko establezimenduetako langileei eta bertako erabiltzaileei zerbitzua emateko premiei dagokienez, lantokietan, jangela eta sukaldeetan, ikuskizunetarako eta aisialdiko jarduera-zentroetan eta abarretan higie eta osasun arloko baldintzak arautzen dituen indarreko legeriak eskatutako garbigela eta aldagelen zuzkidura eduki beharko dute dagozkion jarduerak kokatzen diren lokalek.

Programek, azalerek, neurriek, ezaugarri funtzionalek, argiztapen eta aireztapen arlokoek eta abarrek kasu bakoitzaren arabera aplikagarri zaien aipatutako sektore-legerian horretarako ezarritako baldintzak (besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan jasotakoak) beteko dituzte. Era berean, indarreko libelerratasun Arau Teknikoetan aurreikusitakoa beteko da.

B. Aipatutako sektoreko araudi horren osagarri modura, ondorengo baldintzak aplikatuko dira:

a) Aisialdiko eta ostalaritzako jardueretarako xedatutako establezimenduetako gutxieneko garbigelen programari dagokionez, Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluan (IV) aurreikusitakoa beteko da.

b) Argiztapen eta aireztapenaren alorrean: Etxebizitza-tako garbigeletarako Ordenantza hauetan aurreikusitakoa beteko da.

C. Garbigelak eta aldagelak, hala egokitzen denean, aipatutako lokal eta jarduera horiei funtzionalki atxikitako sotoetan, erdi-sotoetan edo tarteko solairu eta goitegietan kokatuta egon daitezke.

4. Condiciones de los locales destinados a aparcamiento de servicio.

Los locales destinados a aparcamiento de servicio emplazados en las edificaciones de uso no residencial, según quede autorizado por el planeamiento urbanístico vigente, cumplimentarán las determinaciones contenidas en el artículo I.2.7.2 de estas Ordenanzas, por el que se regulan tales condiciones en los aparcamientos de las parcelas de uso residencial.

5. Condiciones de iluminación y ventilación.

A. Con carácter general, las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones, o locales emplazados en parcelas de uso no residencial, serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, como el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y como la normativa por la que se regulen específicamente las actividades que se pretendan implantar en los mismos.

B. Sin perjuicio del cumplimiento del anterior epígrafe, los espacios destinados a los usos regulados en esta sección, que requieran la estancia continuada de personas, de ser físicamente viable y coherente con la naturaleza de la actividad a desarrollar, dispondrán de iluminación natural.

Los huecos de iluminación natural se podrán abrir directamente, bien a las fachadas exteriores, bien, en los casos admitidos, a patios, o a las cubiertas de la edificación.

C. En los locales destinados a aparcamiento de servicio, la ventilación se atenderá a las mismas previsiones que para los garajes emplazados en las parcelas de uso residencial, quedan contenidas en el artículo I.2.7.2 de estas Ordenanzas.

D. La justificación del sistema de iluminación y de ventilación adoptado para estas edificaciones y locales, y del cumplimiento de lo regulado al efecto en la normativa sectorial y en las presentes Ordenanzas formará parte del proyecto técnico, en su caso específico, adjunto al expediente de autorización de la actividad a implantar.

6. Dotación de aseos y vestuarios.

A. Con carácter general, y en relación con las necesidades de servicio a los empleados en los establecimientos de trabajo y al público usuario de los mismos, los locales en los que queden emplazadas la correspondientes actividades deberán disponer de la dotación de aseos y vestuarios exigida por la legislación vigente en la materia, por la que quedan reguladas, entre otras, las condiciones higiénicas y sanitarias, en los centros de trabajo, en comedores y cocinas, en centros actividades de espectáculo y recreativas, etc.

El programa, superficie, dimensiones, características funcionales, de iluminación y ventilación, etc., se adecuarán a las condiciones establecidas al efecto en la citada legislación sectorial (entre ellas las contenidas en el Código Técnico de la Edificación) que, en cada caso, le sea de aplicación. Así mismo, se atenderá a lo previsto en las vigentes Normas Técnicas de Accesibilidad.

B. Con carácter complementario de la citada normativa sectorial, serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) En materia de programa mínimo de aseos en establecimientos destinados a actividades recreativas y de hostelería, se estará a lo previsto en el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

b) En materia de iluminación y ventilación: Se estará a lo previsto en estas Ordenanzas para los aseos de las viviendas.

C. Los aseos y vestuarios podrán estar situados, en su caso, en espacios de sótano, semisótano, o de entreplantas y altillos vinculados funcionalmente a los referidos locales y actividades.

D. Jarduera independentea duten zenbait lokaletako komun-gelak eta aldagelak elkartzea baimenduko da, baldin eta funtzionalki eraikin beraren barruan txertatuta badaude.

#### 7. Baimendutako etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.

Indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoaren arabera, etxebizitzetarako ez den lur-zatiko jarduera nagusiaren erabilera osagarri modura ezartzea baimentzen den etxebizitzek Ordenantza hauetako I.2.3.1 eta I.2.3.3 bitarteko artikuluetan ezarritako baldintza berberak beteko dituzte.

#### 8. Bide publikoko sarbideak.

A. Udalerriko hiri-ingurunean aurreikusi diren eta etxebizitza-erabilera ez duten lur-zati eta lokaletara bide publikotik ibilgailuentzako sarbideak irekitzeko, indarreko hirigintza-planeamenduan horrelakoetarako ezarritako irizpideak beteko dira, baita udalerriko mugikortasun-planean erabaki daitezkeanak ere.

B. Komunikazioen Sistema Orokorreko sarean txertatutako bide-saretik etxebizitza-erabilera ez duten lur-zati eta lokaletara sarbide berriak irekitzea salbuespen gisa bakarrik baimenduko da, baldin eta indarreko hirigintza-planeamenduan erabakitako antolamenduan berariaz horrelakoak aurreikusita geratu badira. Bide-sare horretan lehendik dauden sarbideak finkatu egiten dira, betiere dagokion udal baimenaren babesean gauzatu baldin badira.

C. Apartatu honetan jasotako zehaztapenen kaltetan izan gabe, garapen-planeamendua, hirigintza-proiektuak eta eraikuntza berrienak, nola lehendik dauden eraikinak berritu eta birgaitzekoak prestatzeko erreferentzia gisa erabiliko diren irizpide orokorrak ondorengo hauek izango dira:

— Lur-zati eraikigarri bakoitzak, printzipioz, ibilgailu-sarbide bakarria izango du bide-sare publikotik.

— Udalak, bide-sare publikoaren arrazionalizazio funtzionala erdiesteari begira, edo hirigintza-antolamendua hobetzeari begira, lur-zati eraikigarri mugakideetan ibilgailuen sarbideak koordinatu eta bateratu daitezela eskatu ahal izango du.

— Ibilgailuentzako sarbide-aldapak, dena den, erabilera eta jabari pribatuko lurzoruan kokatuko dira, eta lehentasunez, eraikinen behe-solairuko azalera eraikigarriaren barruan sartuta geratuko dira.

*I.3-3.3 artikulua. Instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasun-baldintzak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

A. Izaera orokorrez, artikulua honetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira bai Ordenantza hauek indarrean sartzen direnetik gauzatu diren eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eraikinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamendua finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak artikulua honetan ezarritako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desegokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta indarreko lege-xedapenak nahitaez bete beharrean kalterik gabe izango da hori.

B. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan indarrean dauden lege-xedapenetan eta, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta hori garatuz emandako xedapenetan, Ibilerraztasun Arauetan, planeamenduan eta hirigintza-legerian eta Ordenantza hauetan ezarritako instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren betebeharrak bete beharko dira.

D. Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios, y vestuarios de varios locales de actividad independiente que estén integrados funcionalmente en una misma edificación.

#### 7. Condiciones de habitabilidad de las viviendas autorizadas.

Las viviendas que, en función de lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente, sea autorizada su implantación en calidad de uso auxiliar de la actividad principal de la parcela no residencial, se atenderán a las mismas condiciones estipuladas por los artículo I.2.3.1, a I.2.3.3 de estas Ordenanzas.

#### 8. Accesos a la vía pública.

A. La apertura de los accesos rodados desde la vía pública a las parcelas y locales de uso no residencial previstos en el medio urbano del municipio se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente, así como a los que se pudieran determinar en el plan de movilidad del municipio.

B. Solo se autoriza, excepcionalmente, la apertura de nuevos accesos rodados a parcelas y locales de uso no residencial desde el viario integrado en la red del Sistema General de Comunicaciones, cuando éstos queden explícitamente previstos en la ordenación adoptada en el planeamiento urbanístico vigente. Se consolidan los accesos preexistentes en dicho viario, siempre que los mismos hubiesen sido ejecutados al amparo de la correspondiente licencia municipal.

C. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el presente apartado, los criterios generales de referencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, de los proyectos de urbanización y de nueva construcción y de reforma, o rehabilitación de las edificaciones, son los siguientes:

— Cada parcela edificable, en principio, podrá contar con un único acceso rodado desde la red viaria pública.

— El Ayuntamiento, en orden a lograr la racionalización funcional de la red viaria pública, o a optimizar la ordenación urbanística, podrá exigir la coordinación y unificación de accesos rodados de parcelas edificables colindantes.

— Las rampas de acceso rodado se emplazarán en todo caso en suelo de uso y dominio privado, y preferentemente, quedarán incluidas dentro de la superficie edificable de la planta baja de los edificios.

*Artículo I.3-3.3. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y servicios.*

#### 1. Condiciones generales.

A. Con carácter general, las condiciones adoptadas en este artículo serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones de uso no residencial que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en el presente artículo, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

B. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior se deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios establecidos en las disposiciones legales vigentes, entre otros, en el Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, en las Normas de Accesibilidad, en el planeamiento y en la legislación urbanística, y en estas mismas Ordenanzas.



## 2. Baldintza bereziak.

A. Aurreko artikuluan aurreikusitakoa betetzeaz gain, etxebizitza-erabilera ez duten eraikinetako ur-hornidurarako eta saneamendurako instalazioek bete egingo dituzte «Hernaniko Udalerrian uraren kudeaketa arautzeko udal araudian (2009-2-10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua)» jasotako baldintzak, edo hori ordezkatzuz argitaratzen den araudi-koak.

B. Indarreko sektore-legeriak horrela eskatzen duenean, aipatutako eraikinek eta horien instalazioek, aipatutako legerian eta Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluan (VIII) ingurumenaren babesaren alorrean aplikagarri zaien araudi berezia beteko dute (atmosfera, ura – kontsumoa eta isurketa –, hondakinak, zaratak eta abar).

C. Halaber, hiri-hondakinen bilketarako sistematik eratorritako baldintzei dagokienez, indarreko Udal Ordenantzako zehaztapen bereziak beteko dituzte, baita Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluan (IV) – «Ingurumena babestea» horrekin loturik jasotako aurreikuspenak ere.

D. Aurreko hiru epigrafeetan aurreikusitakoa betetzearen inguruko justifikazioa eraikuntza-obrak eta ezarri beharreko jarduera zehatza baimentzeko espedienteari atxikita doan proiektu teknikoaren parte izango da.

## 3. Aparkaleku-zuzkidura.

### A. Irizpide orokorrak.

a). Izaera orokorrez, indarreko lege-xedapenetan nola hirigintza-planeamenduan eta Ordenantza hauetan horri begira ezarritakoa beteko da alor honetan.

b). Artikulu honen hurrengo apartatuetan ibilgailu motordunentzat nola bizikletentzat ezarritako aparkaleku-zuzkidura, hain zuzen ere, urbanizazio ezagatik edo nahikorik ez izateagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru hiritargarrian kokatuta dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten lur-zati eta eraikinetan aplikatuko da.

c). Udalak aipatutako zuzkidura hori bete dadila eskatu ahal izango du eraikuntza berriko jardueretan edo lehendik dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten lur-zatietan burutu beharreko birgaikuntza- edo ordezkapen-eragiketetan, baldin eta hiri-lurzoru finkatuan edo eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabean kokatuta geratzen badira, betiere bideragarria eta hirigintza aldetik egokia dela jotzen bada, eta aipatutako eskakizun hori egin nahi den jardueraren izaera eta hedadurarekin bat datorrena eta orekatua bada.

d). Udalerrian indarrean dagoen Planeamendu Orokorra garatuz sustatu beharreko planeamenduak, justifikatuz gero, 3. apartatu honetako hurrengo epigrafeetan adierazitako zuzkidura-eskakizunak berregokitu ahal izango ditu bai gorantz eta bai beherantz ere, mugikortasun iraunkorreko irizpideak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioaren antolamendu-helburuak kontuan izanik.

B. Izaera orokorrez, eta 3. apartatu honetako A epigrafean ezarritako irizpideen kaltetan izan gabe, ibilgailu motordunentzat (autoentzat) aparkaleku-zuzkidura bat aurreikusiko da, lurzatiaren edo etxebizitza-erabilera ez duen eraikinaren barrualdean kokatu beharrekoa, 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t)ko proportzioan.

Nolanahi ere, hurrengo kasuetan, gutxieneko zuzkidura hauxe izango da:

## 2. Condiciones particulares.

A. Además de atender a lo previsto en el artículo precedente las instalaciones de abastecimiento de agua y de saneamiento de los edificios emplazados en parcelas de uso no residencial cumplimentarán las condiciones contenidas en el vigente «Reglamento municipal regulador de la gestión del agua en el Termino Municipal de Hernani (publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10-2-2009), o en el que se promulgue en sustitución del mismo.

B. Cuando así quede requerido por la legislación sectorial vigente, las citadas edificaciones y sus instalaciones darán cumplimiento a la normativa específica que le sea aplicable en materia de protección del medio ambiente (atmósfera, agua – consumo y vertido-, residuos, ruidos, etc.) contenida en la citada legislación y en el Título Octavo (VIII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

C. Así mismo, en lo que se refiere a las condiciones derivadas del sistema de recogida de residuos urbanos, darán cumplimiento a las determinaciones específicas de la correspondiente Ordenanza Municipal vigente, y a las previsiones que al efecto quedan contenidas en el Título Cuarto (IV) – «Protección del Medio Ambiente» de este Cuerpo de Ordenanzas.

D. La justificación del cumplimiento de lo previsto en los tres epígrafes anteriores formará parte del proyecto técnico adjunto al expediente de autorización de las obras de construcción y al de la actividad concreta a implantar.

## 3. Dotación de aparcamiento.

### A. Criterios generales.

a) Con carácter general, en esta materia se estará a lo establecido al efecto tanto en las disposiciones legales vigentes, como en el planeamiento urbanístico y en las presentes Ordenanzas.

b) La dotación de aparcamiento de vehículos motorizados, como de bicicletas establecida en los apartados siguientes de este artículo será de aplicación en las parcelas y edificaciones de uso no residencial emplazadas en suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización, o en suelo urbanizable.

c) El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la citada dotación, en actuaciones de nueva planta, o de rehabilitación, o sustitución a llevar a cabo en parcelas de uso no residencial preexistentes, que queden ubicadas en suelo urbano consolidado, o no consolidado por incremento de edificabilidad, siempre que tal cumplimiento se estime materialmente viable y urbanísticamente adecuado, y cuando la citada exigencia resulte acorde y proporcionada con el carácter y alcance de la actuación pretendida.

d) El planeamiento a promover en desarrollo del Planeamiento General vigente en el municipio, podrá reajustar justificadamente, tanto al alza como a la baja, las exigencias dotacionales expuestas en los epígrafes siguientes de este apartado 3, atendiendo al efecto a criterios de movilidad sostenible y/o a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano.

B. Con carácter general, y sin perjuicio de los criterios establecidos en el epígrafe A de este apartado 3, se preverá una dotación de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles), a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación de uso no residencial, a razón de 1 plazas/100 m<sup>2</sup>(t).

No obstante, en los siguientes casos, la dotación mínima será:

## a) Merkataritza-erabilerak:

— Kontsumo-produktuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriako establezimenduak): 3,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

— Kontsumo-produktuen xehekako salmenta (5. kategoriako establezimenduak): 6,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

— Beste produktu batzuen xehekako salmenta (3. kategoriatik 5.era bitarteko establezimenduak): Kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura, kontsumorako produktuen salmentarako eskatutako zuzkidura erreferentzia gisa hartuz.

— Automobilen salmenta: 1,5 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

b) Ostalaritza eta aisialdiko erabilerak: Ordenantza Multzo honetako Laugarren Tituluak (IV) horri buruz araututakoa hartuko da kontuan.

c) Hotel-erabilerak, horien sabai-azalera okupatua 1.000 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

d) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, horien sabai-azalera okupatua 1.000 m<sup>2</sup>(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

## C. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

a) Izaera orokorrez, eta artikuluko honen 1. apartatuan ezarritako irizpideen kaltetan izan gabe, bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura bat aurreikusiko da, erabilera komunitariko edo osagarrietarako xedatuta ez dagoen eraikinaren edo lokalaren 100 m<sup>2</sup>(t)ko plaza bat baino gutxiago izango ez dena.

Nolanahi ere, «e» motako lur-zatietan edo eraikinetan (ekipamendu komunitarioa, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa) aurreikusitako zuzkidura ez da 2 plaza 100 m<sup>2</sup>(t) baino gutxiago izango.

b) Aipatutako plaza horiek etxebizitza-eraikinen behe-solairuetan edo sestrapeko solairuetan kokatu beharko dira, edo hala badagokio, eraikinen kanpoaldean, betiere jabetzan bertan atxikitako lursail libre baldin badute.

## 4. Zamalanetarako guneak.

A. Izaera orokorrez, industria-eraikinek («b.10») motako lur-zatiak), beren barrualdean edo dagokion lur-zatiaren sestra gainean eraiki gabeko espazioetan, merkantziak kargatzeko eta deskargatzeko eremu edo espazio bat eduki beharko dute.

B. Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikinek («b.20») motako lur-zatiak), ekipamenduetarako erabilera dutenek («e») motako lur-zatiak), edo zerbitzu-azpiegituretarakoa dutenek («f») motako lur-zatiak) aipatutako eremu hori eduki beharko dute, Udalak hala erabakitzen duenean, bertan burutu beharreko jardueraren izaera eta hedaduraren arabera.

C. Kargatzeko eta deskargatzeko eremu horrek biltegi, industria edo dagokion jarduerarako xedaturiko lokal guztietatik sarbidea eduki beharko du, eta gutxienez, kamioi batentzako lekua izango du, eta ibilgailuak bide-sare publikoraino erraz sartu eta irteteko sarbide bat izango du.

D. Eraikinaren azalera edo kargatzeko edo deskargatzeko eremuak zerbitzatzeko dituen lokal guztiek 1.000 m<sup>2</sup> (t)tik gorako azalera eraikia okupatzen duenean, udalak erabakiko du horri egokituko zaion kargatzeko eta deskargatzeko eremuaren edukiera (kamioi-plazen kopuru-erreserba bat).

E. Jarduera eraikinaren goi-solairu batean garatzen bada eta bertara iristeko aldapa egokirik ez badago, eraikinak aipatutako kargatzeko eta deskargatzeko eremu bat eduki beharko du behe-solairuan edo lur-zatiaren sestra gaineko espazio ez-erai- kian, eta halaber, zamalanetarako atondo bat eduki beharko du maila berean, horrela, Behe Solairuko aipatutako eremu horrekin karga-jasogailu baten bidez konektatua.

## a) Usos comerciales:

— Venta al detalle de productos de consumo (Establecimientos de 3.ª y 4.ª categorías): 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

— Venta al detalle de productos de consumo (Establecimientos de 5.ª categoría): 6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

— Venta al detalle de otros productos (establecimientos de 3.ª a 5.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia de dotación máxima.

— Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

b) Usos de hostelería y recreativos: Se atenderá a lo regulado al efecto por el Título Cuarto (IV) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

c) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>(t): 1,0 plaza / 2 habitaciones.

d) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>(t): 2,0 plazas/100 m<sup>2</sup>(t).

## C. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

a) Con carácter general, y sin perjuicio de los criterios establecidos en el apartado 1 de este artículo, se preverá una dotación de aparcamiento de bicicletas, no inferior a 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de la edificación, o local, no destinado a usos comunes, o auxiliares.

No obstante, en la parcelas, o edificaciones de tipo «e» (equipamiento comunitario, de titularidad pública, o privada) la dotación prevista no será inferior a 2 por cada 100 m<sup>2</sup>(t).

b) Las citadas plazas deberán ubicarse, en planta baja, o en plantas bajo rasante de las edificaciones residenciales, o en su caso, en el exterior de las mismas, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

## 4. Espacios de carga y descarga.

A. Con carácter general las edificaciones industriales (parcelas tipo «b.10»), deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona, o espacio, de carga y descarga de mercancías.

B. Las edificaciones de usos terciarios (parcelas tipo «b.20»), equipamentales (parcelas tipo «e»), o de infraestructuras de servicio (parcelas tipo «f»), deberán estar dotadas de la citada zona cuando así se determine por el Ayuntamiento, en función de la naturaleza y de la magnitud de la actividad a desarrollar.

C. Dicha zona de carga y descarga deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la correcta entrada y salida de vehículos hasta la red viaria pública.

D. Cuando la superficie del edificio, o del conjunto de los locales servidos por la zona de carga y descarga ocupe una superficie construida mayor de 1.000 m<sup>2</sup> (t), el Ayuntamiento determinará la capacidad (reserva de número de plazas de camión) de la zona de carga y descarga que le pueda corresponder.

E. En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona de carga y descarga en la planta baja, o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado mediante montacargas con la citada zona de planta baja.

F. Zerbitzuko espazio hauen aurreikuspenak kontuan hartu beharko dira hirigintza-planeamenduak eta, hala egokituz gero, hirigintza-proiektuak eta eraikuntza-proiektuak edo eraikinak berregokitzekoak antolamendu xehakatur finkatzen duenean.

#### *1.3-3.4 artikulua. Segurtasun-baldintzak.*

##### 1. Baldintza orokorrak.

A. Izaera orokorrean, artikuluko honetan xedatutako baldintzak aplikatuko dira bai Ordenantza hauek indarrean sartzen direnetik gauzatuko diren eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak artikuluko honetan ezarritako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desagokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

B. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan, segurtasunaren eta babesaren alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan eta, bestiek beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (bereziki sute kasuetako segurtasunari eta erabilera-segurtasunari buruzkoan) eta hori garatuz emandako xedapenetan, Ibilerratasun Arauetan, indarreko hirigintza-planeamenduan eta Ordenantza hauetan ezarritako betebeharrak bete beharko dira.

##### 2. Baldintza bereziak.

A. Etxebizitza-erabilera ez duten eraikinei aplikagarri zaizkien babes-baldintza bereziak, hain zuzen ere, Ordenantza hauetan etxebizitza-eraikinak arautzen dituen I.2.9.2 artikuluan aurreikusitakoak berak dira.

#### *1.3-3.5 artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.*

##### 1. Baldintza orokorrak.

A. Izaera orokorrean, artikuluko honetan xedatutako baldintzak aplikatuko dira bai Ordenantza hauek indarrean sartzen direnetik gauzatuko diren eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eta etxebizitza-erabilera ez duten eraikinak berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko jardueretan ere.

Salbuespen gisa, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduak finkatuta dituen eraikinak berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan, Udalak artikuluko honetan ezarritako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean, eraikinaren ezaugarrientzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desagokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenak nahitaez bete behar diren kalterik gabe izango da hori.

B. Aurreko apartatuan adierazitako aplikazio-eremuan, etxebizitza-erabilera ez duten eraikin eta lur-zatietako fatxada eta kanpoaldeko elementuen gainean egingo diren jarduerak arautzeari dagokionez, artikuluko honetan aurreikusitakoaz gain, Ordenantza Multzo honetako Bederatzigarren Tituluan (IX) – «Paisaia babestea» horrelakoetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

F. Las previsiones de estos espacios de servicio deberán ser tenidos en cuenta en el establecimiento de la ordenación pormenorizada por el planeamiento urbanístico, y en su caso, por los proyectos de urbanización y de construcción, o acondicionamiento de las edificaciones.

#### *Artículo 1.3-3.4. Condiciones de seguridad.*

##### 1. Condiciones generales.

A. Con carácter general, las condiciones adoptadas en este artículo serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones de uso no residencial que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones de uso no residencial preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en este artículo, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

B. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior se deberán cumplir los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, entre otros, en el Código Técnico de Edificación (específicamente en lo relativo a seguridad en caso de incendio y en seguridad de utilización), y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, en las Normas de Accesibilidad, en el planeamiento urbanístico vigente, y en estas mismas Ordenanzas.

##### 2. Condiciones particulares.

A. Las condiciones de protección particulares aplicables a las edificaciones de uso no residencial son las mismas que las previstas en el artículo I.2.9.2 de estas Ordenanzas, por el que se regula dicha materia en los edificios de vivienda.

#### *Artículo 1.3-3.5. Condiciones de tratamiento exterior.*

##### 1. Condiciones generales.

A. Con carácter general, las condiciones adoptadas en el presente artículo serán de aplicación, tanto en las nuevas edificaciones de uso no residencial que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de edificaciones de uso no residencial preexistentes.

Excepcionalmente, en operaciones de reforma, o rehabilitación de edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en este artículo, en los supuestos en los que, de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

B. En el ámbito de aplicación expuesto en el apartado anterior en lo que se refiere a la regulación de las actuaciones sobre las fachadas y elementos exteriores de las edificaciones y parcelas de uso no residencial, además de a lo previsto en el presente artículo, se deberán cumplir los requisitos establecidos al efecto en el Título Noveno (IX) – «Protección del Paisaje» de este Cuerpo de Ordenanzas.

## 2. Fatxaden eta estalkien tratamendua.

Izaera orokorrez, subsidiarioki, etxebizitzetarako lur-zatiei aplikagarri zaizkien Ordenantza hauetako I.2.10.2, I.2.10.3 eta I.2.10.4 artikuluek alor honetan ezarritako baldintzak beteko dira.

## 3. Finken itxituren tratamendua.

A. Finken arteko bereizketarako itxiturak eta finken eta bide edo espazio publikoen artekoak ezin dezakete izan 2,5 m-tik gorako altuera.

Altuera hau, lehenengo kasuan, itxitura kokatuta geratzen den lursailaren sestratik neurtuko da, edo bestela, horrekin muga egiten duen bide edo espazio publikotik, bigarren kasuan.

B. Bide edo espazio publiko batekin muga eginez gero, itxituraren aldeitsuak ezingo du 1,20 m-tik gorako altuera eduki erreferentziatzeko sestraren gainetik, eta bere gainerako azalera, goi-goraino, saretua izan behar du.

C. Finken itxiturak fabrikazko hormekin edo hesiekin eraiki ahal izango dira osorik edo horien zati bat.

4. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioen tratamendua.

A. Espazio hauek bete beharreko hirigintza-erregimena AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 60.12 eta 62.3 artikuluetan eta indarreko garapen-planeamenduan aurreikusitakoak arautzen du.

B. Jabetza partikularreko espazio libreak apaintasun- eta txukuntasun-baldintza egokietan mantenduko dira nahitaez, eta horri begira, beharrezkoak dituzten hirigintza-baldintzez hornituak egongo dira (zoladura, lorategiak, euri-urak biltzeko hodiak, ureztaketa, argiteria eta abar).

C. Izaera orokorrez, espazio libre hauetan, horrelakoen premia behar bezala justifikatuz gero, instalazioetako elementuak, zerbitzuen azpiegitura-zentroak, baskulak, deposituak edo teilape arinak jartzea baimendu ahal izango da, itxi gabe eta material ez iraunkorrekin eraikiak, ibilgailuen aparkalekuak, publizitate-zutoinak eta antzeko beste elementu osagarri batzuk babesteko.

Edozein arrazoirengatik erabilera publikoko zor baten mende dauden edo sektore-araudian edo indarreko lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuren batek eragiten dien lur-zatietan ezin izango da elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri.

Udalak, horiek ingurunera egokitu daitezela bermatzearen, elementu hauek guztiak baimentzeko baldintza gisa jar dezake kokapen jakin bat edukitzea eta/edo material, akabera, kolore jakin batzuk erabiltzea.

Elementu hauek guztiak eraikitzeko edo ezartzeko lizentzia beti behin-behinean emango da.

Apartatu honetan aurreikusitako izaera duten elementuak edo txabolak finkatu egiten dira baldin eta udalerriko planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila) eginak badira eta dagozkion udal lizentziak eskuratu badituzte, edo baimen hori ez eduki arren, artikulua honetan jasotako hirigintza-baldintza guztiak betetzen badituzte, salbu eta, indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoarekin bat etorriz, antolamendutik kanpo daudela jo ezean.

D. Aire librean biltzearako elementu teknikoak instalatzeak paisaia eta ingurumenen izan ditzakeen eraginak gutxitzeko helburua duten neurriak har daitezela eskatu ahal izango du Udalak.

## 2. Tratamiento de fachadas y cubiertas.

Con carácter general, serán de aplicación, de manera subsidiaria, las condiciones establecidas en esta materia, por los artículos I.2.10.2, I.2.10.3 y I.2.10.4 de las Ordenanzas aplicables a las parcelas residenciales.

## 3. Tratamiento de los cierres de fincas.

A. Los cierres de separación entre fincas y entre éstas y las vías, o espacios públicos, no podrán superar una altura total de 2,5 m.

Esta altura se medirá, en el primer caso, desde la rasante del terreno en el que queda asentado el cerramiento, o desde la rasante de la vía, o espacio público colindante con el mismo, en el segundo.

B. En el caso de que linden con vía, o espacio público, la parte ciega del cierre no podrá ser superior a 1,20 m sobre la rasante de referencia, el resto de su superficie hasta su coronación deberá ser calada.

C. Los cierres de fincas se podrán construir total o parcialmente con muros de fábrica, o verjas.

4. Tratamiento de los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

A. El régimen urbanístico al que quedan sujetos estos espacios queda regulado por lo previsto en los artículos 60.12 y 62.3 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS y en el planeamiento de desarrollo vigente.

B. Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad, y al efecto quedarán dotados de las necesarias condiciones de urbanización (pavimentación, jardinería, recogida de pluviales, riego, alumbrado, etc).

C. Con carácter general, en estos espacios libres, con la debida justificación de su necesidad, podrá autorizarse la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección del aparcamiento de vehículos, postes publicitarios, y otros elementos auxiliares similares.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público, o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en la normativa sectorial, o en las disposiciones legales vigentes.

El Ayuntamiento, a efectos de garantizar su adaptación al entorno, podrá condicionar la autorización de todos estos elementos a un emplazamiento concreto y/o a la utilización de determinados materiales, o acabados, colores, etc.

La licencia para construir, o implantar todos estos elementos se otorgará siempre en precario.

Se consolidan las chabolas o elementos de la naturaleza de los previstos en el presente apartado, ejecutadas de forma previa a la entrada en vigor del planeamiento general del municipio (abril 2011) y que atiendan a las correspondientes licencias municipales, o que aún no disponiendo de tal autorización, den cumplimiento a todas las condiciones urbanísticas contenidas en el presente artículo, salvo que, de conformidad con lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente, hayan quedado declaradas fuera de ordenación.

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

*I.3-3.6 artikulua. Jabari-baldintzak.*

A. Izaera orokorrez, subsidiarioki, etxebizitzetarako lur-zatiei aplikagarri zaizkien Ordenantza hauetako I.2.11.1etik I.2.11.5era bitarteko artikuluek alor honetan ezarritako baldintzak beteko dira.

B. Etxebizitza-erabilera ez duten lur-zatietan egiten diren azpibanaketek mehelinak seinalatzeke izaera edukiko dute, eta muga horretaraino eraiki ahal izango da, baldin eta indarreko planeamendu xehakatuan horrela aurreikusten bada, baina horrek ez du esan nahi, inola ere, bistarako edo argitasunerako eskubiderik dutenik banatutako lur-zati mugakidearekiko.

C. Indarreko hirigintza-planeamenduak finkatutako industria-erabilerarako areatan (B.10), bi lur-zati pribatuaren arteko muga komunitatik eraikinak urruntzera behartzen duen ordenantza bat baldin badago, Udalak, jabe mugakideen artean aurrez hitzarmen formal bat adostuz gero, arau hori bete behar izatetik salbuetsi dezake, eta mehelin komun bat eratu dadila baimendu, betiere horren bitartez bi lur-zati horiei aplikagarri zaizkien gainerako hirigintza-arauak urratzen ez badira eta horien barruko industria-jarduerei eska dakizkiekeen funtzionaltasun, segurtasun baldintzak beteko direla bermatuta geratzen bada (ibilerraztasuna, suteak eta abar).

#### I.4 KAPITULUA. LURZORU EZ-HIRITARGARRIARI DAGOZKION ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

##### *I.4-1 artikulua. Ordenantzen aplikazio-baldintza orokorrak.*

1. Izaera orokorrez, udalerriko lurzoru ez-hiritargarrarian egin beharreko eraikinek bete egingo dute indarreko AASen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agirian aurreikusitakoa, eta zehazkiago, agiri horretako zehaztapenak, ondokoei dagokienez:

A. Gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. (21etik 24ra bitarteko artikulua).

B. Lurzoru ez-hiritargarrarian izaera orokorreko xedapenak. (64tik 69ra bitarteko artikulua).

C. Lurzoru ez-hiritargarrarian baimendutako erabilerak, eraikinak eta instalazioak nola kokatu behar diren arautzen duten xedapen bereziak. (70etik 77ra bitarteko artikulua).

D. Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak (78tik 87ra bitarteko artikulua).

Halaber, lurzoru ez-hiritargarrarian eraikinak egiteko eta berezko jarduera eta erabilera baimenduak kokatzeko, nahitaezkoa izango da indarreko hirigintza-planeamendua betetzea, baita kasu bakoitzean aplikagarri den sektore-legeria ere, eta besteak beste, abeltzaintza-ustiapenen arau teknikoak, higiene eta osasun arlokoak nahiz ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Eusko Jaurilaritzaren Dekretuan jasotakoa, eta GFAko Nekazaritza Departamentuak «Lurzoru ez-hiritargarrarian eragiten dioten jarduerak eta erabilerak arautzea»ri buruz emandako irizpideak.

2. Ordenantza hauek osatu, garatu eta, hala egokituz gero, berregokitu egiten dituzte puntualki aurreko apartatuan aipatutako zehaztapenak, eta Ordenantza horiek indarrean sartzen direnetik egiten diren eraikin berri edo instalazioetan eta lehenetik daudenak berritzeke, birgaitzeke edo ordezkatzeko jardueretan aplikatuko dira.

Udalak, salbuespen gisa, Ordenantzen Kapitulu honetan ezarritako baldintza jakin batzuk betetzea salbuetsi edo berregokitu egin ahal izango du, baldin eta, modu justifikatu batean,

*Artículo I.3-3.6. Condiciones de dominio.*

A. Con carácter general, serán de aplicación, de manera subsidiaria, las condiciones establecidas en esta materia, por los artículos I.2.11.1 a I.2.11.5 de las Ordenanzas aplicables a las parcelas residenciales.

B. Las subdivisiones que se efectúen en las parcelas de uso no residencial, tendrán el carácter de señalamiento de medianerías, pudiendo edificarse hasta dicho límite, si así queda previsto en el planeamiento pormenorizado vigente, sin que por ello se derive, en ningún caso, derechos de vistas, o iluminación sobre la subparcela colindante.

C. En aquellas áreas de uso industrial (B.10) consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente, en las que rija una ordenanza que obligue a la separación de las edificaciones de los lindes comunes entre dos parcelas privadas, el Ayuntamiento, previo acuerdo formal entre los propietarios colindantes, podrá dispensar del cumplimiento de dicho precepto, y autorizar la constitución de una medianería común, siempre que con ello no se conculque las restantes normas urbanísticas aplicables a ambas parcelas y que quede garantizado el cumplimiento de las condiciones funcionalidad, seguridad, etc exigibles a las actividades industriales de las mismas. (accesibilidad, incendios, etc.).

#### CAPITULO I.4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES AL SUELO NO URBANIZABLE

##### *Artículo I.4-1. Condiciones generales de aplicación de las Ordenanzas.*

1. Con carácter general las edificaciones a ejecutar en el suelo no urbanizable del municipio atenderán a lo previsto en documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes, y en concreto a las determinaciones de dicho documento, referentes a:

A. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales. (arts. 21 a 24).

B. Disposiciones de carácter general del suelo no urbanizable. (arts. 64 a 69).

C. Disposiciones particulares reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable. (arts. 70 a 77).

D. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. (arts. 78 a 87).

Así mismo la ejecución de edificaciones y la implantación de usos y actividades propias y autorizadas en el suelo no urbanizable quedará sometida al planeamiento urbanístico vigente y a la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, entre otras, la contenida en el Decreto del Gobierno Vasco 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, y los criterios formulados por el Departamento de Agricultura de la DFG sobre «Regulación de actividades y usos que afectan al suelo no urbanizable».

2. Las presentes Ordenanzas complementan, desarrollan y, en su caso, reajustan puntualmente las determinaciones enunciadas en el apartado anterior, y serán de aplicación tanto en las nuevas edificaciones, o instalaciones que deban ejecutarse a partir de la entrada en vigor de las mismas, como en las actuaciones de reforma, rehabilitación, o sustitución de las preexistentes.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá dispensar, o reajustar el cumplimiento de determinadas condiciones adoptadas en este Capítulo de las Ordenanzas, en los supuestos en los que,

eraikinaren ezaugarrientzat, horren xedearentzat edo gauzatu nahi den jardueraren izaera eta hedadurarentzat desegokiak direla jotzen bada, baina edonola ere, hirigintza-planeamendua eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenak nahitaez bete beharraren kalterik gabe izango da hori.

3. Eraikinak edo instalazioak, horien xede diren jarduerak kontuan izanik, aipatutako erabilera horiek nola ezarri behar diren arautzen duten indarreko lege-xedapenetan finkatutako baldintza berezi batzuen mende daudenean, baldintza horiek aplikatzeak lehentasuna izango du Ordenantza hauek horrekin loturik jaso ditzaketen aurreikuspenen gainetik, eta haiekin bateragarriak edo osagarriak diren neurrian bakarrik izango dira aplikagarri.

*1.4-2 artikulua. Eraikinen forma arautzen duten baldintza orokorrak.*

1. Lurzoru ez-hiritargarran kokatutako eraikinen formak bete egingo ditu udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 66. artikulua 3. apartatua aurreikusitako baldintza orokorrak.

2. Aplikatu beharrekoak izango dira, halaber, aurreko apartatua ezarritakoaren aurkako ez direnean, alor honetan Eraikuntza Ordenantza hauetako I.2 Kapituluaren (Bigarren Atala) eta I.3 Kapituluaren (Bigarren Atala) aurreikusten diren baldintzak.

*1.4-3 artikulua. Instalazio eta zerbitzuen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasunaren baldintzak eta eraikinen segurtasun-baldintzak.*

1. Lurzoru ez-hiritargarriko eraikuntza-jardueretan, hain zuzen ere, Ordenantza hauetan hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarran kokatutako lur-zatietarako eta eraikinetarako aurreikusitako instalazio eta zerbitzuen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasunaren baldintzak eta segurtasun-baldintzak aplikatuko dira, aplikazio hori halako jardueren bereizgarri diren ezaugarri eta erabilerekin bat datorren kasu guztietan.

2. Aurreko apartatuaren ondorioetarako, kontuan hartuko da lurzoru ez-hiritargarran ezarri beharreko erabilerekin eta ordenantza horietan araututako hiri-erabilerekin artean finkatu beharreko egokitasuna:

\* Etxebizitza-erabilera duten eraikin eta lur-zatien baldintzak: Eraikuntza Ordenantzen I.2 Kapituluaren Zortzigarren eta Bederatzigarren Ataletan jasoak. Etxebizitza, garaje, trastero eta beste erabilera batzuei aplikatzen zaizkie asimilazioak.

\* Etxebizitza-erabilera ez duten eraikin eta lur-zatiei dagozkien baldintzak: Eraikuntza Ordenantzen I.3 Kapituluaren Hirugarren Ataleko I.3.3.1etik I.3.3.4era bitarteko artikuluetan jasoak. Jarduera ekonomikoaren (nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak, zerbitzuak eta abar), ekipamendu komunitarioen, zerbitzu-instalazioen erabilerekin aplikatzen zaizkie asimilazioak.

3. Lurzoru mota honetan baimendutako erabilera ezarritako jarduerak eta eraikuntza-jarduerak ingurumenaren babesaren alorrean (atmosfera, ura – kontsumoa eta isurketa –, hondakinak, zaratak eta abar) aplikagarri zaien araudi berezia eta Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Titulua (VIII) beteko dute.

Bestalde, abeltzaintza-ustiapen berriak edo lehendik daudenean, bai jarduera independente bat osatzen badute eta bai beste nekazaritza-ustiapen atxikita badaude, lizentzia-erregimenaren mende egon ala jardueraren alde aurreko komunikazio-erregimenaren mende egon, justifikatu egingo dute Eusko Jaurlaritzaren 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan aurreikusitako higie eta osasun arloko baldintza teknikoak eta ingurumen arlokoak betetzen direla.

de forma justificada, se consideren inadecuadas a las características del edificio, al destino del mismo, o a la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, y en todo caso, sin perjuicio del obligado cumplimiento del planeamiento urbanístico y de las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Cuando, en atención a las actividades a los que estén destinados, los edificios, o instalaciones queden sujetos a condicionantes particulares provenientes de las disposiciones legales vigentes que regulan la implantación de los correspondientes usos, la aplicación de tales condicionantes tendrá carácter preferente sobre las previsiones que al efecto se puedan contener en estas mismas Ordenanzas, que deberán ser cumplimentadas solo en la medida en que sean compatibles, o complementarias de aquellos.

*Artículo 1.4-2. Condiciones generales de regulación de la forma de las edificaciones.*

1. La forma de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, se atenderá a las condiciones generales previstas en el apartado 3 del artículo 66 del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R.R. de las NNSS vigentes en el municipio.

2. Serán de aplicación, así mismo, cuando no resulten contrarias a lo estipulado en el apartado anterior, las condiciones que sobre esta materia quedan previstas en el Capítulo I.2 (Sección Segunda) y en el Capítulo I.3 (Sección Segunda) de estas Ordenanzas de Edificación.

*Artículo 1.4-3. Condiciones de habitabilidad, de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones y servicios y de seguridad de las edificaciones.*

1. En las actuaciones edificatorias en el suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad, de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones y servicios y de seguridad previstas en estas Ordenanzas para las parcelas y edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos en los que dicha aplicación sea congruente con los usos y particularidades que caractericen tales actuaciones.

2. A los efectos del apartado anterior, se tendrá en cuenta la correspondencia a establecer entre los usos a implantar en el suelo no urbanizable, y los usos urbanos regulados en dichas ordenanzas:

\* Condiciones relativas a edificios y parcelas de uso residencial: Las contenidas en las Secciones Octava y Novena del Capítulo I.2 de las Ordenanzas de Edificación. Aplicables por asimilación a los usos de vivienda, garajes, trasteros, etc.

\* Condiciones relativas a edificios y parcelas de uso no residencial: Las contenidas en los artículos I.3.3.1 a I.3.3.4 de la Sección Tercera del Capítulo I.3 de las Ordenanzas de Edificación. Aplicables por asimilación a los usos de actividades económicas (actividades agropecuarias, servicios, etc), equipamiento comunitario, instalaciones de servicio, etc.

3. Las actuaciones edificatorias y las de implantación de los usos autorizados en esta clase de suelo, darán cumplimiento a la normativa específica que les sea aplicable en materia de protección del medio ambiente (atmósfera, agua – consumo y vertido-, residuos, ruidos, etc.) y en el Título Octavo (VIII) de este Cuero de Ordenanzas.

Por su parte, las explotaciones ganaderas nuevas, o existentes, tanto si constituyen una actividad independiente, o adscrita a otra agraria, independientemente de que estén sometidas al régimen de licencia, o al de comunicación previa de actividad, justificarán el cumplimiento de las condiciones técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales previstas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre de 2009, del Gobierno Vasco.

*I.4-4 artikulua. Eraikinen kanpo-tratamenduaren baldintzak eta lurzoru ez-hiritargarrin ingurumen eta paisaiara egokitzeko baldintzak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

Artikulu honetako hurren apartatueta aurreikusitako zehaztapenen kaltetan izan gabe, Eraikuntza Ordenantza hauetako I.2 Kapituluan (Zazpigarren Atala) etxebizitzetarako lurzatiei eta eraikinen kanpo-tratamenduari buruz ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta horien arau-educia landa-ingurunean kokatutako eraikinen berezitasunekin eta proposatutako jardueren izaera eta hedadurarekin bat badatoz.

#### 2. Finkatutako eraikinen kanpo-tratamendua.

A. Lehendik dauden eta indarreko hirigintza-planeamenduak baimentzen dituen eraikinak birgaitzeko, berritzeko, finkatzeko edo mantentzeko obrek, bertan horrelakoetarako aurreikusitako baldintzak betetzeaz gain, ondorengo irizpideak ere bete beharko dituzte:

a) Jatorrizko eraikinaren oinarriko parametro geometrikoak bere horretan eutsi beharko zaie (altuera, profila, okupazioa, estalkiaren forma, bolumetria, hegal-sistema eta abar).

Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, parametro horien berregokitze puntualak baimendu ahal izango ditu, behar bezala justifikatuta, baldin eta horien helburu bakarra eraikinari bere jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak itzultzea bada, eta era horretan, ezaugarri horietan eragin negatiboa izan duten alde aurreko jarduerak zuzenduko dira. Kasu horretan, berregokitze horren ondorioz, hirigintza-planeamenduak finkatutako eraikinaren eraikuntza-eskubideak ezin izango dira zabaldu.

b) Eraikuntza, estilo, tipologia, historia edo etnografia aldetik eraikin horrek eduki ditzakeen elementu interesgarriak ezin izango dira eraldatu, eta horren barruan sartuko dira, halaber, jatorrizko eraikinak eduki ditzakeen fatxada eta baren konposizioa.

Alde horretatik, eta eraikin hori katalogatuta ez egon arren, edo ondarearen babeserako erregimen baten mende ez egon arren, elementu horiek mantentzeko eta berritzeko helburua duten baldintzak finkatuko ditu Udalak.

c) Jatorrizko eraikinaren irudia desitxuratzen duten elementu gehituak ezabatu egingo dira (teilapeak, txabolak, fatxada eta estalkien gaineko elementuak, eta abar), baldin eta horiek mantentzeak lehendik dagoen eraikinaren balio tipologikoak edo arkitektonikoak babestea edo berreskuratzea eragozten badu, edo, hala egokitzuz gero, landa-ingurunean kokatutako ingurumenean eta paisaian egoki txertatzea eragozten badu.

d) Eraikin baten fatxada edo estalkien gainean egin nahi diren jarduerak modu homogeneoan eta bateratuan egin beharko dira, eraikinaren irudia desitxuratuko duen eraginik sorrarazi gabe.

Irizpide hori kontuan izanik, ez da baimenduko fatxada bereko horma-atal edo elementu batzuk bakarrik margotzea, edo eraikin baten estalkiaren zati batean teilaberritzea, ekintza hori jabetzaren muga fisikoekin bat etorri arren.

e) Lehenatasunez, landa-ingurunean kokatutako eraikinen berezko materialak, akaberak, koloreak eta eraikuntza-teknikak erabiliko dira, baina nolana ere jardueraren xede den eta lehendik dagoen eraikin horren ezaugarriekin bateragarri izango dira.

Ondorio horiei begira, landa-ingurunean kokatutako eraikinen berezko ezaugarritzat jotzen dira hauek: Harlangaitzeko hormak; harlanduzko edo harri-naflazko leiho- eta ate-inguruak, inpostak,

*Artículo I.4-4. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y de adaptación ambiental y paisajística en el suelo no urbanizable.*

#### 1. Condiciones generales.

Sin perjuicio de las determinaciones previstas en los siguientes apartados del presente artículo, serán de aplicación aquellas condiciones referentes al tratamiento exterior de los edificios y parcelas residenciales, adoptadas en el Capítulo I.2 (Sección Séptima) de estas Ordenanzas de Edificación, cuyo contenido normativo resulte congruente con las particularidades de las edificaciones emplazadas en el medio rural y con la naturaleza y alcance de las actuaciones propuestas.

#### 2. Tratamiento exterior de los edificios consolidados.

A. Las obras de rehabilitación, reforma, consolidación, o mantenimiento de las edificaciones preexistentes, que quedan autorizadas por el planeamiento urbanístico vigente, además de cumplimentar los condicionados previstos al efecto por éste, se atenderán a los siguientes criterios:

a) Se deberán mantener los parámetros geométricos básicos del edificio original (altura, perfil, ocupación, forma de la cubierta, volumetría, sistema de vuelos, etc).

El Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar reajustes puntuales de dichos parámetros, debidamente justificados, cuyo objetivo exclusivo sea devolver al edificio sus características arquitectónicas originales, corrigiendo así actuaciones previas que hubieran desvirtuado negativamente dichas características. En tal caso, como consecuencia del reajuste no podrán ampliarse los derechos edificatorios del edificio consolidado por el planeamiento urbanístico.

b) No se podrán alterar los elementos de interés constructivo, estilístico, tipológico, histórico, o etnográfico que pueda poseer el edificio, incluida en su caso, la composición de huecos y fachadas que pueda poseer la construcción original.

En este orden de cosas, y aún en el caso de que el edificio no se encuentre catalogado, o sometido a un régimen de protección patrimonial, el Ayuntamiento establecerá los condicionados dirigidos al mantenimiento y restauración de dichos elementos.

c) Se eliminarán aquellos elementos añadidos degradantes de la imagen del edificio original (tejavanos, txabolak, elementos sobre las fachadas y cubiertas, etc) cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación, o a la recuperación de los valores tipológicos, o arquitectónicos de la edificación preexistente, o en su caso, impida su adecuada integración ambiental y paisajística en el medio rural.

d) Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo sobre las fachadas, o cubiertas de un edificio deberán realizarse de forma homogénea y unitaria, de forma que no se acarreen efectos degradantes en la imagen del edificio.

Atendiendo a tal criterio no se autorizará la pintura parcial de los paños o elementos de una misma fachada, o el retejado parcial de la cubierta de un edificio, aunque tal acción pueda corresponder a los límites físicos de propiedad.

e) Se utilizarán preferentemente, materiales, acabados, colores y técnicas constructivas propias de las construcciones rurales, que resulten asimilables, en todo caso, a los que caractericen la edificación preexistente, objeto de la actuación.

A estos efectos, se consideran propios de las construcciones rurales: Los muros mampostería; los recercos, impostas o paños de sillería, o chapeado de piedra; los revocos de mortero de cal

edo horma-atalak, kolore naturaleko kare-morteroz egindako emokadurak, edo zementuz akabera margotuarekin; teila zeramikoak estalki etzanak; zurgintza-lanak, ageriko egitura-elementuak eta zur margotu edo bernizatuzko panelez estaliak; errementaritzak-karel saretuak, edo egurrezkoak, eta abar.

Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, akabera edo eraikuntzarako beste soluzio alternatibo batzuk baimendu ahal izango ditu, betiere emaitza arkitektoniko egokia bermatzen badute, aurreko paragrafoan aipatutakoen antzeko kanpo-itxura dutela, eta edonola ere, lehendik dagoen eraikinaren ezaugarriekin egoki txertatzen dela eta kasu bakoitzaren arabera babestu beharrekoak diren haren balioei eragiten ez diela bermatzen badute.

B. Lehendik dauden eraikinak handitzeko obrak baimentzeko, nahitaezkoa da indarreko hirigintza-planeamenduak horrelakoetarako ezarritako baldintzak betetzea, eta besteak beste, udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 71. artikulua 3.B apartatuan aurreikusitakoa.

Jarduera horiek, gainera, eraikuntzaren kanpo-tratamendurako eta integrazioarako baldintzei dagokienez, artikuluan honen 2. apartatuaren aurreko A epigrafean ezarritako irizpideak beteko dituzte.

### 3. Eraikin berrien kanpo-tratamendua.

A. Izaera orokorrez, lurzoru ez-hiritargarran baimendutako erabileretarako xedatzen diren eraikin berriak indarreko hirigintza-planeamenduak horrelakoetarako ezarritako baldintzak bete beharrenda mende geratuko dira, eta besteak beste, udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 66. artikulua 3. apartatuan et IV.2 Kapituluaren aurreikusitakoak, eta hala egokitu gero, baita lege-xedapenak eta indarreko sektore-araudia ere, eta alor horretan eskumena duen Administrazioak horrelakoetarako finkatutako irizpideak (besteak beste, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunean Garapeneko eta Ingurumeneko Departamentuak, eta abar).

B. Halaber, eta izaera orokorrez, aipatutako eraikin horiek, eraikinaren kanpo-tratamendurako eta ingurumeneko eta paisaia txertatzeko baldintzei dagokienez, ondorengo irizpide osagarriak bete beharko dituzte:

a) Konfigurazio tipologikoari, bolumetriari eta irudi arkitektonikoari dagokienez, udalerrian lehendik dauden landa-erakin tradizionalak berezkoak dituzten ezaugarrietara egokitu gero, (forma geometriko sinpleak, estalki etzanak, teilatu-hegalen bidez amaituak, eta abar).

b) Landa-ingurunean eraikuntzen berezko eraikuntza-sistemak eta akaberak hartzen dira ondorengoak: Harrizko hormak edo harriz estaliak (harlangaitza, harlandua, harriflaxak, eta abar, leundu gabeko akaberarekin); kolore naturaleko kare-morteroz egindako emokadurak, edo zementuz zuriz edo kolore leunegatik margotutako akaberarekin; teila zeramikoak estalki etzanak (kanala edo mistoa), bere kolore naturalean amaitua; zurgintza-lanak, ageriko egitura-elementuak eta kolore naturaleko zur margotuz edo bernizatuz, edo kolore tradizionalak margotutako panelez estaliak; errementaritzako karel edo baranda saretuak, edo egurrezkoak, zink-xaflax edo kobrez egindako zorrotan eta teilatu-hodiak eta abar.

Arestian aipatutakoen antzeko kalitatea eta kanpo-itxura duten sistemak eta materialek ere kontsiderazio hori edukiko dute.

c) Inguru honetako landa-erakin tradizionalak erabiltzeko nabarmenki urruntzen diren kolore edo testurak dituzten materialak edo akaberak erabiltzea debekatu ahal izango du Udalak. Printzipioz, horri begira, ez lirateke ondorengoak bai-

en su color natural, o de cemento con acabado pintado; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; las carpinterías, elementos estructurales vistos y empanelados de madera pintada, o barnizada; antepechos calados de herrería, o madera, etc.

El Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar otras soluciones alternativas de acabado, o constructivas, siempre que garanticen un resultado arquitectónico adecuado, con apariencia exterior similar a las citadas en el párrafo anterior, o que garanticen, en cualquier caso, su correcta integración con las características del edificio preexistente y la no afcción a los valores del mismo, que en cada caso deban ser protegidos.

B. La autorización de obras de ampliación de las edificaciones preexistentes queda sometida al cumplimiento de los condicionados establecidos al efecto por el planeamiento urbanístico vigente, entre ellos lo previsto en el apartado 3.B del artículo 71 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio.

Estas actuaciones además se atenderán, en lo que se refiere a condiciones de integración y de tratamiento exterior de la edificación a los criterios establecidos en el anterior epígrafe A del apartado 2 del presente artículo.

### 3. Tratamiento exterior de las nuevas edificaciones.

A. Con carácter general, las nuevas edificaciones que se destinen a usos autorizados en el suelo no urbanizable quedan sometidas, al cumplimiento de los condicionados establecidos al efecto por el planeamiento urbanístico vigente, entre ellos los previstos en el Capítulo IV.2 y en el apartado 3 del artículo 66 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio, y en su caso, a las disposiciones legales y a la normativa sectorial vigente, y a los criterios fijados al efecto por la Administración competente en la materia (entre otros, por los Departamentos de Desarrollo del Medio Rural y de Medioambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

B. Así mismo, y con carácter general, las citadas edificaciones se atenderán, en lo que se refiere a condiciones de integración ambiental y paisajística y de tratamiento exterior de la edificación a los siguientes criterios complementarios:

a) Se adaptarán en su configuración tipológica, en su volumetría y en su imagen arquitectónica, a las características propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal. (formas geométricas simples, cubiertas inclinadas, rematadas en aleros, etc).

b) Se consideran sistemas constructivos y acabados propios de las construcciones rurales: Los muros, o forros de piedra (mampostería, sillería, chapeados, etc, con acabados no pulimentados); los revocos de mortero de cal en su color natural, o de mortero de cemento con acabado pintado en color blanco, o tonos suaves; las cubiertas inclinadas de teja cerámica (canal, o mixta) con acabado en su color natural; las carpinterías, elementos estructurales vistos y empanelados de madera en su color natural, barnizada, o pintada en colores tradicionales; antepechos calados, o barandillas de herrería, o madera, bajantes y canalones de chapa de zinc, o de cobre, etc.

Tendrán igual consideración, aquellos sistemas y materiales con calidad y apariencia exterior similares a los de los anteriormente citados.

c) El Ayuntamiento podrá prohibir la utilización de materiales, o acabados cuyo color, o textura difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona. En principio, a tal efecto, no se autorizarán: Los teja-



menduko: Arbelez edo plaka asfaltikoz egindako teilatuak; bloke edo adreiluz egindako horma zarpeatu gabeak; eskualdekoak ez diren harrizko estaldurak, edo akabera leundua dutenak, edo plaketa beiratzatuz egindakoak; kolore saturatuak dituzten pinturak; eta akabera metaliko distiratsuak (galvanizatuak, anodizatuak, leunduak, eta abar) estalki, fatxada eta barandetan, kolore bizi-biziak dituzten teilak, edo akabera beiratzatua dutenak, eta abar.

Udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, Udalak epigrafe honetan aipatutakoak ez diren beste soluzio alternatibo batzuk baimendu ahal izango ditu konfigurazio arkitektonikoari, akaberari edo eraikuntza-sistemei dago kienez, betiere behar bezala justifikatzen baldin bada proposatutako eraikin berriak emaitza formal egokia izango duela eta eraikinaren hurbileko ingurumenean eta paisaian eta udalerriko landa-ingurunean egokiko txertatuko dela.

C. Ustiapen hauetako nekazaritza eta abeltzaintzako erabileratarako edo horien osagarrietarako zuzenean xedatutako eraikin eta instalazioek, beren bolometriari, irudi arkitektonikoari, eraikuntza-soluzioei, materialei, akaberei eta abarri dago kienez, artikulua honetako 3. apartatuaren aurreko B epigrafean adierazitako irizpideak beteko dituzte ahal duten neurrian.

Horrelako eraikinetarako proposatzen diren kanpo-tratamenduaren soluzioak kasu bakoitzean udalak baimendu ahal izango ditu, udaleko zerbitzu teknikoek horien aldeko txostena egin ondoren, betiere horien premia eta eraikinaren erabilerarekin koherentzia tekniko eta funtzionala duela behar bezala justifikatzen baldin bada, eta landa-ingurunean ingurumenean eta paisaian txertatzeko irizpideen ikuspegitik emaitza egokia izango duela bermatzen bada.

#### 4. Landa-ingurunearen tratamendua.

A. Finken itxiturek ondorengo baldintza hauek bete behar dituzte:

a). Izaera orokorrez, eta Gipuzkoako Errepide eta Bideen indarreko Foru Arauak erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, aplikagarri izango den kasuetan, finkaren itxiturek auzobide publikoekiko izango duten lerrokadurak 1 m-tik beherakoa ez den tarte bat gordeko du zabaldiaren kanpo-ertzetik, zoladura-gunetik, edo, horrelakorik baldin badago, arekatik, eta edonola ere, aurrez aurre dauden itxituren arteko gutxieneko sekzioa 6 m-tik beherakoa izango ez dela bermatu beharko da.

b) Hormatxoak egin beharko dira hemengo kareharriz (harlangaitz hartua, edo lehorrean), material bereko harlauzak lurrean sartuta, zurkaintz eta alanbreak erabilita, sare metalikoa, zurezko piezen hesia, edo zuhaixka-hesia (bera izan daiteke itxitura, edo bestela, aurreko mota horietakoren bat atzean jar daiteke).

c) Finken arteko eta finken eta bide edo espazio publikoen arteko bereizketarako itxiturek ezin dezakete 1,30 m-ko gehieneko altuera gainditu itxitura hori finkatuta geratuko den lurra- ren sestra gainean. Heskaiz egindako itxituren landare-elementuek ez dute altuera-mugarik.

d) Udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 74tik 77ra bitarteko artikuluetan bereziki arautzen diren eta baimenduta dauden erabileretarako xedatutako lur-zatietan, edo salbuespen gisa, jardueraren ezaugarri bereziengatik behar bezala justifikatuta dauden eta, halaber, baimenduta dauden erabilera desberdinetarako xedatutako beste batzuetan, Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek aldeko txostena egin ondoren, finken itxiturak 2,30 m-ko gehieneko altueraraino eraikitzea baimendu ahal izango du. Itxitura horien aldeitsuak (fabrikako obrak) ezingo du 1,30 m-ko gehieneko altuera gainditu erreferentziatzko sestraren gainetik, eta horma-atalaren gaineko zatiak nahitaez saretua izan behar du goi-goraino.

dos de pizarra, o de placas asfálticas; los muros sin rasear de bloque, o ladrillo; los forros de piedra no originarias de la región, o con acabado pulimentado, o de plaquetas vidriadas; las pinturas con colores saturados; y los acabados metálicos brillantes (galvanizados, anodizados, pulidos, etc) en cubiertas, fachadas y barandillas, las tejas con colores estridentes, o con acabado vidriado, etc.

Previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar otras soluciones alternativas a las enunciadas en este epígrafe, relativas a la configuración arquitectónica, al acabado, o a los sistemas constructivos, siempre que se justifique y garantice debidamente, un resultado formal adecuado y una correcta integración ambiental y paisajística de la nueva edificación propuesta al entorno del edificio, y al medio rural del municipio.

C. Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, o auxiliares de éstas explotaciones, en lo referente a su volumetría, imagen arquitectónica, soluciones constructivas, materiales, acabados, etc. se adecuarán, en lo posible, a los criterios expuestos en el anterior epígrafe B del apartado 3 del presente artículo.

Las soluciones de tratamiento exterior que se propongan para este tipo de edificaciones podrán ser autorizadas en cada caso por el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, siempre que se justifique debidamente su necesidad y coherencia técnica y funcional con el uso de la edificación, y que se garantice un resultado correcto desde criterios de integración ambiental y paisajística en el medio rural.

#### 4. Tratamiento del entorno rural.

A. Los cierres de fincas deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, y sin perjuicio de lo que determine la vigente Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa para los casos en los que sea de aplicación, la alineación de los cierres de finca respecto de los caminos vecinales públicos, guardará una distancia no menor a 1 m de la arista exterior de la explanación, de la zona pavimentada, ó, de existir, de la cuneta, asegurando en todo caso que la sección mínima entre cierres enfrentados no sea menor a 6 m.

b) Se deberán realizar con muretes de piedra caliza del País (mampostería recibida, o en seco), con losas de igual material hincadas en el terreno, con estacas de madera y alambre, con malla metálica, con vallado de piezas de madera, o con seto de arbustos (que podrá constituir el cierre por sí mismo, o trasdosar cualquiera de los anteriores tipos).

c) Los cierres de separación entre fincas y entre éstas y los caminos o espacios públicos, no podrán superar una altura máxima de 1,30 m sobre la rasante del terreno en el que queda asentado el cerramiento. La altura no se limita para los elementos vegetales del cierre de seto.

d) En aquellas parcelas destinadas a usos autorizados y que quedan regulados específicamente en los artículos 74 a 77 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el municipio, o excepcionalmente en otras destinadas a diferentes usos, así mismo autorizados, que por las características específicas de su actividad quede debidamente justificado, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar la construcción de cierres de fincas hasta con una altura máxima de 2,30 m La parte ciega (obra de fábrica) de dichos cierres, no podrá superar la altura máxima de 1,30 m sobre la rasante de referencia, debiendo ser obligatoriamente calada, hasta su coronación, la parte superior del paño.

Kasu hauetan, materialak, akaberak eta eraikuntza-soluzioak aurreko b) epigrafean aurreikusitakora egokituko dira. Salbuespen gisa, Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek aldeko txostena egin ondoren, itxitura horien alde itsua bloke edo hormigoizko fabrikarekin egin dadila baimendu ahal izango du, betiere horren ageriko alde guztiak hemengo kareharriz xaflatuak geratzen badira, edo zarpeatuak eta kolore ilun batez maratuak (lehentasunez, berdez).

B. Lurrei eusteko hormak hemengo kareharriz egindako harlangaitz-hormen bidez, gabioi-hormen bidez edo, lehentasunez, ingurumen-ingeniaritzako soluzioen bidez egingo dira.

Salbuespen gisa, Udalak, udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena egin ondoren, beste eraikuntza-soluzio batzuk hartzea baimendu ahal izango du, betiere landa-ingurune ingurumenean eta paisaian egoki txertatuko dela behar bezala bermatuta geratzen bada birlandaketen bidez, hemengo harri-xaflekin estaliz, ageriko horma-atalen testura eta koloreei tratamendu egokia emanez, eta abar.

C. Finka pribatueta jarri beharreko zuhaitzak, kasu bakoitzean aplikagarri den sektore-araudian aurreikusitakoaren kaltetan izan gabe (besteak beste, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua), inoiz ez dira kokatuko lur-zatiaren jabetza-eremu mugetatik 2 m baino tarte txikiagoa.

D- Udalak neurri zuzentzaileak hartzea eskatu ahal izango du eraikuntzek, jarduketek edo gauzatutako hirigintza-obrek paisaiari eragindako kalteak zuzentzeko, esate baterako, zuhaitz-landaketak egitea, landare-pantailak ezartzea, ezpondak birsortzea eta abar.

#### *1.4-5 artikulua. Beste baldintza batzuk.*

##### 1. Gehieneko azalera eraikigarriaren zenbaketa.

Hirigintza-planeamenduak eta, zehazkiago, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» ageriko IV. Kapitulua lur-zoru ez-hiritargarrian kokatutako instalazio edo eraikin batek bete beharko duen gehieneko azalera eraikigarria ezartzen duen kasuetan, parametro horren gaineko kontrola aipatutako agiri horren 28. artikuluan jasotzen diren eraikigarritasun fisikoaren zenbaketarako irizpideak aplikatuz egingo da.

Irizpide horiek aplikatuko dira eraikigarritasun-eskubideak zehazteko orduan, eta lehendik dauden eraikinak ordezkatzeko, berreraikitze, berritzeko edo birgaitzeko eragiketetan errespetatu beharko dira, baldin eta hirigintza-planeamenduak finkatuak badaude.

2. Etxebizitza-erabilera autonomoa duten eraikinen bereizketa fisikoa eta juridikoa.

A. Etxebizitza-erabilera autonomoa duten (nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati atxiki gabeak) eta lehendik dauden eraikinetan ezarri beharreko etxebizitza kopurua mugatze-ari begira, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» ageriko 75. artikuluan C apartatuan aurreikusi bezala, bereizketa fisikoa eta juridikoa gertatzen dela joko da eraikin isolatu bat denean bakar-bakarrik (jabetza desberdineko beste bati atxiki gabea), erregistro-finka independente batean kokatua, etxebizitza-erabilera autonomoa duena eta indarreko hirigintza-planeamenduak finkatua.

B. Nolanahi ere, eta salbuespen gisa, lehendik dagoen eraikin isolatu baten zatiketa bertikalaren ondoriozko orube erantsi independente bakoitzari ere aitortuko zaio kontsiderazio hori, egoera erantsi hori dagokion udal lizentziak baimendu duenean, edo zatiketa hori Hernaniko udalerriko AASSen Berrikuspenaren T.B. indarrean sartu aurretik erregistratu

En estos casos, los materiales, acabados y soluciones constructivas, se acomodarán a lo previsto en el anterior epígrafe b). Excepcionalmente el Ayuntamiento, podrá autorizar, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, que la construcción de la parte ciega de dichos cierres se efectúe con fábrica de bloque, o de hormigón siempre que todas sus caras vistas queden chapeadas con piedra caliza del País, o raseadas y pintadas en un color oscuro (preferentemente verde).

B. La contención de tierras se llevará a cabo mediante muros de mampostería de piedra caliza del País, muros de gaviones, o preferentemente, mediante soluciones de ingeniería medioambiental.

Excepcionalmente el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar la adopción de otras soluciones constructivas, siempre que quede debidamente garantizada su integración ambiental y paisajística en el medio rural, mediante revegetación, chapeo con piedra del País, tratamiento adecuado de las texturas y colores de los paños vistos, etc.

C. El arbolado a implantar en las fincas privadas, sin perjuicio de lo previsto en la normativa sectorial aplicable en cada caso (entre otras, la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa), nunca se emplazará a menos de 2 m de los límites de propiedad de la parcela.

D. El Ayuntamiento podrá requerir la adopción de medidas correctoras de impactos paisajísticos generados por la implantación de edificaciones, o actividades, o por la ejecución de obras de urbanización, tales como la plantación de arbolado, o de pantallas vegetales, la regeneración de taludes, etc.

#### *Artículo 1.4-5. Otras condiciones.*

##### 1. Computo de superficie edificable máxima.

En aquellos casos en el que el planeamiento urbanístico y en concreto el Capítulo IV del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani establezca la superficie edificable máxima a la que se deberá atener una instalación, o edificación ubicada en suelo no urbanizable, el control de este parámetro se efectuará aplicando los criterios de cómputo de edificabilidad física que al efecto se contienen en el artículo 28 del citado documento.

Dichos criterios serán de aplicación también en la determinación de los derechos de edificabilidad que deberán ser respetados en operaciones de sustitución, reconstrucción, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes, consolidadas por el planeamiento urbanístico.

2. Diferenciación física y jurídica de las edificaciones con uso residencial autónomo.

A. A los efectos de la limitación del número de viviendas a implantar en edificaciones preexistentes con uso residencial autónomo (no ligado a explotación agropecuaria), prevista en el apartado C del Artículo 75 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, se considerará que se produce diferenciación física y jurídica, exclusivamente cuando se trate de una edificación aislada (no adosada a otra de diferente propiedad), ubicada en una finca registral independiente, que contenga un uso residencial autónomo, consolidado por el planeamiento urbanístico vigente.

B. No obstante, y como excepción, tal consideración se aplicará también a cada uno de los solares adosados independientes, resultado de la división vertical de un edificio aislado preexistente, cuando su situación adosada haya sido autorizada por la correspondiente licencia municipal, o cuando tal división se haya efectuado y registrado con anterioridad a la fecha de

denean (2011ko apirila), eta halaber, dagokion udal baimenak babesten duenean, edo alternatiboki, hori gauzatzeko orduan aplikagarri zaion indarreko araudiarekin bat etortzen denean.

### 3. Lursailak lur-zatietan banatzea eta eraikina zatitzea.

A. Lurzoru ez-hiritargarrin finkak zatitzean edo banantzean, izaera orokorrez, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 99. Artikulua 2. apartatua horrelakoe-tarako jasota dauden arauak bete beharko dira.

B. Aurreko horren kaltetan izan gabe, ez da baimenduko lehendik dagoen eta hirigintza-planeamenduak finkatua duen eraikin baten zatiketa bertikala edo horizontala eragiten duen banantzerik, etxebizitza-erabilera bat duenean, autonomia izan nahiz nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati atxikia izan, baldin eta eraikin horrek guztira 400 m<sup>2</sup>(t)tik beherako sabai eraikiaren azalera badu sestra gainean, edo eraikina zatitzean lortzen den zatietako bakoitza sestra gainean gutxienez 200 m<sup>2</sup>(t)ko sabai eraikiaren azalera batera iristen ez bada, edo zatiketa horrek bi finka eraikin independente baino gehiago ematen dituen.

C. Lehendik dagoen eta hirigintza-planeamenduak finkatua duen eraikin batek, etxebizitza-erabilera duenean, izan autonomia edo izan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotua, eta zatiketa bertikal edo horizontalen bat izan duenean, ezingo da zatiketarik lortzen den zati bakoitza berriro zatitu, nahiz eta banan-banan hartuta aurreko B epigrafean ezarritako gutxienezko sabai eraikiaren azalera osoa gainditu.

### 4. Agroaldeak eta Aisialdiko Baratze Eremuak.

A. Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 72. artikuluan aurreikusitako aplikatzearen, «Agroaldeak» izenekoak (horien helburua nekazaritza-jarduera profesionalizatua sustatzea da, baratzezaintza-ekoizpen intentsiborako xedatutako lur-zatien multzo planifikatu baten barruan) bereizi egin behar dira «Aisialdiko Baratzeak» deitutakoetatik (hauen helburua nekazaritza-jarduera ez-profesionalizatua sustatzea baita, autokontsumora zuzendua, hau da, naturaren ekipamendu-erabilera bat, nagusiki baratzezaintza-ekoizpenerako xedatutako lur-zatien multzo planifikatu baten barruan).

Hirigintza alorrean arautzeari begira, horrenbestez, «Agroaldeak» «Nekazaritza eta Abeltzaintzako Erabilera Arruntak» izenekoekin parekatuta geratu behar dute, eta «Aisialdiko Baratzeak», berriz, «Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak» deiturikoekin.

B. Kasu batean nahiz bestean, eta indarreko Hirigintza Arau Orokorraren 72. artikuluko horretako 2.C apartatua aurreikusitako den moduan, jarduera hauetarako xedatutako areatan aplikatu beharreko lur-zatien banaketa, eraikuntza eta abarretarako erregimena dagokion Plan Bereziatan finkatuta geratuko dira berariaz, eta horiek aldeztu aurretik idatzi eta onetsi beharko dira, horien sustapenak edo erabilerak titulartasun publikoak duen edo pribatuak duen kontuan hartu gabe.

C. Ondorio horietarako, eta indarrean dagoen hirigintza-planeamendu orokorrean aurreikusitako erregimen bereziaren arabera horrelakoak kokatzea baimendu daitekeen eremuetan aplikagarri diren murrizpen handiagoen kaltetan izan gabe, aurreko epigrafean aipatutako Plan Bereziak eraikuntzaren antolamendurako ondorengo oinarriko jarraibideak beteko dituzte:

a) Ez da baimentzen inolako eraikuntzarik kokatzea proposatutako antolamenduak nekazaritza-ustiapenerako xedatzen dituen lur-zatietan.

entrada en vigor del T.R. de la R. de las NNSS del municipio de Hernani (abril de 2011), y esté amparada así mismo por la correspondiente licencia municipal, o alternativamente, sea acorde con la normativa vigente que fuera aplicable en el momento de su formalización.

### 3. Parcelación de terrenos y división de la edificación.

A. La parcelación, o segregación de fincas en suelo no urbanizable, con carácter general se atenderán a las reglas que al efecto quedan contenidas, en el apartado 2 del Artículo 99 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani.

B. Sin perjuicio de lo anterior, no se autorizarán segregaciones que conlleven la división vertical, ú horizontal, de una edificación preexistente consolidada por el planeamiento urbanístico, que contenga un uso residencial, sea autónomo, o ligado a una explotación agropecuaria, cuando la edificación tenga una superficie total de techo edificado, sobre rasante, menor de 400 m<sup>2</sup>(t), o cuando cada una de las partes resultantes de la división del edificio no alcance al menos una superficie total de techo edificado sobre rasante de 200 m<sup>2</sup>(t), o cuando la división de lugar a más de dos fincas edificadas independientes.

C. Cuando una edificación preexistente, consolidada por el planeamiento urbanístico, que contenga un uso residencial, sea autónomo, o ligado a una explotación agropecuaria, haya sido objeto de división vertical, ú horizontal, ninguna de las partes resultantes de la misma podrán ser de nuevo dividida, aunque individualmente supere la superficie total de techo edificado mínima establecida en el anterior epígrafe B.

### 4. Agroaldeak y Ambitos de Huertas de Ocio.

A. A los efectos de aplicación de lo previsto el artículo 72 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani, las denominadas «Agroaldeak» (cuyo objetivo es el impulso de la actividad agraria profesionalizada, en un conjunto planificado de parcelas destinadas a la producción hortícola intensiva) deben diferenciarse de las denominadas «Huertas de Ocio» (cuyo objetivo es el impulso de la actividad agraria no profesionalizada, y dirigida al autoconsumo –es decir, de un uso de naturaleza equipamental–, en un conjunto así mismo, planificado de parcelas destinadas básicamente a la producción hortícola).

A nivel de regulación urbanística, por lo tanto, las «Agroaldeak» deben quedar asimiladas a los denominados «Usos Agropecuarios Comunes», mientras que las «Huertas de Ocio» a los «Usos agropecuarios no profesionalizados».

B. En ambos casos, y tal y como se prevé en apartado 2.C del citado artículo 72 de las Normas Urbanísticas Generales vigentes, el régimen de parcelación, edificación, etc., a aplicar en las áreas destinadas a estas actuaciones, quedará establecido específicamente por los correspondientes Planes Especiales, que deben ser redactados y aprobados previamente, con independencia de la titularidad pública, o privada de su promoción, o uso.

C. A estos efectos, y sin perjuicio de mayores restricciones que, en función del régimen específico previsto en el planeamiento urbanístico general vigente, sean de aplicación en las zonas en las que es autorizable su implantación, los Planes Especiales citados en el epígrafe anterior, atenderán a las siguientes pautas básicas de ordenación de la edificación:

a) No se autoriza la implantación de edificación alguna en las parcelas que la ordenación propuesta destine a la explotación agrícola.

b) Eremuko eraikuntza osagarriak eta zerbitzukoak beti multzokatuta geratuko dira eta erabilera mankomunatuak lur-zatietan kokatuko dira.

5. Nekazaritza eta abeltzaintza ez-profesionalizatuko erabilera duten eraikin osagarriak (Txabolak, estalpeak eta abar).

A. Txabolak edo estalpeak nekazaritza eta abeltzaintza ez-profesionalizatuko jarduerarako eraikin osagarri gisa eraikitzea, artikuluko honetako aurreko epigrafeak «Aisialdiko Baratzek» multzo planifikatu gisa definitutakoaren barruan sartzen ez direnean, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 72. artikuluan aurreikusitakoak arautuko du.

B. Jarraian azaltzen diren baldintza eta irizpideek osatzen eta garatzen dituzte indarreko planeamendu orokorreko aurreikuspenak:

a) Gutxieneko azalera finkatua betetzen duen katastroko lur-zati bakoitzean eraikin osagarri bat bakarrik kokatu dadila baimendu ahal izango da (txabola, estalpea edo kutxatzarra).

b) Eraikin hauen azalera zenbatzeko orduan, eraikitako azalera estali guztiak barneratu beharko dira, baldin eta itxita badaude edo fatxada batean edo gehiagotan irekita badaude.

c) Eraikin hauetan, lanabesak eta nekazaritza-ustiapenarekin loturiko produktuak gordetzeko erabilera gain, etxeko abere txikiak (oilok, untziak edo antzekoak) edukitzea baimendu ahal izango da, 0,25 UGMren pareko gehieneko bateraino (515/2009 Dekretuak – 1. Eranskina ezarritako indizeen arabera kalkulatu beharrekoa).

Beste era bateko abelburuak edukitzeko asmoa edukiz gero (behiak, ardiak, ahuntzak, txerriak eta abar), edo aurreko paragrafoan adierazitako gehieneko baliokidea baino karga handiagoarekin, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 71.6 artikuluan eta artikuluko honetako hurrengo 6. epigrafean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntetarako aurreikusitakoaren mende geratuko da jardueraren baimena.

d) Eraikin osagarri hauetan ez da baimentzen zakurrik edukitzea.

6. Abeltzaintza-erabilerekin loturiko eraikinak eta instalazioak.

A. Jarraian aipatzen diren baldintza eta irizpideek osatzen eta garatzen dituzte Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agirian (eta besteak beste, 71.6 artikuluan) aurreikusitako abeltzaintza-erabilerekin osagarri diren eraikinak eta instalazioak lurzoru ez-hiritargarrin ezartzei buruzko zehaztapenak.

a) Aipatutako hirigintza-planeamenduaren Lurzoruaren Kalifikazio Globalaren Erregimen Orokorrean aurreikusitakoaren arabera, eta planeamendu horrek berak erabakitako Baldintza Gainjarriek antolamenduari ezarritako mugen kaltetan izan gabe, «G.20 Landa-gunea. Nekazaritza eta abeltzaintzakoa eta Landazabala» Gunean bakarrik baimenduko da abeltzaintza-ustiapenekin loturiko eraikinak edo instalazioak handitzea edo berriak eraikitzea.

b) Abeltzaintza-ustiapen hauek etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren eta lurzoru hiritargarrinaren mugekiko edo lurraldeko beste elementu batzuekiko izango duten kokapenak bete egingo ditu abeltzaintzako ustiatzeetako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Eusko Jaurlaritzaren Dekretuko I. Eranskinaren II. Kapituluaren horrelakoetarako ezarritako gutxieneko distantziak.

b) Las edificaciones auxiliares y de servicio del ámbito, quedarán siempre agrupadas y se ubicarán en parcelas de uso mancomunado.

5. Edificaciones auxiliares de usos agropecuarios no profesionalizados (Chabolas, cobertizos, etc).

A. La construcción de chabolas, o cobertizos como edificaciones auxiliares de actividades agropecuarias no profesionalizadas, que no se encuentren integradas en lo que en el epígrafe anterior del presente artículo ha sido definido como un conjunto planificado de «Huertas de Ocio», queda regulada por lo previsto en el artículo 72 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani.

B. Las condiciones y criterios que a continuación se exponen, constituyen el complemento y desarrollo de dichas previsiones del planeamiento general vigente:

a) En cada parcela catastral, que cumplimente la superficie mínima establecida, se podrá autorizar la implantación de una única edificación auxiliar (chabola, cobertizo, o arcón).

b) En el cómputo de la superficie de estas edificaciones deberán incluirse todas las superficies construidas cubiertas, estén cerradas, o abiertas en una, o en más de sus fachadas.

c) En estas edificaciones, además de los usos de guarda de aperos y de productos relacionados con la explotación agraria, se podrá autorizar la tenencia de animales de corral doméstico (gallinas, conejos, o similares) hasta un máximo equivalente a 0,25 UGM (a calcular según los índices establecidos por el Decreto 515/2009 – Anexo 1).

Quando se pretenda la tenencia de ganado de clase diferente (Bovino, ovino, caprino, porcino, etc), o con una carga superior al máximo equivalente señalado en el párrafo anterior, la autorización de la actividad quedará sometida a lo previsto para las explotaciones agropecuarias comunes en el artículo 71.6 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani y en el siguiente epígrafe 6 del presente artículo.

d) En estas edificaciones auxiliares, no queda autorizada la tenencia de perros.

6. Construcciones e instalaciones ligadas a usos ganaderos.

A. Las condiciones y criterios que a continuación se exponen, constituyen el complemento y desarrollo de las determinaciones relativas a la implantación en el suelo no urbanizable de construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares de usos ganaderos previstas en el documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani (artículo 71.6 entre otros).

a) Según lo previsto en el Régimen General de la Calificación Global del Suelo del citado planeamiento urbanístico general, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de los Condicionantes Superpuestos a la ordenación, adoptados así mismo por dicho planeamiento, solo se autorizará la ampliación, o nueva implantación de edificaciones, o instalaciones ligadas a las explotaciones ganaderas en la Zona «G.20 Rural. Agroganadero y Campiña».

b) La ubicación de estas explotaciones ganaderas respecto del límite del suelo urbano y urbanizable residencial, o de otros elementos del territorio, cumplirá las distancias mínimas establecidas al efecto en el Capítulo II del Anejo I del Decreto del Gobierno Vasco 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

B. Zakurren zaindegi, osasun-laguntza, hazkuntza edo hezkuntzarako jarduerak edo antzekoak, beren izaera funtzionalagatik, hirugarren sektoreko erabileren artean sailkatuko dira, edo bestela, ekipamendu komunitariokoen artean, eta horrenbestez, Hernaniko udalerrian indarrean dauden AASSen Berrikuspeneren T.B.eko «B.2 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren 77. artikuluko zehaztapenak kontuan izanik arautuko da horrelakoen ezarpena.

Horrelako jardueren kokapenean, nolahi ere, lurzoru ez-hiritargarriaren mugarekiko edo beste landa-finka batzuetan egon litezkeen etxebizitza-erakinekiko gutxieneko distantziak bete beharko dira, aipatutako Hirigintza Arau Orokor horien 71. artikularen 6.C.a epigrafean abeltzaintza ustiategi intentsiboetara ezarri diren moduan.

7. Aisialdiko, kiroleko eta antzeko beste elementu batzuk ezartzea.

A. Lurzoru ez-hiritargarrian, 7 apartatu honetako hurrengo epigrafeetan araututako jarduera nagusiaren elementu osagarri edo lagungarriak ezartzean, etxebizitza-erabilera (indarreko hirigintza-planeamenduak finkatua edo udal baimen berriari babestua) duten eraikinak (nekazaritza-ustiategi bati atxikiak edo autonomoak) edo ekipamendukoak kokatzen diren lur-zatietako espazio librean bakar-bakarrik baimendu ahal izango dira.

B. Aurreko A epigrafean adierazitako baldintzak betetzen dituzten lur-zatietako espazio libreetan, ondorengoak kokatzea baimendu ahal izango da:

a) Elementu apaingarri ez-itxiak eta ez-estaliak (esaterako, pergolak edo antzekoak).

b) Olanak eta itzalkin tolesgarriak.

c) Aisialdi-erabilerarako elementu isolatuak (zabua, tokakutxa edo antzeko jokoak), edo kirol-erabilerakoak (saskiak, sareak edo antzekoak).

d) Kirol-kantxak, aisialdiko jardueretarako pistak eta igerileku iraunkorrak, erabilera mugatukoak, lur-zati horretan dauden etxebizitza-erakinei edo ekipamendukoak atxikiak, betiere ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen badira:

\* 1.000 m<sup>2</sup>tik beherakoa ez den azalera bat duten lur-zatietan kokatuko dira.

\* Instalazio hauek eta horiekin parekatutako elementuak, beren osotasunean, guztira ez dute okupatuko kokatuta geratzen diren lur-zatiaren azaleraren %20 baino gehiago.

\* Pistak lur-zatiko lursailaren sestra gainean kokatuko dira, eta igerilekuen basoa eta bere instalazio eta ekipo osagarri guztiak aipatutako lursailaren sestraren azpian kokatuko dira beti.

\* Elementu hauetako bakar batek ere ez du estalkirik edo alboko itxiturarik izango (babeserako sareek izan ezik, hala dagokionean).

\* Lur-zatiaren mugen edo bertan dagoen eraikineko lerro-kaduren eta pistaren eta haren elementu osagarrien arteko tartea, lurzoru hiritartuaren sestraren gainetik duten altueraren berdina edo handiagoa izango da, eta edonola ere, ez da 5 m-tik beherakoa izango.

\* Igerilekuen kasuan, berriz, hartuneak eta hustubideak egiteko sistemarako, betetze-erregimenerako eta abarretarako Udaleko Zerbitzu Teknikoek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dira.

B. Las actividades de guardería, asistencia sanitaria, cría, o adiestramiento de perros, o similares, por su naturaleza funcional se consideran encuadradas en los usos terciarios, o en su caso, de equipamiento comunitario, por lo que su implantación quedará regulada atendiendo a las determinaciones del artículo 77 del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el municipio de Hernani.

La ubicación de este tipo de actividad dará cumplimiento, en todo caso, a las distancias mínimas respecto del límite del suelo no urbanizable, o de edificaciones residenciales existentes en otras fincas rurales, establecidas para las explotaciones ganaderas intensivas en el epígrafe 6.C.a, del artículo 71 de las citadas Normas Urbanísticas Generales.

7. Implantación de elementos recreativos, deportivos y similares.

A. En el suelo no urbanizable, la implantación de los elementos auxiliares, o complementarios de la actividad principal, regulados en los siguientes epígrafes del presente apartado 7, exclusivamente podrá autorizarse en el espacio libre de parcelas en las que se emplacen edificaciones con uso de vivienda (adscrito a explotación agraria, o autónomo), o equipamental, consolidado por el planeamiento urbanístico vigente, o amparado en nueva licencia municipal.

B. En los espacios libres de las parcelas que cumplieren el condicionado expuesto en el epígrafe anterior A, podrá autorizarse la implantación de:

a) Elementos ornamentales no cerrados, ni cubiertos (como pérgolas, o similares).

b) Toldos y sombrillas plegables.

c) Elementos aislados de uso recreativo (columpio, cajón de toka, o juegos similares) o deportivo (canastas, redes, o similares).

d) Canchas deportivas, pistas para actividades recreativas, y piscinas permanentes, de uso restringido, adscrito a las edificaciones de vivienda, o equipamentales, existentes en la parcela, siempre que se de cumplimiento a todas las condiciones siguientes:

\* Se implantarán en parcelas que cuenten con una superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

\* Estas instalaciones y sus elementos asociados, en su conjunto no tendrá una ocupación total superior a un 20% de la superficie de la parcela en la que quedan emplazadas.

\* Las pistas se implantarán sobre la rasante del terreno de la parcela., mientras que el vaso de las piscinas y todas sus instalaciones y equipos auxiliares se implantarán siempre bajo la citada rasante del terreno.

\* Ninguno de estos elementos dispondrá de cubierta, o de cerramientos laterales (salvo, en su caso, redes de protección).

\* Se respetará una separación entre los límites de la parcela, o las alineaciones de la edificación existente en la misma y las pistas, piscinas y sus elementos auxiliares, igual, o mayor a la altura de estos sobre la rasante del suelo urbanizado, y en cualquier caso no inferior a 5 m.

\* En el caso de las piscinas, se cumplirán las condiciones respecto al sistema de acometida y de desagüe, al régimen de llenado, etc que se establezcan por los Servicios Técnicos Municipales, así como la normativa sectorial que sobre sanidad y seguridad sea aplicable en cada caso.

e) Igerileku eramangarriak, lursailaren sestra gainean jarri daitezkeenak, eta garaian garaiko muntaketa baimentzearen mende egongo direnak.

5 m<sup>3</sup>-tik gorako edukiera dutenean, igerileku iraunkorrei aplikagarri zaizkien eta aurreko d) epigrafean adierazi diren gainerako baldintzak bete beharko dituzte nahitaez.

f) Erretegiak edo barbakoak (elementu finkoak, ez-itxiak eta ez-estaliak), eta lur-zatiaren jabetza-mugetatik gutxienez 5 m-tara kokatuta egon beharko dute. Nolanahi ere, keak kanporatzeko irtenbide egoki bat xedatu beharko da, horrez gain aplikagarri zaion araudi tekniko ere beteko duena.

g) Deposituak, transformadoreak edo instalazio-sareetako beste elementu batzuk, betiere lursailaren sestrapean kokatzen baldin badira. Beste kokapen-irtenbide batzuk baimendu ahal izango dira, Udaleko Zerbitzu Teknikoek horren aldeko txostena egiten dutenean, baldin eta behar bezala justifikatuta eta bermatuta geratzen bada paisaian txertatuko dela eta, hala egokituz gero, horri begira bidezkoak diren neurri zuzentzaileak hartuko direla.

C. Udalak, ingurunera egokitu daitezela bermatzearen, elementu hauek guztiak baimentzeko baldintza gisa jar dezake kokapen jakin bat edukitzea eta/edo material, akabera, kolore jakin batzuk erabiltzea.

D. Elementu hauek guztiak eraikitzeke edo ezartzeko baimena beti behin-behineko emango da, behin-behineko erabile-raren kontzeptupean, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 37. artikuluan xedatutakoaren mende geratuko da.

E. Apartatu honetan aurreikusitako izaera duten txabolak edo elementuak finkatu egingo dira, eta aurreko A epigrafean definitutako lur-zatien espazio librean kokatuko dira, baldin eta udalerriko planeamendu orokorra indarrean sartu aurretik (2011ko apirila) gauzatu badira eta dagozkion udal baimenak eskuratu badituzte. Halako baimenik eduki gabe ere, artikulua honetan jasotako hirigintza-baldintza guztiak betetzen dituztenak legez-tatu ahal izango dira, salbu eta, indarreko hirigintza-planeamenduan aurreikusitakoarekin bat etorritz, antolamendutik kanpo daudela jotzen ez bada.

F. Ez da atariperik eraikitzea baimentzen, ez salbuetsiak eta ez lehendik dagoen eraikinaren fatxadari itsatsiak ere.

## BIGARREN TITULUA (II)

### HIRIGINTZA-ORDENANTZAK

#### II.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

*II.1-1 artikulua. Ordenantza hauen xedea eta aplikazio-eremua.*

1. «Bigarren Titulua – Hirigintza Ordenantzak» agiri hau Hernaniko Udalerrian eta aplikagarri den hirigintzako legerian indarrean dagoen planeamenduan aurreikusitako proiektuak eta planak egitea eta hirigintza-lanak gauzatzeko arautzeko egindakoa da.

2. Orokorrean, aipatutako planeamendu orokorreko «B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriaren (104 artikulutik 107 artikulura) «Hirigintza gauzatzeko Erregimenaren» VI.4 Kapituluan hitzartutakoa bete beharko dute jarduketak horiek.

3. Titulu honetan sartuta dauden zehaztapenak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri sektorial bezala sailkatutako eta

e) Piscinas portátiles, que pueden ser implantadas sobre la rasante del terreno, y que quedarán sometidas a autorización de montaje estacional.

Cuando su capacidad sea mayor de 5 m<sup>3</sup>, estarán sometidas al cumplimiento del resto de las condiciones aplicables a las piscinas permanentes, y que quedan expuestas en el epígrafe precedente d).

f) Asadores, o barbacoas (elementos fijos, no cerrados, ni cubiertos), que deberán quedar emplazados al menos a 5 m de los límites de propiedad de la parcela. En todo caso deberá adoptarse una solución adecuada de evacuación de humos, que cumplimente además la normativa técnica que le sea de aplicación.

g) Depósitos, transformadores, u otros elementos de las redes de instalaciones, siempre que se emplacen bajo rasante del terreno. Podrán autorizarse otras soluciones de implantación, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, cuando quede debidamente justificada y garantizada su integración paisajística y, en su caso, la adopción a tal efecto de las medidas correctoras pertinentes.

C. El Ayuntamiento, a efectos de garantizar su adaptación al entorno, podrá condicionar la autorización de todos estos elementos a un emplazamiento concreto y/o a la utilización de determinados materiales, o acabados, colores, etc.

D. La licencia para construir, o implantar todos estos elementos se otorgará siempre en precario, en concepto de uso provisional, y quedará sometida a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

E. Se consolidan las chabolas, u otros elementos de la naturaleza de los previstos en el presente apartado, y emplazados en el espacio libre de las parcelas definidas en el anterior epígrafe A, que hayan sido ejecutadas de forma previa a la entrada en vigor del planeamiento general del municipio (abril 2011) y que atiendan a las correspondientes licencias municipales. Aquellas que aún no disponiendo de tal autorización, den cumplimiento a todas las condiciones urbanísticas contenidas en el presente artículo, podrán legalizarse, salvo que, de conformidad con lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente, hayan quedado declaradas fuera de ordenación.

F. No se autoriza la construcción de porches tanto si son exentos, como si quedan adosados a la fachada de la edificación preexistente.

## TITULO SEGUNDO (II)

### ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

#### CAPITULO II.1. DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo II.1-1. Objeto y ámbito de aplicación de éstas ordenanzas.*

1. Este «Título Segundo – Ordenanzas de Urbanización» va dirigido a la regulación de la formulación de los proyectos y planes y de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el planeamiento general vigente en el municipio de Hernani y en la legislación urbanística aplicable.

2. Con carácter general, tales actuaciones se someterán a lo estipulado en el Capítulo VI.4 «Régimen de ejecución de la urbanización» del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» (art. 104 a 107) del citado planeamiento general.

3. Las determinaciones incluidas en este Título serán de aplicación en los terrenos del municipio clasificados y catego-

mailakatutako udaleko lursailetan aplikatuko dira Ordenantza hauetan adierazitako moduan. Nolanahi ere, artikuludun testuan behar bezala adierazitako hainbat kasutan, Hirigintzako Ordenantza hauek aplikatzea salbuetsita geratuko da Herrerigune Historikoko (HE) HS.01 Areak.

Lurzoru ez hiritargarri bezala sailkatutako udaleko lursailetan ere aplikatzekoak izango dira, espresuki horrela adierazten denean, edo era horretako lurzorurako jarritako helburuekin bateragarriak direnean edo bat datozela ikusten denean.

#### *II.1-2 artikulua. Hirigintza-lanen proiektu motak.*

Hirigintza-planeamenduan ezarrita dauden antolamenduaurreikuspenen garapenerako gauzatuko diren hirigintza-lanak ondorengo proiektu motaren batean zehaztuko dira, horien izazaren eta hedaduraren arabera.

— A mota. ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 194 artikuluan araututako hirigintza-lanen proiektuak.

— B mota. Aipatu Legearen 195.1 artikuluan araututako hirigintzako lan osagarrien proiektuak.

— C mota. Aipatu Legearen 195.2 artikuluan araututako obra publikoen proiektuak, zuzkidura orokorrekoak edo tokian tokikoak gauzatzeko proiektuak.

#### *II.1.3 artikulua. Hirigintza-lanen proiektuen eduki formala eta baldintzak.*

1. Indarreko hirigintza-legerian eskatzen diren dokumentu eta agiriez gain (Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 194 eta 195 artikulua), Hirigintza Lanen Proiektuek, Eraikuntzako Hirigintza Lan Osagarrietako Proiektuek, Ohiko Obra Publikoetako Proiektuek eta Zuzkidura Publikoko Obretako Proiektuek, honakoak ere izan beharko dituzte:

a) Ordenantza Multzon honetako «Lizentziak arautzeko Ordenantza» Hamargarren Tituluan (X) Proiektu mota desberdinetarako edo Hirigintza-lanetarako bereziki eskatzen direnak.

b) Gauzatu beharreko obraren hirigintza-justifikazioa, Proiektuaren eremuan aplikatzeko indarreko planeamendu orokorra eta/edo xehekatua betetzearen aipamena eginez.

c) Ibilerraztasunari buruzko indarreko Araudia betetzearen eta hirigintza-oztopoak kentzearen justifikazioa, horretarako hartu diren neurriak azalduz.

d) Ordenantza hauetako Bigarren Titulu honetako II.2 Kapituluaren jasotako eraikuntza-kalitatearen arauak eta hirigintza-zerbitzuaren maila betetzearen justifikazioa.

e) Ordenantza hauetako Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluaren araututako ingurumenaren iraunkortasunerako irizpideak aplikatzeko justifikazioa.

2. Hirigintza Proiektuek arautzen dituzten obretan aplikagarri zaien Legeria eta Araudi Teknikoa bete beharko da, eta nolanahi ere, Bigarren Titulu honetako II.2 eta II.3 Kapituluaren zehaztutako baldintzak eta irizpide teknikoak, eta baita Titulu horiek aipa ditzaketan eta Ordenantza hauetan jasotzen diren beste hainbat zehaztapen ere.

3. Udalak onesteko Udaletxean aurkezten diren hirigintza-lanen proiektuak, eta horietan egindako aldaketak, papezko euskarrian eta euskarri digitalean aurkeztu beharko dira. Kasu bakoitzean Udalak egokitzat jotzen duen agiri horien kopia kopurua aurkeztu beharko da, horren txostenaren baldintzetan eta izapidetzean eskatzen denaren arabera.

rizados como suelo urbano y urbanizable sectorizado, en los términos expuestos en las propias Ordenanzas. No obstante, en determinados casos, explícitamente señalados en el texto articulado, queda excepcionada la aplicación de estas Ordenanzas de Urbanización en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01.

También serán de aplicación en los terrenos del municipio clasificados como suelo no urbanizable, cuando así se indique expresamente, o cuando se estimen compatibles y congruentes con los objetivos planteados en esa clase de suelo.

#### *Artículo II.1-2. Clases de proyectos de obras de urbanización.*

Las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, quedarán definidas, en función de su naturaleza y alcance, por alguno de los tipos de proyectos siguientes:

— Tipo A. Proyectos de obras de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio.

— Tipo B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley.

— Tipo C. Proyectos de obra pública, o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

#### *Artículo II.1-3. Contenido formal y condiciones de los proyectos de obras de urbanización.*

1. Además de los documentos y especificaciones exigidos por la legislación urbanística vigente (artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), los Proyectos de Obras de Urbanización, los Proyectos de Obras de Urbanización Complementaria de la edificación, los Proyectos de Obra Pública Ordinaria, y los Proyectos de Obras de Dotaciones Públicas, contendrán los siguientes:

a) Los exigidos específicamente en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias» del presente Cuerpo de Ordenanzas, a los diferentes tipos de Proyectos, o trabajos de Urbanización.

b) Justificación urbanística de la obra a realizar, con referencia al cumplimiento del planeamiento general, y/o pormenorizado vigente, aplicable al ámbito del Proyecto.

c) Justificación del cumplimiento de la vigente Normativa de accesibilidad y de supresión de barreras urbanísticas, con descripción de las medidas adoptadas al efecto.

d) Justificación del cumplimiento de las normas de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización contenidas en el Capítulo II.2 del presente Título Segundo de estas Ordenanzas.

e) Justificación de la aplicación de los criterios de sostenibilidad ambiental regulados en el Capítulo II.3 del presente Título Segundo de estas Ordenanzas.

2. Las obras que prescriban los Proyectos de Urbanización darán cumplimiento a la Legislación y Normativa Técnica que le sea de aplicación, y en todo caso, a las condiciones y criterios técnicos especificados en los Capítulos II. 2 y II.3 del presente Título Segundo, así como a otras determinaciones de estas Ordenanzas a las que dichos Títulos puedan remitir.

3. Los proyectos de obras de urbanización, así como sus modificaciones, que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su aprobación serán entregados, tanto en soporte papel como en soporte digital. Se deberán aportar el número de copias de dichos documentos, que el Ayuntamiento estime adecuado en cada caso, en función de las exigencias de su informe y tramitación.

Aipatu dokumentu digitala, ezaugarri eta baldintzei dago-kienez (euskarri mota; programa informatikoa; artxiboen formatua eta neurria; idatzizko edukiaren eta eduki grafikoaren antolamendua eta sistematizazioa; eta abar), Ordenantza Multzo honetako «Lizentziak arautzeko Ordenantza» (X) Hamargarren Tituluan horretarako jasotako akordioetara egokitu da, edo bestela berriz, helburu horretarako Udalari egokiak iruditzen zaizkionetara.

#### *II.1-4 artikulua. Ibilerraztasun-araudia.*

Orokorrean, udalerrian proiektatutako hirigintza-lanak ibilerraztasun alorrean indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira. Baldintza horiek 1997ko abenduaren 4ko Ibilerraztasunaren sustapenerako Legean eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan ezarritakoak dira, azken hau hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen ibilerraztasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena da.

Horrekin bat eginez, sustatzen diren hirigintza-lanetako proiektuek lege-xedapen horiek betetzen dituztela justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

#### *II.1-5 artikulua. Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak eta juridikoak.*

1. Sareei dagozkienak eta hornidura elektrikoko, telefoniako eta telekomunikazioetako, edo antzeko izaerako beste batzuen elementu organiko eta osagarriak hartuko dira zerbitzu-azpiegituratzat.

2. Orokorrean, indarreko hirigintza-planeamenduan eta hirigintza-lanetako proiektuetan, eta kasu honetan hori ezartzeko sustatzen eta onesten diren berriarazko proiektuetan ezarritako aurreikuspen eta baldintzak kontuan hartuz gauzatuko dira azpiegitura horiek.

3. Erabilera eta/edo jabari publikoko lursailetako eta guneetako zorupean izango duen kokapena Udalak horretarako finkatzen dituen baldintzetan egingo da, aipatu planetan eta proiektuetan ezarritako zehaztapenen testuinguruaren barruan, eta horietan bereziki aurreikusiko dira kanalizazioak, galeriak, eta azpiegitura horietako euskarri materiala (kablea, zuntza, edo beste batzuk) ezartzeko beharrezko diren hodiak.

Kasu honetan, edozein delarik ere zerbitzu horiek eskaintzeko erregimen juridikoa, eta baita azpiegitura horiena ere, hodi, galeria edo kanalizazio horiek udal titulartasuna izango dute.

4. Konpainia hornitzaile desberdinen zerbitzuaren hedapena edo instalazioetako oinarritzko beste elementu batzuen, hala nola mastak edo antenen euskarriak, eraikuntza osagarriak, lur-zatiak, eta abar, aurreko epigrafean aipatutako kanalizazioen erabilera bateratu eta koordinatura baldintzatu ahal izango du Udalak.

5. Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu-azpiegiturak ezarri eta instalatzeko baimena izateko baldintza izango da alor horretan indarrean dauden lege-xedapen desberdinetara erabat egokitzea, eta baita Ordenantza Multzo honetako Bigarren Tituluko II.2 Kapituluan, Hirugarren Tituluan (Ingurumena Babesteko Ordenantza) eta Bederatzigarren Tituluan (Instalazioen ezarpena eta zerbitzu-azpiegiturak arautzeko Ordenantza) jasotako zehaztapenetara egokitzea ere.

6. Ordenantza hau indarrean sartzen denetik hasita, eta arrazionalizatzeko arrazoiengatik eta behar bezala zaintzeari begira, bost urteko epe batean hirigintza-lanen exekuzioa amaitzen denetik kontatzen hasita, bai garapen berrietarako xedatutako eremu batean edo bai berriro erabat hirigintza-jarduketara

El citado documento digital, en lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; formato y dimensión de archivos, organización y sistematización del contenido tanto escrito, como gráfico; etc.), se adecuará a las estipulaciones contenidas al efecto en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias» del presente Cuerpo de Ordenanzas, o en su caso, a las que con ese fin se estime adecuadas el Ayuntamiento.

#### *Artículo II.1-4. Normativa de accesibilidad.*

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad. Dichas condiciones son las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de las citadas disposiciones legales.

#### *Artículo II.1-5. Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.*

1. Se entiende como infraestructuras de servicios las correspondientes a las redes y sus elementos orgánicos y auxiliares, de suministro eléctrico, de telefonía y telecomunicaciones, u otras de similar naturaleza.

2. Con carácter general, dichas infraestructuras se ejecutarán atendiendo a las previsiones y condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que para su implantación se promuevan y aprueben en su caso.

3. Su emplazamiento en el subsuelo de terrenos y espacios de uso y/o dominio público, se efectuará en las condiciones que al efecto fije el Ayuntamiento, dentro del contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos, en los que se preverán específicamente las canalizaciones, galerías, o conductos necesarios para la implantación del soporte material de dichas infraestructuras (cable, fibra, u otras.).

En este caso, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o canalizaciones, serán de titularidad municipal.

4. El Ayuntamiento podrá condicionar el despliegue del servicio de diversas compañías suministradoras al uso unificado y coordinado de las canalizaciones aludidas en el epígrafe anterior, o de otros elementos básicos de las instalaciones, como mástiles o soportes de antenas, edificaciones auxiliares, parcelas, etc.

5. En cualquier caso la autorización de la implantación e instalación de las referidas infraestructuras de servicios quedará condicionada a su plena adecuación a las diversas disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las determinaciones correspondientes, contenidas en el Capítulo II.2 del presente Título Segundo, en el Título Tercero (Ordenanza de Protección del Medio Ambiente) y en el Título Noveno (Ordenanza reguladora de la implantación de instalaciones, e infraestructuras de servicio) de este cuerpo de Ordenanzas.

6. A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, y por motivos de racionalización y de buen mantenimiento, en un plazo de cinco años desde que quede concluida la ejecución de obras de urbanización, bien en un ámbito destinado a nuevos desarrollos, o que haya sido objeto de una actua-



egindako batean, Udalak ez du baimenduko beste azpiegitura-zerbitzu bat ezartzea eremu horretan, horretarako beharrezkoak eta nahikoa ez diren kanalizazioak ez baldin baditu behintzat.

Salbuespen kasuetan, eta behar justifikatutako arrazoiengatik, udaleko zerbitzu teknikoek aurrez horren aldeko txostena egin ondoren, eta beti ere jarduketa horrek eragin nabarmena ez baldin badu zoladura jarritako edo hiritartutako azaleretan, azpiegitura ezartzeko beharrezkoak diren lanak baimendu ahal izango ditu Udalak aipatutako denbora-muga kontuan izan gabe, eta egoki iruditzen zaizkion baldintzak betetzea eta beharrezko bermea jartzea eskatuko du.

#### *II.1-6 artikulua. Hirigintza-lanak baimentzea.*

Horretarako, aplikagarria den hirigintza-legerian eta ondorengo zehaztapenetan aurreikusitakoa hartuko da kontuan:

1. Aurreko II.1.2 artikuluan zehaztutako «A» eta «C» Motako proiektuetan aztertutako obrak gauzatzeko, horiek behin izapidetu ondoren eta behin betiko onetsita daudenean, ez da beharrezkoa izango alde aurreko eskaera egitea eta udalbaimena lortzea. Aipatu proiektua onesteko udalaren ebazpenean jasota egon daitezkeen baldintzak obrak egiten hasi aurretik proiektuaren sustatzaileak betetzeko duen obligazioaren kalterik gabe (horien artean espediente izapidetzen den aldiari Udaleko Zerbitzu Teknikoek egindako txostenetatik sortzen direnak).

Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak edo esleipendunak, noiz hasiko dituen eta noiz amaituko dituen jakinaraziko dio formalki udalari, eta baita izan ditzakeen etapa desberdinak ere, baleude behintzat.

2. Aurreko II.1.2 artikuluan zehaztutako «B» Motako proiektuetan aztertutako obrak gauzatzeko nahitaezkoa izango da dagokion udal-baimena izatea, eraikuntzarako udal-baimena izapidetzeko garaian eman beharko da hori.

Aipatu baimenari dagokionez, indarreko hirigintza-legerian horretarako aurreikusitakoaz gain, Ordenantza Multzo hone-tako Hamargarren Tituluan (X) (baimenak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzeko kontrola arautzen duena) jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

3. Udaltzak bultzatutakoak ez diren obrak gauzaten diren edozein kasutan eta behin amaitu ondoren Udalak harrera eman beharrezkoak direnean, horien sustatzaileak erraztasunak emango ditu lanak gauzatzeko kontrola eta etengabeko jarraipena egiteko. Horretarako, obra hasi baino lehen, bi erakundeen artean ados jarrita Eskumeneko Zuzendaritzaren, Kontrataren arduradunaren eta Udal Teknikarien artean koordinatutako ikuskatze-programa hitzartuko da.

#### *II.1-7 artikulua. Hirigintza-lanei harrera ematea.*

Pertsonak, erakunde pribatuak, edo publikoak (hitzarmen-batzarrak, hirigintza agenteak edo udalarena ez den titulartasuna duten beste sozietate batzuk barne) sustatutako hirigintza-lanei Udalak harrera emateko ondoren adierazten diren zehaztapenak hartu beharko dira kontuan, aurrez onetsitako indarreko legerian (besteak beste, Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 198 artikulua) eta kudeaketako baliabideetan horretarako aurreikusitakoaren kalterik gabe, azken horien bidez arautu beharko baita hirigintzako jarduketa horiek gauzatea (HJPak, Hirigintzako Hitzarmenak, eta beste batzuk).

Udalak berak edo horren mendeko sozietateek sustatutako lanei harrera ematerakoan hirigintza-lanak gauzatzeko esle-

ción de reurbanización integral, el Ayuntamiento no autorizará la implantación de un nuevo servicio de infraestructura en dicho ámbito, si éste no dispusiera ya de las canalizaciones necesarias y suficientes para tal fin.

Excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, siempre que la actuación no afecte de forma significativa a superficies pavimentadas y/o urbanizadas, podrá autorizar, sin tener en cuenta el citado límite temporal, las obras necesarias para la implantación de la infraestructura, sometién-dola a los condicionados que considere oportunos y al depósito de la garantía pertinentes.

#### *Artículo II.1-6. Autorización de las obras de urbanización.*

Al efecto se atenderá a lo previsto en la legislación urbanística aplicable y a las siguientes determinaciones:

1. La ejecución de las obras estudiadas en proyectos de los Tipos «A» y «C», definidos en el anterior artículo II.1.2, una vez éstos hayan sido tramitados y estén definitivamente aprobados, no requerirá de la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin perjuicio de la obligación del cumplimiento por parte del promotor del proyecto, de forma previa al inicio de la ejecución de las obras, de los condicionados que pudieran contenerse en la resolución municipal aprobatoria del citado proyecto (entre ellos los derivados de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales en el transcurso de la tramitación del expediente).

En todo caso, el promotor, o adjudicatario de dichas obras deberá notificar formalmente al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. La ejecución de las obras estudiadas en proyectos del Tipo «B» definido en el anterior artículo II.1.2, requerirá de la concesión de la licencia municipal correspondiente, que deberá ser otorgada en el marco de la tramitación de la licencia municipal de edificación.

En lo que se refiere a la citada licencia, además de lo previsto al efecto en la legislación urbanística vigente, son de aplicación las determinaciones contenidas en el Título Décimo (X) del presente Cuerpo de Ordenanzas (por el que se regula la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias).

3. En cualquiera de los casos en los que se ejecuten obras no impulsadas por la Corporación Municipal y que una vez concluidas deban ser recepcionadas por el Ayuntamiento, el promotor de las mismas facilitará el control y seguimiento permanente de la ejecución de los trabajos. A estos efectos, de forma previa al inicio de la obra, se pactará de mutuo acuerdo entre ambas entidades el programa de inspección coordinado entre la Dirección Facultativa, el responsable de la Contrata y los Técnicos Municipales.

#### *Artículo II.1-7. Recepción de las obras de urbanización.*

La recepción por parte del Ayuntamiento de obras de urbanización promovidas por personas, o entidades privadas, o públicas (incluidas las juntas de concertación, agentes urbanizadores u otras sociedades de titularidad no municipal), deberá llevarse a cabo atendiendo a las determinaciones que a continuación se enuncian, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto al efecto en la legislación vigente (entre otros, el artículo 198 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo) y en los instrumentos de gestión previamente aprobados, por los que se deba regir la ejecución de tales actuaciones urbanizadoras (PAUs, Convenios Urbanísticos, u otros).

En la recepción de las obras promovidas por el propio Ayuntamiento, o por sus sociedades instrumentales, serán de

pen-kontratu horiek arautzen dituzten baldintza tekniko eta administratiboetan horretarako hitzartutakoa aplikatu beharko da. Nolanahi ere, eta horrela erabakitzen bada, artikulua honetan agindutakoa ere aplikatu ahal izango da jarduketan horietan.

#### 1. Dokumentazioa.

Hirigintza-lanei harrera emateko eskaerarekin, horien sustaizailak gutxienez honako dokumentazioa aurkeztu beharko du:

A. Obretako Zuzendari Teknikoen obra-amaieraren ziurtagiria, dagokion Elkargo Profesionalak ikus-onetsita.

B. Obren behin betiko egoeraren planoak («As Built»), horietan bai lur gaineko hirigintza-lanak eta bai azpiegiturako sare guztiak eta gauzatutako elementu bereziak jasoko dira. Plano horiek udalaren oinarri kartografikotik (behar bezala eguneratua) abiatuta prestatuko dira eta egindako obra (hirigintza berria bere sestrekin, kanalizazioen trazadurekin eta sareen elementuekin - kutxatilkak, putzuak, eta abar) behar bezalako zehaztasunarekin deskribatzeko beharrezko diren datuak jasoko dituzte).

Plano horiek inprimatuta eta euskarri informatikoan aurkeztuko dira. Aipatu dokumentu digitala prestatzeko honako arauak jarraituko dira:

— DWG formatu digitala.

— Proiektzio planimetrikoa: Udal kartografian erabiltzen dena (gaur egun ETRS89).

— Plano guztiak berezitateko artxiboetan entregatuko dira, eta horien izena zerbitzuko sarearena edo dagokion hirigintza-elementuarena izango da: SANEAMENDUA.DWG; EDATEKO URA.DWG; ARGITERIA.DWG; IBERDROLA.DWG; EUSKALTEL.DWG; TELEFONICA.DWG; GAS.DWG; URBANIZAZIOA.DWG; ALTIMETRIA.DWG; eta abar.

— DWG artxibo bakoitzak elementu grafiko guztiak irudikatuko ditu Hernaniko Udalak onartutako geruza-sistematizazioa kontuan hartuz.

Nolanahi ere, irudikapen digitala, ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri mota; programa informatikoa; artxiboaren formatua eta neurria; idatzizko edukiaren eta eduki grafikoaren antolamendua eta sistematizazioa; eta abar), Ordenantza Multzo honetako «Baimenak arautzeko Ordenantza» (X) Hamargarren Tituluan (horren bidez arautzen da baimenen eskaera, izapidetzea eta gauzatzearen kontrola) horretarako jasota egon daitezkeen akordioetara egokituko da, edo bestela, helburu horretarako Udalari egokiak iruditzen zaizkionetara.

C. Obren Kalitatea Kontrolatzeko Liburuaren kopia, onetsitako Hirigintza Lanen Proiektuan sartutako Planean aurreikusitakoaren arabera. Aurreikusitako Planean aurreikusitako, edo bestela, Udaleko Zerbitzu Teknikoek eskatutako saneamendu-sareen behin betiko egoera ikuskatzeko bideoaren kopia ere gehituko da.

D. Edateko uraren sareen, suteen aurkako sarearen eta saneamendu sarearen hodieta presioaren eta iragazgaitasunaren proben ziurtagiriak, Udalaren zerbitzuek edo dagokion zerbitzua kudeatzen duen enpresak emandakoak.

E. Instalatzailearen buletina eta gauzatutako instalazioen administrazio-baimena, edateko uraren, suteen aurkakoaren eta argiteria publikoaren sareei dagozkienak.

F. Kanpoko argiteriarentzat, edo beste edozein zerbitzuentzat energia elektrikoaren hartune gehiago egin behar izanez gero, enpresa hornitzailearen kontratua eta horren titulartasuna aldatzeko Udalaren baimena aurkeztu beharko dira. Udal zerbi-

aplicación lo que al efecto quede estipulado en los pliegos técnicos y administrativos, por los que se rijan los respectivos contratos de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, de estimarse así, en tales actos podrá aplicarse también lo prescrito en el presente artículo.

#### 1. Documentación.

Con la solicitud de recepción de las obras de urbanización, el promotor de las mismas deberá aportar, al menos, la siguiente documentación:

A. Certificado final de obra de los Directores Técnicos de las obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

B. Planos del estado definitivo («As Built») de las obras, en los que se recoja tanto la urbanización de superficie, como la totalidad de las redes de infraestructura y elementos singulares ejecutados. Dichos planos se elaborarán a partir de la base cartográfica municipal (debidamente actualizada) y contendrán los datos necesarios para describir con la pormenorización suficiente la obra realizada (nueva urbanización con sus rasantes, trazados de las canalizaciones y elementos – arquetas, pozos, etc. de las redes).

Dichos planos se entregarán tanto en soporte impreso como informático. El citado documento digital estará elaborado siguiendo las siguientes pautas:

— Formato digital DWG.

— Proyección planimétrica: La utilizada en la cartografía municipal (actualmente ETRS89).

— Todos los planos se entregarán en archivos separados, cuya denominación será el de la red de servicio, o elemento de urbanización correspondiente: SANEAMENDUA.DWG; EDATEKO URA.DWG; ARGITERIA.DWG; IBERDROLA.DWG; EUSKALTEL.DWG; TELEFONICA.DWG; GAS.DWG; URBANIZAZIOA.DWG; ALTIMETRIA.DWG; etc.

— Cada archivo DWG representará todos los elementos gráficos atendiendo a la sistematización de capas adoptada por el Ayuntamiento de Hernani.

En todo caso, la representación digital, en lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; formato y dimensión de archivos, organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), se adecuará a las estipulaciones que al efecto puedan estar contenidas en el Título Décimo (X) del presente Cuerpo de Ordenanzas (por el que se regula la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias), o a las que en cada caso específico estime adecuadas el Ayuntamiento.

C. Copia del Libro de Control de Calidad de las obras, según lo previsto en el correspondiente Plan incluido en el Proyecto de Obras de Urbanización aprobado. Quedará acompañado de copia del vídeo de inspección del estado definitivo de las redes de saneamiento previsto por el citado Plan, o en su caso, reclamado por los Servicios Técnicos Municipales.

D. Certificados de las pruebas de presión y estanqueidad de las conducciones de las redes de agua potable, red contra incendios y red de saneamiento, emitidos por los servicios del Ayuntamiento o de la empresa gestora del servicio correspondiente.

E. Boletín del instalador y autorización administrativa de las instalaciones ejecutadas, correspondientes a las redes de agua potable, contra incendios y de alumbrado público.

F. En caso de realización de nuevas acometidas de energía eléctrica para el alumbrado exterior, o cualquier otro servicio, se aportará el contrato con la empresa suministradora y autorización al Ayuntamiento para el cambio de titularidad del mismo.

tzuaeren aldetik kontrako agindurik ez baldin badago instalazio hori hartunea eta kontadoreak jarrita eta zerbitzua martxan duela entregatu beharko da.

Udalaren zerbitzu teknikoek, obraren izaera teknikoaren arabera eta hori gauzatzeko zehaztasunak, aplikatuko zaion araudi berezia, edo behar bezala arrazoitutako hainbat irizpide kontuan hartuta aurreko zerrendan sartu gabe dauden dokumentuak aurkezteko eskatu ahal izango diote sustatzaileari, edo horren beharrik ez baldin badago lehen adierazitako horietakoren bat aurkezteko obligaziotik salbuetsi.

## 2. Harreraren bidez kotasuna.

A. Orokorrean, bere osotasunean erabat amaitzen direnean eman ahal izango zaie harrera hirigintza-lanei, onetsi zen proiektu horretan aurreikusitakoaren arabera, berariaz fase autonomoetan gauzatzeko baimena eman ez den kasuetan izan ezik. (obren proiektua onestea, HJP, eta abar). Kasu honetan harrera emango zaion fasea erabat amaituta egongo da.

Nolanahi ere, horiei harrera partziala ematea erabaki ahal izango du Udalak, bidezko eta egoki iruditzen zaionean, behar bezala justifikatutako arrazoiaren arabera, eta udaleko zerbitzu teknikoek horren aldeko txostena aurrez eginda. Edonola ere, harrera partzial horiek eraikuntza aldetik osoak eta funtzionalki koherenteak diren elementuenak izango dira, hala nola lurzoruaren urbanizazioa, parkeak, berdeguneak, zerbitzu-sare independenteak, eta abar, eta beti ere harrera eman ez zaien obrak gauzaterakoan elementu horietan inolako eraginik ez dela izango aurreikusitakoa baldin bada.

Hirigintzaren harrera (erabatekoa, edo partziala), artikuluko 3 apartatuan aurreikusitako protokoloa betez gauzatu da.

B. Obren harrera, eta jarduera horretatik sortzen diren ondorio juridiko eta administratiboak, dagokion udal erabakia formaltasunez hartuta lortuko dira, indarreko legerian aurreikusitakoaren arabera.

Aurrekoaren kalterik gabe, hirigintzari harrera eman ez baldin bazaio ere, Udalak, interes publikoko arrazoiengatik, obraren erakunde sustatzailearekin horren hainbat zati publikoarentzat irekitzea erabaki dezake (sarrerak, sareak, eta abar), udalak bere gain hartuko ditu zati horien mantentze-lanetako eginkizunak eta kostuak eta aipatu erabilera publiko horren ondorioz hirigintzaren gainerako zatian sor daitezkeen kalteak ordaintzeko konpromisoa, harik eta obraren behin betiko harrera formala egin arte.

C. Zerbitzu-sareak, edo udalerriaz gaindiko erakundeek edo konpainia hornitzaileek kudeatutako azpiegiturak, kontrako erabakirik ez baldin badago behintzat, ez dira Udalak harrera eman beharreko lanak izango.

## 3. Protokoloa.

Aurrez onetsi diren kudeaketa baliabideetan (HJPak, Hirigintzako Hitzarmenak, eta beste batzuk) horretarako aurreikusita geratu denaren kalterik gabe, obrei harrera emateko prozesua honako protokolora egokituko da:

A. Gauzatzeko lanak behin amaitu ondoren, obren erakunde sustatzaileak (Hitzarmen Batzarrak edo besteren batek) obrei harrera emateko (osotasunean, eta beste batzuetan, partzialki) eskaera aurkeztu beharko du formaltasunez Hernaniko Udaltxean, obren behin betiko egoerari dagokion dokumentazioa (grafikoa eta idatzizkoa) aurkeztu beharko da horretarako eta artikuluko honen 1 apartatuan aurreikusitakoa bete.

B. Udalak sei (6) asteko gehieneko epean, eskaera aurkeztu zen egunetik kontatzen hasita, eta egoki iruditzen zaizkion alde aurreko txostenak eta ikuskapenak egin ondoren:

La citada instalación se entregará, de no mediar instrucción en contra por parte del servicio municipal, con la acometida y contadores instalados y con la puesta en servicio ya en marcha.

Los servicios técnicos municipales, en función de la naturaleza técnica de la obra, de las particularidades de su ejecución, de la normativa específica que le sea de aplicación, o de otros criterios debidamente fundamentados, podrán exigir al promotor la aportación de documentos no incluidos en el listado anterior, o si resultara superfluo, podrán eximirle de la obligación de presentación de alguno de los ya enunciados.

## 2. Procedencia de la recepción.

A. Con carácter general, las obras de urbanización se podrá recepcionar cuando la totalidad de las mismas haya sido completamente ejecutada, según lo previsto en el correspondiente Proyecto aprobado, salvo en los casos en que expresamente quede autorizada su ejecución por fases autónomas. (aprobación del proyecto de obras, PAU, etc). En este caso la fase a recibir deberá estar totalmente ejecutada.

No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar una recepción parcial de las mismas, cuando lo estime procedente y oportuno, en base a razones debidamente justificadas, y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. En todo caso, estas recepciones parciales se deberán referir a elementos constructivamente completos y funcionalmente coherentes, como la urbanización de superficie, parques, o zonas verdes, las redes de servicio independientes, etc, y siempre que se prevea que tales elementos no se verán afectados por la ejecución de las partes de obra que no se entregan.

La recepción de la urbanización (completa, o parcial), se llevará a cabo siguiendo el protocolo previsto en el apartado 3 del presente artículo.

B. La recepción de las obras, y las consecuencias jurídicas y administrativas que de tal hecho se derivan, se alcanzarán con la adopción formal del correspondiente acuerdo municipal, según lo previsto en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, aún en el caso de que no haya sido recibida la urbanización, el Ayuntamiento, por motivos de interés público, podrá acordar con la entidad promotora de la obra la puesta en uso público de determinadas partes de la misma (accesos, redes, etc), asumiendo por parte municipal las labores y costes de mantenimiento de dichas partes y el resarcimiento de los daños que para el resto de la urbanización pudieran derivarse del uso público citado, hasta tanto se produzca el acto formal de la recepción definitiva de la obra.

C. Las redes de servicio, o de infraestructuras gestionadas por entes supramunicipales, o por compañías suministradoras, salvo que medie acuerdo contrario, no serán objeto de recepción por parte del Ayuntamiento.

## 3. Protocolo.

Sin perjuicio de lo que pudiera haber quedado previsto al efecto en los instrumentos de gestión previamente aprobados, (PAUs, Convenios Urbanísticos, u otros), el proceso de recepción de las obras se ajustará al siguiente protocolo:

A. Una vez terminados los trabajos de ejecución, la entidad promotora de las obras (Junta de Concertación u otra) presentará formalmente en el Ayuntamiento de Hernani la solicitud de recepción de las obras (completas, o en su caso, parciales), aportando al efecto la pertinente documentación (gráfica y escrita) relativa al estado definitivo de las obras, cumplimentando al efecto lo previsto en el apartado 1 del presente artículo.

B. El Ayuntamiento en un plazo máximo de seis (6) semanas desde la fecha de presentación de la solicitud, y previos los informes, é inspecciones que considere oportunos:

a) Udalaren titulartasunekoak izango diren obrei harrera ematea erabakiko du eta erakunde sustatzaileari deialdi formalde egingo dio hirigintza-lanari harrera emateko akta bat sinatzeko, akta hori parte hartzen duten alderdietako ordezkariak sinatzeko dute aipatu jakinarazpena jaso ondorengo hamabost (15) eguneko epearen barruan. Une horretatik aurrera, Udalak bere gain hartuko du jasotako obra horiei dagokien mantentze-lanetako eginkizunei eta kostuei aurre egiteko obligazioa.

b) Edo modu alternatiboan, erakunde sustatzaileari formaltasunez jakinaraziko dio, erreparoa dituela obrei harrera emateko, eta arrazoi esplizituak eta behar bezala justifikatuak dituela horretarako, hala nola dokumentazio guztia ez izatea, erabat amaitu gabe egotea, obra horiek onetsitako Proiektura ez egokitzea, eraikuntzako akatsak antzematea, eta abar.

Udalak, aipatu epe horren barruan, horren luzapen bakar bat egitea proposatu dezake, hila bete batekoa (1), oinarri eta bermerik handienarekin horren ebazpena eman ahal izateko.

C. Udalak aurreko epigrafean aurreikusitako epearen barruan hirigintza-lanei harrera emateko erreparoa dituela azaldu baldin badu jakinarazpena idazterakoan, obren erakunde sustatzaileari aukera emango dio udaleko zerbitzu teknikoekin eta obren eskumena duen zuzendaritzarekin batera eta ados jarrita gauzatu behar diren lanak (akatsak konpontzea, edo oraindik gauzatu gabe dauden lanak amaitzea) hila bete bateko (1) epean erabakitzeko aukera. Epe horren barruan Udalak formaltasunez gutun bat igorriko dio erakunde sustatzaileari, eta gutun horretan hirigintza-lanei harrera emateko gutxieneko baldintzak zehaztuko dira.

Bi alderdien artean ados jartzen badira, Udalak lan horiei harrera eman ahal izango die, lan osagarri horiek edo beharrezkoak izan daitezkeen konponketak gerora berak gauzatzearen obligazioa bere gain hartuz, aurreko paragrafoan adierazitakoaren arabera. Hori horrela gertatuko balitz, lan horien kostu ekonomikoa guztira zenbatekoa izango den aterako da, eta erakunde sustatzaileak, harrera emateko akta sinatu baino lehen, erabakitako zenbatekoa gordailutu beharko du Udaletxean. Baldintza hori esplizituki jaso beharko da Akta horretan.

D. Nolanahi ere, hitzartutako lan osagarri horiek edo akatsak konpontzekoak behin gauzatu ondoren, obren erakunde sustatzaileak formaltasunez emango dio horren berri Udalarri eta horiei harrera emateko eskaera egingo du.

E. Udalak, behar diren egiaztapenak egin ondoren, udalaren titulartasunekoak izango diren lanei harrera emango die aipatu eskaera egin zen dataren ondorengo hila betearen barruan, eta parte hartzen duten alderdiek sinatzeko dute Akta bat egingo du horretarako. Une horretatik aurrera, Udalak bere gain hartuko du jasotako obra horiei dagokien mantentze-lanetako eginkizunei eta kostuei aurre egiteko obligazioa.

Aipatu egiaztatze horien ondorioz ikusten baldin bada oraindik akats horietako batzuk konpondu gabe edo lan osagarri batzuk egin gabe daudela, 3 apartatu honetako C epigrafean eta ondorengoetan aurreikusitakoa beteko da berriro.

F. Obra guztiari edo horren fase autonomo programatu bati harrera emateko behin betiko akta gauzatzen hasi ez izan arren, Udalak erakunde sustatzailek horrela eskatuta, bere gain hartu ahal izango du hirigintza-lan horren hainbat zatiren mantentze-lana, horiek funtzionaltasun autonomoa eta nahikoa entitate izango dute, gauzatuta daudenak eta erabiltzen hasitakoak izango dira, eta konponketarik eta lan osagarririk beharko ez dutenak (nagusiki lur gaineko hirigintzari dagozkionak: Gune publikoak, bide zatiak, parkeak, lorategiak, eta abar), beti ere aurreikusten baldin bada obraren zati horietan ez duela eraginik izango gainerako hirigintza-lanen amaierak.

a) Procederá a acordar la recepción de las obras que hayan de ser de titularidad municipal y convocará formalmente a la entidad promotora a la firma de un acta de recepción de la urbanización, que será suscrita por los representantes de las partes intervinientes dentro de los quince (15) días siguientes a la citada notificación. A partir de ese momento, recaerá sobre el Ayuntamiento la obligación de afrontar los labores y costes de mantenimiento correspondientes a las obras recibidas.

b) O de forma alternativa, comunicará formalmente a la entidad promotora, sus reservas para proceder a la recepción en base a razones explícitas y debidamente justificadas, relativas a la falta de documentación, al estado incompleto, o a la inadecuación de las obras al Proyecto aprobado, a la detección de vicios de construcción, etc.

El Ayuntamiento, dentro del citado plazo, podrá proponer una única prórroga del mismo, de un (1) mes, a fin de poder emitir su resolución, con las mayores garantías y fundamentos.

C. Si el Ayuntamiento hubiere manifestado dentro del plazo previsto en el epígrafe anterior sus reservas para proceder a la recepción de la urbanización, en el escrito de comunicación, otorgará a la entidad promotora de las obras la posibilidad de que en el plazo de un (1) mes se determinen conjuntamente, y de mutuo acuerdo entre los servicios técnicos municipales y la dirección facultativa de las obras, los trabajos a llevar a cabo (subsanción de defectos, o terminación de partes aún sin ejecutar). Dentro de este plazo el Ayuntamiento trasladará formalmente a la entidad promotora un escrito por el que se determinen las condiciones mínimas de recepción de la urbanización.

De mediar acuerdo entre las partes, el Ayuntamiento podrá recibir formalmente las obras, asumiendo la obligación de ejecutar posteriormente él mismo los trabajos complementarios, o subsanaciones que fueran necesarias, a tenor de lo expuesto en el párrafo anterior. En tal caso, se evaluará el coste económico total de dichas tareas, y la entidad promotora, de forma previa a la suscripción del acta de recepción, depositará en el Ayuntamiento la cantidad económica acordada. Tal circunstancia deberá hacerse constar explícitamente en dicha Acta.

D. En su caso, una vez ejecutados los trabajos complementarios, o de subsanación convenidos, la entidad promotora de las obras dará cuenta de ello formalmente al Ayuntamiento y solicitará la recepción de las mismas.

E. El Ayuntamiento, tras las debidas comprobaciones, procederá a la recepción de las obras que hayan de ser de titularidad municipal dentro del mes siguiente a la fecha de la citada solicitud y extenderá, al efecto, un Acta que será suscrita por las partes intervinientes. A partir de ese momento, recaerá sobre el Ayuntamiento la obligación de afrontar los labores y costes de mantenimiento correspondientes a las obras recibidas.

Caso de que como resultado de las citadas comprobaciones se constatará aún la falta de subsanaciones, o de trabajos complementarios, se procederá de nuevo según lo previsto en los epígrafes C y siguientes del presente apartado 3.

F. Aún cuando no se haya procedido a la formalización del acta definitiva de recepción de toda la obra, o de una fase autónoma programada de la misma, el Ayuntamiento a instancias de la entidad promotora, podrá asumir el mantenimiento a su costa de determinadas partes de la urbanización, con funcionalidad autónoma y entidad suficiente, ya terminadas de ejecutar y de hecho puestas en uso, que no requieran de subsanaciones, o de trabajos complementarios (básicamente relativas a urbanización de superficie: Espacios públicos, tramos viarios, parques, zonas ajardinadas, etc.), siempre que se prevea que tales partes de obra no se verán afectadas por la terminación del resto de la urbanización.

#### 4. Epeak eta zigor-erregimena.

A. Exekuzio Unitateak direnean, harrera emateko eskaera formala aurrez onetsi diren kudeaketa-baliabideetan (HJPak, Hirigintzako Hitzarmenak, eta beste batzuk) horretarako ezarritako exekuziorako gehieneko epearen ondorengo bi hilabeteren buruan egingo da.

B. Gainerako kasuetan (jarduketa isolatuak) dagokion udal baimenean ezarritako exekuzio-eperearen ondorengo hilabeteen egingo da harrera emateko eskaera formala.

C. Aurreko epeak betetzen ez baldin badira, edo obra horien sustatzaileak hirigintza-lanen konponketan Udalak adierazitakoa beteko ez balu, eta horrekin akordiorik ez baldin badago, Udalak hilabeteko aldizkakotasuna izango duten 10 isun hertsagarri jarri ahal izango dizkio. Horien zenbatekoa, lehenengo kasu horretan 600 eurokoa izango da, eta bigarreanean, berriz, egin beharreko lanen balorazioaren hamarren bat, edo 600 eurokoa aurreko zenbateko hori hortik beherakoa balitz. Hori guztia hirigintza lanak behar bezala gauzatuko direla erantzuteko jarri diren bermeak horretarako erabiltzearen kalterik gabe.

Aurreko paragrafoan ezarritako kopuruak eguneratu egingo dira, Kontsumoko Prezioen Gehikuntzaren (KPI) indize ofizialak urtean izaten duen aldaketaren arabera.

## II.2 KAPITULUA. ERAIKUNTZA-KALITATEAREN ARAUAK ETA URBANIZAZIOAREN ZERBITZU-MAILA

*II.2-1 artikulua. Kapitulu honetako aurreikuspenak aplikatzeko baldintza orokorrak.*

1. Orokorrean eta artikulua honen ondorengo 3 apartatuan aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, udalerrian sustatuko diren antolamendu xehakatuak eta era guztietako hirigintza-lanen proiektuak onartuko dituen hirigintza-planeamenduak II.2 Kapitulu honetan ezarritako zehaztapenetara eta irizpideetara egokitu beharko ditu bere proposamenak eta soluzio teknikoak, eta horrenbestez araututa geratuko dira hirigintzako elementuetan eta azpiegiturako sareetan exijitu daitezkeen diseinuari, eraikuntzako kalitateari eta zerbitzu-mailari dagozkion baldintzak.

2. Hirigintza-lanen proiektuek halaber Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburu – Katalogoan hartzen diren irizpideak eta baldintzak bete beharko dituzte.

3. Antolamendu xehakatuak erabakitzen duen hirigintza-planeamendua, eta udalerrian sustatzen diren hirigintza-lanen proiektuak, hala Ordenantza hauetan nola aipatutako Eskuliburuan – Katalogoan ezarritako aurreikuspenak birdoitu ahal izango dituzte kasu bakoitzean Udalak horretarako erabakitzen duen neurrian, beti ere, hori beharrezkoa dela alde aurretik justifikatu ondoren, bai hirigintza-lanak eremuaren baldintza berezietara eta/edo eragindako ingurura egokitzeko, bai eremu bakoitzean jarri diren helburu bereziak ahalik eta modu arrazoitsuenean lortzea bermatzeko.

*II.2.-2 artikulua. Oinezko, txirrindulari eta ibilgailuen bide-sareen eta espazio libre publikoen diseinua eta tratamendua arautzen duten baldintzak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

A. Alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta xedapen teknikoetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, besteren artean, honakoetan ezarritako baldintza dauden ibilerraztasun baldintzei dagozkienak:

#### 4. Plazos y régimen sancionador.

A. Cuando se trate de Unidades de Ejecución, la solicitud formal de recepción se cursará en los dos meses siguientes al plazo máximo de ejecución establecido al efecto en los instrumentos de gestión previamente aprobados (PAUs, Convenios urbanísticos, u otros).

B. En el resto de casos (actuaciones aisladas) la solicitud formal de recepción se cursará en el mes siguiente al plazo de ejecución establecido en la correspondiente licencia municipal.

C. En caso de incumplimiento de los plazos anteriores, o cuando el promotor de las obras no procediera a subsanar la urbanización en los términos señalados por el Ayuntamiento, y de no mediar acuerdo con el mismo, el Ayuntamiento podrá imponer hasta 10 multas coercitivas de periodicidad mensual. El importe de las mismas, será en el primero de los casos de 600 euros, y en el segundo será igual a una décima parte de la valoración de las obras a realizar, o de 600 euros si aquella cifra fuera inferior. Todo ello sin perjuicio de proceder a la ejecución de las garantías prestadas para responder de la correcta ejecución de la urbanización.

Las cantidades establecidas en el párrafo anterior se verán actualizadas, según la variación anual del índice oficial del Incremento de los Precios del Consumo (IPC).

## CAPITULO II.2. NORMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

*Artículo II.2-1 Condiciones generales de aplicación de las previsiones de éste Capítulo.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades mencionadas en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, el planeamiento urbanístico por el que se adopte la ordenación pormenorizada y los proyectos de obras de urbanización de todo tipo que se promuevan en el municipio deberán adecuar sus propuestas y soluciones técnicas a las determinaciones y criterios establecidos en este Capítulo II.2, por los que quedan reguladas las condiciones relativas al diseño, a la calidad constructiva y al nivel de servicio exigible a los elementos de urbanización y a las redes de infraestructuras.

2. Los proyectos de obras de urbanización darán cumplimiento asimismo, a los criterios y condiciones que queden adoptados en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se hace referencia en el Artículo II.2-10 del presente Título.

3. El planeamiento urbanístico que determine la ordenación pormenorizada, y los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el municipio, podrán reajustar las previsiones establecidas tanto en estas Ordenanzas como en el citado Manual - Catálogo en los términos y con el alcance que el Ayuntamiento determine al efecto en cada caso, siempre que, previa justificación de su necesidad, dicho reajuste se estime necesario, bien para adaptar la urbanización a los condicionantes específicos del ámbito y/o entorno afectado, bien para garantizar la consecución, del modo más razonable posible, de los objetivos específicos planteados en cada ámbito.

*Artículo II.2-2. Condiciones reguladoras del diseño y tratamiento de la red viaria peatonal, ciclista y rodada y de los espacios libres públicos.*

#### 1. Condiciones generales.

A. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en las disposiciones legales y técnicas vigentes en la materia, entre otras, las referidas a las condiciones de accesibilidad establecidas en:

— Ibilerraztasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa.

— 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri inguruetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazioko sistemetako ibilerraztasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

Xedapen horiek, eta horietan bertan ezarritako irizpideak egokitu edo indargabetzen baldin badira, onartzen diren arau berrietan jasotakoak izango dira aplikagarri.

B. Modu osagarrian, artikuluko honetako ondorengo apartatuetan azaldu diren aurreikuspenak izango dira aplikagarri, aurreko xedapenetan arautu ez diren gaietan eragina duten neurrian.

C. Herrigune Historikoaren Area (HE) HS.01, artikuluko honetan proposatzen diren baldintza arautzaileak, eremu horretarako Udalak sustatu behar duen Birgaikuntzako Plan Bereziaren Berrikuspenean bereziki erabakitzen den neurrian eta hedadurarekin aplikatuko dira. Bien bitartean indarreko HHBPBn horretarako aurreikusitakoa beteko da.

2. Oinezkoentzako, bizikletentzako eta ibilgailuentzako bide-sarea diseinatzea.

Hirigintza-lanen proiektuek kontuan hartuko dituzte udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean (Area eta sektore desberdinetako Arau Partikularrak) jasota dauden sare eta ibilbide horietako trazaketari eta hedadurari buruzko zehaztapenak eta irizpideak, eta baita garapenerako planeamenduak (Plan Partzialak eta Bereziak eta Xehakapen Azterketak) hartutako antolamendu xehakatuak ere. Aipatutako obra proiektuak hirigintzako antolamendura egokitzeko indarreko legerian eta Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako Testu Bateginaren «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 105 artikuluan aurreikusitakoa hartuko da kontuan.

Hirigintza-lanen proiektu horiek, nolahi ere, Hernaniko Udalerrian indarrean dagoen Mugikortasun Planean ezarritako irizpide eta proposamenetara egokitu beharko dira.

Hirigintza-lanen proiektuetan sartuko diren sare horien trazaduraren eta hedaduraren parametro berezietan (espaloietako eta errepidetako sekzioak, kurbaturako tarteetako gutxieneko erradioak, hartunearen eta topagunearen erradioak, biribilgune-tako barne-erradioak, zehar-maldak, akordio bertikalen luzerak, eta abar), udaleko zerbitzu teknikoek horretarako hartuko dituzten neurriak bete beharko dira, eta bestela, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuko – Katalogoko aurreikuspenak.

Parametro horien gutxi gorabeherako erreferentzia moduan, jarraian ondorengo erreferentzia bibliografikoak aipatzen dira:

— «Gipuzkoako Bizikleta Bideen Eskuliburua. Gomen-dioak horren plangintzarako eta proiekturako». Garapen Iraunkorrerako Departamentua. DFG. 2006.

— «Trafikoa lasaitzea. Hiriko Mugikortasunaren kultura berrirako urratsak» Sustapen Ministerioa. Plangintzako Zuzendaritza Nagusia. 2008.

3. Gune libre publikoak diseinatzea.

Gune libre publikoen diseinua, hiritartuko den gune horrekin eta horren hiri-ingurunearekin zerikusia duten irizpide funtzionaletara, ingurumenekoetara eta paisaiari dagozkionetara egokituko da askatasun osoz, artikuluko honetan aurreikusitako lege-xedapenak eta baldintzak betetzearen kalterik gabe.

4. Hirigintza-lanen eta bere elementuen eraikuntza-ezau-garriak eta kalitate-ezau-garriak.

— La Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.

— El Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En el supuesto de reajuste, o derogación de esas disposiciones, y de los criterios establecidos en las mismas, serán de aplicación los contenidos en las nuevas normas adoptadas.

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

C. En el Area del Casco Histórico (HE) HS.01, la condiciones reguladoras propuestas en este artículo, serán de aplicación en la medida y con el alcance que explícitamente se determine en la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación que el Ayuntamiento debe promover para dicho ámbito. De forma transitoria se estará a lo previsto a estos efectos en el PERCH vigente.

2. Diseño de la red viaria peatonal, ciclista y rodada.

Los proyectos de obras de urbanización atenderán a las determinaciones y criterios relativas al trazado y dimensionamiento de estas redes e itinerarios que queden recogidos en el planeamiento general vigente (Normas Particulares de las distintas áreas y sectores) en el municipio, así como en la ordenación pormenorizada adoptada por el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle). La adaptación de los citados proyectos de obras a la ordenación urbanística se efectuará atendiendo a lo previsto en la legislación vigente y en el artículo 105 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Hernani.

Estos proyectos de obras de urbanización, en todo caso, deberán adecuarse a los criterios y propuestas establecidas en el Plan de Movilidad vigente en el Municipio de Hernani.

Los parámetros específicos de trazado y dimensionamiento de estas redes (secciones de calzadas y carriles, radios mínimos en tramos curvos, radios de acometida y encuentro, radios interiores de rotondas, pendientes transversales, longitudes de acuerdos verticales, etc.), a adoptarse por los proyectos de obras de urbanización se deberán atender a las directrices que al efecto sean adoptadas por los servicios técnicos municipales y en su caso, a las previsiones del Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

A modo de referencia puramente orientativa de estos parámetros, a continuación se citan las siguientes referencias bibliográficas:

— «Manual de las Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Recomendaciones para su planificación y proyecto». Departamento para el Desarrollo Sostenible. DFG. 2006.

— «Calmar el tráfico. Paosos para una nueva cultura de la Movilidad Urbana» Ministerio de Fomento. Dirección General de Planificación. 2008.

3. Diseño de los espacios libres públicos.

El diseño de los espacios libres públicos, se adecuará libremente a criterios funcionales, ambientales y paisajísticos relacionados con el propio espacio a urbanizar y con su entorno urbano, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales y de los condicionantes previstos en el presente artículo.

4. Características constructivas y de calidad de la urbanización y de sus elementos.

A. Orokorrean, obra-proiektuek bide-sareetako eta gune libre publiko eta hirigintzako elementuetako (zintarriak, zoladura eta lur gaineko akabera desberdinak, bide-seinaleak, hiri-altzariak, eta abar) bide-zoruak eta zoladurak izango dituzte. Hirigintza-lanen ikuskapenerako, garbiketarako eta mantentze-lanetarako ohiko zereginak ahalbidetuko dituzten irizpideak kontuan hartuz, eta artikulu honetako zehaztapenak, Udaleko Zerbitzu Teknikoek horretarako emango dituzten arauak, eta bereziki Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintzako Eskuliburuak - Katalogoak finkatuko dituen eraikuntza-arauak eta kalitate normalizatuko arauak betez.

B. Soluzio bereziak, eraikuntzari eta/edo kalitateari dagokionez normalizatu gabeak direnak, erabiltzeko aukera azaldutako diseinu-helburuak eta kalitate-bermeak eta soluzio horien mantentze-lana zuzentzea behar bezala justifikatzearen baldintzapean geratuko da.

#### 5. Ingurumen alorreko baldintzak.

Hirigintza-lanetako proiektuak idazterakoan, eta baita horiek gauzaterakoan ere, Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluaren aurrekusi diren argiteria publikoaren sareari dagozkion ingurumen alorreko zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluaren (VIII) jaso diren ingurumena babestera bideratutako erregulazio bereziak ere.

#### 6. Ezarritako baldintzei buruzko aldaketak.

Salbuespenez, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, artikulu honetako aurreko apartatueta ezarritako baldintzei buruzko aldaketak onartu ahal izango dira, udaleko zerbitzu teknikoaren nahitaezko txostena alde aurretik eginda.

*II.2-3 artikulua. Berdeguneen diseinua eta tratamendua arautzen duten baldintzak.*

Proiektuak idaztearen eta lanak gauzatzaren ondorioz lur-zoru publikoan edo pribatuan berdegune berriak sortzen direnean, (parkeak, lorategiak, parterreak, zuhaitz-landaketak, eta abar), lehendik dauden era horretako guneetan eta elementuetan esku-hartzen denean, edo horietan zuzeneko eragina, edo zeharkakoa, izaten denean, honakoetan horretarako zehaztatuta dauden zehaztapenak bete beharko dira:

— Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluak.

— Zortzigarren Tituluaren (VIII) - «Ingurumena Babesteko Ordenantzak» (Berdeguneei eta Bioaniztasunari buruzko Kapituluaren).

— Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuak - Katalogoa.

*II.2-4 artikulua. Ur-banaketarako sarea arautzen duten baldintzak.*

#### 1. Baldintza orokorrak.

A. 2009ko urtarrilaren 29ko Batzarraren erabakiz behin betiko onetsi zen (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2009-2-10) «Hernaniko Udalerriaren uraren kudeaketa arautzeko Arautegia»n horretarako ezarritako baldintzak beteko dira.

B. Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta teknikoetan ezarritako baldintzak beteko dira, eta bereziki 2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bidez onetsitako «Eraikuntzaren Kode Tekniko»ari buruzkoak eta horren garapenerako aldarrikatutako xedapenak. (besteren artean, HS Oinarrizko Dokumentuko aurreikuspenak - «Osasungarritasuna. Higienea, osasuna eta ingurumena» eta Hi Oinarrizko Dokumentuko - «Segurtasuna sute kasuetan»), eta

A. Con carácter general, los proyectos de obras adoptarán los firmes y pavimentos de las redes viarias y espacios libres públicos y los elementos de urbanización (bordillos, tipos de pavimento y de acabado superficial, señalización viaria, mobiliario urbano, etc.) atendiendo a criterios que permitan llevar a cabo las normales labores de inspección, limpieza y mantenimiento de la urbanización, dando cumplimiento a las determinaciones del presente artículo, a las directrices que al efecto proporcionen los Servicios Técnicos Municipales, y especialmente a las pautas de construcción y calidad normalizada a fijar por el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

B. La posibilidad de utilización de soluciones singulares, no normalizadas en cuanto a construcción y/o calidad, quedará condicionada en todo caso a la debida justificación de la corrección de los objetivos de diseño planteados, y de las garantías de calidad y mantenimiento de dichas soluciones.

#### 5. Condiciones de carácter ambiental.

En la redacción de los proyectos de obras de urbanización, así como en la ejecución de los mismos, se deberán cumplir las determinaciones de carácter ambiental, relativas a la red de alumbrado público, previstas en el Capítulo II. 3 del presente Título Segundo, así como las regulaciones específicas dirigidas a la protección del medio ambiente contenidas en el Título Octavo (VIII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

#### 6. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

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

*Artículo II.2-3. Condiciones reguladoras del diseño y tratamiento de las zonas verdes.*

La redacción de los proyectos y la ejecución de obras que conlleven la creación en suelo público, o privado, de nuevos espacios verdes (parques, jardines, parterres, plantaciones de árboles, etc), la intervención sobre espacios y elementos de este tipo ya existentes, o la afección directa, o indirecta a los mismos, se regirán por las determinaciones que al efecto quedan establecidas en:

— El Capítulo II.3 de este Título Segundo.

— El Título Octavo (VIII) - «Ordenanzas de Protección del medio Ambiente» (en su Capítulo dedicado a Espacios Verdes y Biodiversidad).

— Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

*Artículo II.2-4. Condiciones reguladoras de la red de distribución de agua.*

#### 1. Condiciones generales.

A. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas al efecto en el «Reglamento regulador de la gestión del agua en el Término Municipal de Hernani» aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de enero de 2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10-2-2009).

B. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en las disposiciones legales y técnicas vigentes en la materia, y específicamente las del «Código Técnico de la Edificación» aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo. (entre otras, las previsiones del Documento Básico HS - «Salubridad. Higiene, salud y medioambiente» y del Documento Básico Hi - «Seguridad en caso de incendio»), así como las del

baita uztailearen 6ko 786/2001 Errege Dekretuaren bidez onetsitako «Industri establezimenduetako suteen aurkako Segurtasun Arautegia»n jasotakoak eta horren garapenerako aldarrikatutako xedapenak ere.

C. Ordenantza hauek prestatu eta onesteko unean indarrean zeuden aurreko bi apartatueta aipatutako baldintzak, horiek aldatzeko edo ordezkatzeko gerora onetsi daitezkeen beste batzuen bitartez zuzenean eta automatikoki ordezkaturako geratuko dira.

D. Artikulu honetako ondorengo apartatueta adierazitako aurreikuspenak modu osagarrian aplikatuko dira, aurreko xedapenetan araututa ez dauden gaietan eragina duten neurrian.

## 2. Kalkuluaren araberako hornidurak.

Herriguneetan (bizitegi-guneak, industria alorreko jarduera ekonomikoetara xedatutakoak, edo hirugarren sektorekoak, eta ekipamenduetakoak) Udaleko Zerbitzu Teknikoek kasu bakoitzerako zehazten duen dotazioa ahalbidetzeko baldintzetan proiektatuko da sarea. Horretarako, dotazio-emarietarako berriazko azterketa bat egin beharko da, indarreko araudi teknikoaren eta Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan zehazten diren aurreikuspenen arabera.

### 3. Sarearen eta bere elementuen ezaugarriak.

Sare orokorraren trazadura-sisteman, kalkuluan eta hedaduran, hoditeriaren materialean, elementu berezien antolamenduan (balbulak, bentosak, hustubideak, eta abar), kanalizazioetako eraikuntza-berezitasunetan (zangak, ukondo-ainguraketak eta maldak, bidegurutzak eta galtzada azpiko pasabideak, eta abar), eta baita erregistroetan eta hartuneetan ere (kalitatea, materialak, neurriak, tapak, pateak, eta abar), indarreko «Hernaniko Udalerriaren uraren kudeaketa arautzen duen Arautegiaren» Eranskinean jasotako Arau Teknikoak, kasu honetan, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintzako Eskuliburua – Katalogoan aurreikusten diren xedapenak, eta Udaleko Zerbitzu Teknikoek horretarako eskaintzen dituzten arauak bete beharko dira.

### 4. Lursailean sarea ezartzea.

Sare honetako hodiak eta elementu desberdinak, orokorrean eta nagusiki behintzat, jabari publikoko guneen azpian jarriko dira eta estolderia-sarearen mailaren gainetik, horien gaineko estaldura 0,65 metrokoa izango da, eta hori metro batera gehituko da ibilgailuen trafikoa izango den guneetan. Nolanahi ere, sare horren ezarpenean artikulu honetako 1 apartatuan aipatzen diren xedapenak bete beharko dira.

### 5. Ureztatze ahoak eta suteen aurkako ur-hartuneak.

A. Kokalekuan (zerbitzu-puntuetarako gutxieneko tarreak), ezaugarri tekniko eta kalitatekoetan, eta baita ureztatze ahoetako eta suteen aurkako ur-hartuneetako eraikuntzako berezitasunetan Udaleko Zerbitzu Teknikoek horretarako emango dituzten arauak, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan finkatutako jarraibideak, eta nola nahi ere, artikulu honetako 1 apartatuan aipatutako xedapenak bete beharko dituzte.

B. Indarreko legeriaren eta Sektorerako Araudiaren arabera hainbat jardueratan edo industria-eraikuntzatan exijitu daitezkeen suteen aurkako elementuen proiektuan eta horiek gauzatzeko aipatutako xedapenetan horretarako jaso diren zehaztapenak bete beharko dira, eta orokorrean, artikulu honetan aurreikusitakoa.

«Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales» aprobado mediante Real Decreto 786/2001 de 6 de julio y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

C. Las condiciones citadas en los dos apartados anteriores, vigentes en el momento de la elaboración y aprobación de estas Ordenanzas, se entenderán directa y automáticamente reemplazadas por aquellas otras que en el futuro se puedan aprobar, como modificación, o sustitución de aquellas.

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

## 2. Dotaciones de cálculo.

En las zonas urbanas (residenciales, destinadas a actividades económicas industriales, o terciarias, y en las equipamentales) la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que para cada caso quede determinada por los Servicios Técnicos Municipales. Al efecto, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico, en función de la normativa técnica vigente y de las previsiones que se determinen en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

### 3. Características de la red y de sus elementos.

El sistema de trazado de la red general, el cálculo y dimensionamiento, los materiales de las conducciones, la disposición de elementos especiales (válvulas, ventosas, desagües, etc), las particularidades constructivas de las canalizaciones (zanjas, anclajes en codos y pendientes, cruces y pasos bajo calzadas, etc), así como de los registros y acometidas (calidad, materiales, dimensiones, tapas, pates, etc.), se atenderán a las Normas Técnicas contenidas en el Anejo del vigente «Reglamento regulador de la gestión del agua en el Termino Municipal de Hernani», a las disposiciones que, en su caso, se prevean en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se hace referencia en el Artículo II.2-10 del presente Título, y a las directrices que al efecto proporcionen los Servicios Técnicos Municipales.

### 4. Implantación de la red en el terreno.

Las tuberías y los diversos elementos de esta red se emplazarán, con carácter general y preferente, bajo los espacios de dominio público y por encima del nivel de la red de alcantarillado, con recubrimiento mínimo de 0,65 m, que deberá ampliarse a 1,00 m, bajo los espacios que vayan a soportar tráfico rodado. En cualquier caso, la implantación de esta red dará cumplimiento a las disposiciones mencionadas en el apartado 1 del presente artículo.

### 5. Bocas de riego e hidrantes contra incendios.

A. El emplazamiento (distancias mínimas de los puntos de servicio), las características técnicas y de calidad, así como las particularidades constructivas de las bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajustarán a las directrices que al efecto proporcionen los Servicios Técnicos Municipales, a las pautas fijadas en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se hace referencia en el Artículo II.2-10 del presente Título, y en todo caso, a las disposiciones mencionadas en el apartado 1 del presente artículo.

B. El proyecto y ejecución de los elementos contra incendio (redes, hidrantes, depósitos, etc) que en base a la legislación y a la Normativa Sectorial vigente, les sean exigibles a determinadas actividades, o edificaciones industriales, atenderá a las determinaciones que al efecto quedan contenidas en las citadas disposiciones, y con carácter general, a lo previsto en el presente artículo.



## 6. Ingurumen alorreko baldintzak.

Hirigintza-lanetako proiektuak idazterakoan, eta baita horiek gauzatzekoan ere, Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluaren aurreikusitako diren ur-banaketaren sareari dagozkion ingurumen alorreko zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluaren (VIII) jaso diren ingurumena babestera bideratutako erregulazio bereziak ere.

## 7. Ezarritako baldintzei buruzko aldaketak.

Salbuespenez, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, artikuluko honetako aurreko apartatueta ezarritako baldintzei buruzko aldaketak onartu ahal izango dira, udaleko zerbitzu teknikoaren nahitaezko txostena alde aurretik eginda.

### II.2-5 artikulua. Saneamendu-sarea arautzen duten baldintzak.

#### 1. Baldintza orokorrak.

A. 2009ko urtarrilaren 29ko Batzarraren erabakiz behin betiko onetsi zen (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2009-2-10) «Hernaniko Udalerriaren uraren kudeaketa arautzeko Arautegia»n horretarako ezarritako baldintzak beteko dira.

B. Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta teknikoetan ezarritako baldintzak beteko dira, eta bereziki 2006ko martxoaren 17ko 314 zk. Errege Dekretuaren bidez onetsitako «Eraikuntzaren Kode Tekniko»ri buruzkoak eta horren garapenerako aldarrikatutako xedapenak. (besteren artean, «Osasungarritasuna. Higienea, osasuna eta ingurumena» HS Oinarrizko Dokumentuaren aurreikuspenak).

C. Ordenantza hauek prestatu eta onesteko unean indarrean zeuden aurreko bi apartatueta aipatutako baldintzak, horiek aldatzeko edo ordezkatzeko gerora onetsi daitezkeen beste batzuen bitartez zuzenean eta automatikoki ordezkaturako geratu dira.

D. Sare horietako uren isurketan (euri-urak, gorotz-urak, ur grisak, eta abar) indarreko sektorekako legerian, sarea kudeatuko duen Erakundeak (Añarbeko Mankomunitatea) onetsitako baimen-erregimenean eta «Eraikuntzako Ordenantzetako» Lehenengo Tituluaren (I) eta Ordenantza Multzo honetako «Ingurumena babesteko Ordenantzen» Zortzigarren Tituluaren horretarako jaso diren xedapenetan aurreikusitako baldintzak bete beharko dira.

E. Artikulu honetako ondorengo apartatueta adierazitako aurreikuspenak modu osagarrian aplikatuko dira, aurreko xedapenetan araututa ez dauden gaitan eragina duten neurrian.

#### 2. Sarearen tipologia.

A. Orokorrerak, hirigintza-lan berriak egiten diren eremu guztietan, eta berritoki hiritartzeko jarduketetan, saneamendu-sarea bereizle izango da. Nolanahi ere, berritoki hiritartzeko jarduketetan euri-urak eta gorotz-urak batera bideratzeko soluzio puntualak onar daitezke salbuespenez, behar bezala justifikatuta baldin badaude.

B. Saneamendu-sare orokorrerak lotzea ezinezkoa denean edo baimentzerik ez dagoen kasu guztietan, obra eta jarduketak horiek egiteko baldintza izango da gorotz-urak edo hondakin-urak aurrez tratatzea, araztea edo modu independentean bideratzeko sistema egokiak ezartzea, egokiena denaren arabera. Aipatutako sistema bereziak gauzatzeko eta horien mantentze-lana isurketak egiten dituen titularraren erantzukizuna izango da.

## 6. Condiciones de carácter ambiental.

En la redacción de los proyectos de obras de urbanización, así como la ejecución de los mismos se deberán cumplimentar las determinaciones de carácter ambiental, relativas a la red de distribución de agua, previstas en el Capítulo II. 3 del presente Título Segundo, así como en las regulaciones específicas dirigidas a la protección del medio ambiente contenidas en el Título Octavo (VIII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

## 7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

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

### Artículo II.2-5. Condiciones reguladoras de la red de saneamiento.

#### 1. Condiciones generales.

A. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas al efecto en el «Reglamento regulador de la gestión del agua en el Termino Municipal de Hernani» aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de enero de 2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10-2-2009).

B. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en las disposiciones legales y técnicas vigentes en la materia, y específicamente las del «Código Técnico de la Edificación» aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo. (entre otras, las previsiones del Documento Básico HS – «Salubridad. Higiene, salud y medioambiente»).

C. Las condiciones citadas en los dos apartados anteriores, vigentes en el momento de la elaboración y aprobación de estas Ordenanzas, se entenderán directa y automáticamente reemplazadas por aquellas otras que en el futuro se puedan aprobar, como modificación, o sustitución de aquellas.

D. El vertido de aguas (pluviales, fecales, grises, etc) en estas redes atenderá a las condiciones (técnicas y administrativas) previstas en la legislación sectorial vigente, en el régimen de autorización adoptado por la Entidad que gestione la red (Mancomunidad de Añarbe) y en las disposiciones que al efecto quedan recogidas en el Título Primero (I) - «Ordenanzas de Edificación» y en el Título Octavo (VIII) - «Ordenanza de protección del medio ambiente» de este Cuerpo de Ordenanzas.

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

#### 2. Tipología de la red.

A. Con carácter general, en todos los ámbitos de nueva urbanización, así como en las actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo. No obstante, en las actuaciones de reurbanización podrán admitirse excepcionalmente soluciones puntuales, debidamente justificadas, de evacuación unitaria de aguas pluviales y fecales.

B. En todos aquellos supuestos, en los que no resulte posible, o autorizable, la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación, según proceda, de los adecuados sistemas de pretratamiento, depuración, o incluso de eliminación independiente de las aguas fecales, o residuales. La ejecución y mantenimiento de los citados sistemas especiales recaerá bajo la responsabilidad del titular que genere el efluente.

## 3. Kalkuluaren araberako hornidurak.

Bakarkako kanalizazioak eta sare bereizletako euri-urenak arazoizko formula bat edo egokia den besteren bat erabilita hedatu beharko dira, Udaleko Ur Zerbitzuak kasu bakoitzerako zehaztu dituen ur-horniduren arabera. Horretarako, kontuan hartuko diren emarietan berriazko azterketa bat egin beharko da, indarreko araudi teknikoaren eta Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan zehazten diren aurreikuspenen arabera.

## 4. Isurketaren abiadura.

Gehieneko abiadura proiektuan justifikatu beharko da, puntako orduetako emaria ez da 0,75etik gorakoa izango sakonera/diámetro erlazio batean, ezta segundoko 5 metrotik gorako ere PVCko tutuetan eta ezta segundoko 4 metrotik gorakora ere hormigoizkoetan.

Autogarbitetarena izango da abiadurarik gutxienekoa, eta ez da inoiz izango segundoko 0,6 metrotik beherakoa.

5. Sarearen ezaugarriak eta lursailean izango duen ezarpena.

A. Saneamendu-sareko hoditeriaren kalkulua justifikatu da proiektuan.

B. Sare orokorreko hodiekin 300 mm-ko gutxieneko barne-diámetroa izango dute, diámetro hori 200 mm-ra murriztu ahal izango da adarraren hasierako tarteetan, beti ere artikuluhonetan ezarritako eduki hidraulikoaren, sakonera/diámetro erlazioaren eta gehieneko eta gutxieneko abiaduraren baldintzak beteko direla justifikatzen baldin bada.

C. Sare orokorreko hoditeriaren materialaren hautaketa justifikatu beharko da proiektuan. Horiek 400 mm-tik gorakoak ez diren diámetrotarako honelakoak izan daitezke: Pareta trinkoko PVCkoak (UNE EN 1401 Arauaren arabera), pareta bikoitzeko PVCkoak (prEN-13476 Arauaren arabera), edo hormigoizkoak (ATSM C-14 Arauaren arabera eta III Mota). Hormigoizko armatukoak izango dira (ATSM C-76 Arauaren arabera, B Lodierarekin) 400 mm-tik gorako diámetrotarako, edo edozein diámetrotan, hodiak egiturako eskaeren mende geratzen direnean.

D. Saneamendu-sareko hodiak, hartuneak, erregistro-putzuak eta gainerako elementu guztiak (eta bereziki gorotzurarenak edo bitarikoak) iragazgaitzak izango dira.

Sare horietako edozeinetan, tutuen arteko lotura eta tutuaren eta putzuaren artekoa juntura elastikoaren bidez egingo da, ASTM Arauarekin bat etorritik.

E. Orokorrean eta lehenetasuna izanez, sare orokorra jabari publikoko guneen azpian jarriko da eta ura banatzeko sarearen mailatik behera, eta metro 1eko estaldura izango du gutxienez. Ibilgailuen zirkulazioko guneen azpitik baldin badao, beharrezkoa duen hormigoizko indargarriarekin babestuko da hoditeria.

F. Sekzio aldaketetan, eta lerrokadura horizontaleko edo bertikalekoetan, adarretako hartuneetan eta 50 metrotik 50 metrora gehienez kutxatilik edo erregistro-putzuak jarriko dira.

Kutxatilik eta erregistro-putzuak hormigoizko armatukoak izango dira, aurrefabrikatuak edo bertan eginak, burdinurtu nodularreko tapekin, horiek sendotutakoak izango dira bideetan, eta udaleko zerbitzu teknikoek erabakitzen dituzten inskripzioa eta anagrama izango dituzte. Tapa horiek, gorotz-uren sareetan eta bitarikoetan itxiera iragazgaitza izango dute.

Ikusi beharreko putzua edo kutxatilaren sakontasuna metro 1ekoa edo hortik gorakoa den kasuetan, dentsitate handiko polietilenoazko pateak izango ditu. Eta hori egiaztatu beharrekoak izango da horretarako egin beharreko proben bidez.

## 3. Dotaciones de cálculo.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que para cada caso hayan quedado determinadas por el Servicio Municipal de Agua. Al efecto, los caudales a considerar deberán ser objeto de un estudio específico, en función de la normativa técnica vigente y, de las previsiones que se determinen en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

## 4. Velocidad del efluente.

La velocidad máxima deberá quedar justificada en el proyecto, no pudiendo superar una relación calado/diámetro superior a 0,75 para el caudal punta, ni resultar mayor que 5 m/seg. en tuberías de PVC y de 4 m/seg en tuberías de hormigón.

Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza, y en ningún caso menor de 0,6 m/seg.

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

A. En el proyecto se justificará el cálculo de las conducciones de la red de saneamiento.

B. Las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo interior de 300 mm., pudiendo reducirse este diámetro a 200 mm. en tramos de inicio de ramal, siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones de capacidad hidráulica, relación calado/diámetro, y velocidad máxima y mínima, establecidas en el presente artículo.

C. En el proyecto se justificará la elección del material de las conducciones de la red general. Estas podrán ser para diámetros no superiores a 400 mm.: De PVC de pared compacta (según Norma UNE EN 1401), de PVC de doble pared (según Norma prEN-13476), o de hormigón en masa (según Norma ATSM C-14 y Clase III). Serán de hormigón armado (según Norma ATSM C-76, con Espesor B) para diámetros superiores a 400 mm., o en cualquier diámetro, cuando la conducción quede sometida a solicitaciones estructurales.

D. La totalidad de las conducciones, acometidas, pozos de registro, y demás elementos de la red de saneamiento (y especialmente la de aguas fecales, o mixtas) deberán ser estancas.

En cualquiera de las redes, la unión entre tubos y entre tubo y pozo se realizará mediante junta elástica, acorde a la Norma ASTM.

E. Con carácter general y preferente, la red general quedará emplazada bajo espacios de dominio público y por debajo del nivel de la red de distribución de agua, con recubrimiento mínimo de 1.00 m. Si discurriera bajo espacios que soporten circulación rodada, la conducción quedará protegida con el refuerzo de hormigón necesario.

F. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación horizontal, o vertical, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.

Las arquetas y pozos de registro serán de hormigón armado, prefabricados, o «in situ», con tapas de fundición nodular, que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción y el anagrama que determinen los servicios técnicos municipales. Estas tapas, en las redes de fecales y mixtas serán de cierre estanco.

En los casos en que la profundidad del pozo, o arqueta visible, sea igual o mayor a 1,00, quedará dotada de pates de polietileno de alta densidad. Y lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias.

G. Orokorrean kaleetako eta gune publikoetako euri-uren bilketa estolda-zuloen bidez egingo da, eta horiek ezaugarriak (neurriak, materiala, tapa-mota edo sareto-mota, eta abar), arakatu beharrekoak direnez, erraz garbitzea ahalbidetuko dutenak izango dira. Udalak finkatuko duen eredu normalizatukoak izango dira, eta Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan jasota geratuko da.

Nolanahi ere, estolda-zulo horiek «sifoi» motakoak izango dira saneamenduko sare bakarrarekin hartunea egiten dutenean, eta «zuzeneko», berriz, euri-uren sare bereizlearekin egiten dutenean.

Estolda-zuloaren eta sare orokorraren arteko lotura 200 mm-ko diametroko PVCko tutu bidez egingo da, erabili beharreko ereduaren arabera, eta mihizadura horrek juntura elastikoa izango du.

Euri-urak modu masiboan biltzeko bestelako soluzio ez normalizatuak erabiltzeko, hala nola kanaletak, saretoak, erretenak, eta abar, edukiera hidrauliko nahikoa, garbiketa eta mantentze-lan erraza, pertsonentzat segurua eta objektuak sar-tzea eragozteko modukoa izatearen baldintzak bete beharko dira.

H. Ohiko garbitze-lanak eta mantentze-lanak gauzatzea eta TBko mikrokamera bidez horiek ikuskatzea ahalbidetuko duten baldintzetan proiektatu eta gauzatuko dira sareak.

I. Orokorrean, sareak diseinatu eta gauzatzeko honakoak bete beharko dira: Artikulu honetako zehaztapenak, Udaleko Zerbitzu Teknikoek horretarako emango dituzten arauak, indarreko «Hernaniko Udalerriaren uraren kudeaketa arautzen duen Arautegiaren» Eranskinean jasotako Arau Teknikoak, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintzako Eskuliburuan – Katalogoan aurreikusi daitezkeen xedapenak, eta nolanahi ere, aurreko 1 apartatuan aipatzen diren xedapenak.

#### 6. Ingurumen alorreko baldintzak.

Hirigintza-lanetako proiektuak idazterakoan, eta baita horiek gauzatzekoan ere, Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluaren aurrekusi diren saneamendu sareari dagozkion ingurumen alorreko zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluan (VIII) jaso diren ingurumena babestera bideratutako erregulazio berezietako ere.

#### 7. Ezarritako baldintzei buruzko aldaketak.

Salbuespenez, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, artikulu honetako aurreko apartatueta ezarritako baldintzei buruzko aldaketak onartu ahal izango dira, udaleko zerbitzu teknikoaren nahitaezko txostena alde aurretik eginda.

*II.2-6 artikulua. Energia elektrikoaren hornidura-sarea arautzen duten baldintzak.*

1. Argindarra Tentsio Ertainean (13,2 Kv eta 30 Kv) eta Behe Tentsioan banatzeko sarea lurpekoa izango da nahitaez, hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargari sektoretan sartutako garapen berrietara xedatutako aldeetan, horren erabilera orokorra edozein delarik ere.

2. Orokorrean, berriro hiritartzeko jarduketak egingo diren eremuetan lehendik dauden airetikeroan bideak ere lurperatu egingo beharko dira. Nolanahi ere, salbuestekoak diren hainbat kasutan, udaleko zerbitzu teknikoek beharrezko txostenak egin ondoren, Udalak obligazio hori barkatu ahal izango du ekonomikoki bideragarria ez dela edo gauzaterik ez dago-

G. Con carácter general la recogida de las aguas pluviales en calles y espacios públicos se efectuará mediante sumideros, cuyas características (dimensiones, material, tipo de tapa-rejilla, etc) serán tales que siendo registrables, permitan su fácil limpieza. Responderán al modelo normalizado a fijar por el Ayuntamiento, y que quedará incorporado al Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

En todo caso, tales sumideros serán de tipo «sifónico» cuando acometan a una red unitaria de saneamiento y de tipo «directo» cuando lo hagan a la red separativa de pluviales.

La conexión entre sumidero y red general se llevará a cabo mediante tubo de PVC de diámetro 200 mm. y la unión quedará dotada de junta elástica.

La posibilidad de utilización de otras soluciones, no normalizadas, de recogida masiva de aguas de lluvia, como canaletas, rejillas, caces, etc. queda a expensas del cumplimiento de las condiciones de capacidad hidráulica suficiente, de facilidad para su limpieza y mantenimiento, de seguridad para las personas y de impedimento de entrada de objetos.

H. Las redes se proyectarán y ejecutarán en condiciones que permitan llevar a cabo las normales labores de limpieza y mantenimiento, así como su inspección mediante microcámara de TV.

I. Con carácter general, las redes se diseñarán y ejecutarán dando cumplimiento a las determinaciones del presente artículo, a las directrices que al efecto proporcionen los Servicios Técnicos Municipales, a las Normas Técnicas contenidas en el Anejo del vigente «Reglamento regulador de la gestión del agua en el Termino Municipal de Hernani», a las disposiciones que, en su caso, se prevean en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se hace referencia en el Artículo II.2-10 del presente Título, y en todo caso, a las disposiciones mencionadas en el anterior apartado 1.

#### 6. Condiciones de carácter ambiental.

En la redacción de los proyectos de obras de urbanización, así como la ejecución de los mismos se deberán cumplimentar las determinaciones de carácter ambiental, relativas a la red de saneamiento, previstas en el Capítulo II. 3 del presente Título Segundo, así como en las regulaciones específicas dirigidas a la protección del medio ambiente contenidas en el Título Octavo (VIII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

#### 7. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

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

*Artículo II.2-6. Condiciones reguladoras de la red de suministro de energía eléctrica.*

1. La red de distribución de energía eléctrica en Media Tensión (13,2 kv y 30 kv) y Baja Tensión deberá ser subterránea, en las zonas destinadas a nuevos desarrollos, incluidas en el suelo urbano y urbanizable sectorizado, sea cual sea su uso global.

2. Como norma general, deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización. No obstante, en determinados casos excepcionales, el Ayuntamiento, tras los informes pertinentes emitidos por los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de esta obligación cuando quede debidamente

ela behar bezala justifikatuta geratzen denean, eta egin nahi den hirigintza jarduketaren helburu nagusien aurkakoa ez denean.

3. Eraldatze Zentro berriak, halaber, lurpekoak izango dira, jarduera ekonomiko edo ekipamendukoak gauzatzeko erabileretara bereziki xedatutako eremuetan edo lur-zatietan daudenak izan ezik, horiek lur gainekoak izan daitezke, kasu honetan salbuesitako eraikin propioetan kokatuko dira, edo eraikin nagusian integratutako lokaletan.

Aurreko paragrafoan ezarritakoaz gain, eta 1955/2000 Errege Dekretuan aurreikusitakoaren arabera, kontuan hartu beharko da hiri lurzoruekin lotura duten hornidurak direnean (argiteria publikokoak barne), eta eskatu den potentzia (hornidura berri moduan, edo lehendik dagoena handitzeko) 100 KWtik gorakoa denean, eraikinaren eraikuntza-proiektuak edo behar bada hirigintza lanetako proiektuak lokal bat erreserbatu beharko du (lurpekoa, edo baimentzerik dagoenean, lur gainekoa) eta enpresa hornitzaileak eraldaketa zentrorako erabiliko du. Lokal hori itxia izango da eta bide publikotik erraz sartzeko modukoa, eta enpresa hornitzaileak hartutako eta Administrazio eskudunak onetsitako arau teknikoak bete beharko ditu. Aipatu xedapen horiek berregokitu edo indargabetzen baldin badira, onetsitako arau berrietan jasotakoak aplikatuko dira.

4. Aurreko hiru ataletan ezarritakoa errespetatuz, sare horiek eta horien elementu organikoek (kanalizazioak, kutxatilik, erregistro-ganberak, eraldatze-zentroak, eta abar), aplikatu beharreko araudi sektorialak, Administrazio Erakunde eskudunek eta Konpainia hornitzaileek ezarritako era guztietako baldintzak bete beharko dituzte.

Ordena horretan, beste arauen artean, kontuan hartzekoa izango da, Behe Tentsioko arautegi elektroteknikoaren ITC BT 07 agindu osagarrian adierazitakoa eta linea elektrikoetako baldintza tekniko eta segurtasun bermeei buruzko Arautegia onesten duen otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuan «Kable isolatuak dituzten lurpeko lineetako» ITC-LAT-06 Jarraibide Tekniko Osagarria. Xedapen horiek edo horietan ezarritako irizpideak berregokitu edo indargabetzen baldin badira, onetsitako arau berrietan jasotakoak aplikatuko dira.

5. Aplikagarri izango zaizkien aurreko apartatuko akordioak betetzeaz gain, eta izaera orokorrek, energia elektriko sarean airetiko lineen proiektuan eta horiek gauzatzeko lanean honako arauak hartu beharko dira kontuan:

A. Linea elektrikoaren eroanbideen eta eraikin edo eraikuntzetako puntu irisgarrien arteko tartea baldintzarik okrenetan, ez da 5 metrotik beherakoa izango.

B. Eroanbideetatik lurzoruaren sestrara, edo bestela, hiritartutako lurzorura gehieneko gezi bertikalean izango den tartea ez da 6,5 metrotik beherakoa izango.

6. Energia elektriko sarearen erakunde sustatzaileak edozein delarik ere, dagokion obra-proiektuko aurreikuspenak eta Ordenantza Multzo honetako Bigarren Titulu honetako II.1-5 artikuluan ezarritako arauak eta mugak kontuan hartuz gauzatuko da.

7. Arau orokor moduan, zerbitzuaren abonatuentzat egiten diren hartune berriak lurpeko kanalizazioetatik edo eraikuntzetan integratutako ezkutuko trazaduretatik bideratuko dira. Elementu horiek eraikinen kanpoko fatxadetan eragina izan baldin badezakete, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntzako Ordenantzetako» Lehenengo Tituluan (I) horri buruz arautua dagoena bete beharko da.

justificada su inviabilidad económica, o de ejecución, y no resulte contraria a los objetivos principales de la actuación urbanística pretendida.

3. Los nuevos Centros de Transformación, así mismo, deberán ser subterráneos, salvo los emplazados en ámbitos, o parcelas, destinadas específicamente a usos de actividades económicas, o equipamentales, que podrán ser de superficie, debiendo quedar en este caso alojados en edificaciones propias exentas, o en dependencias integradas en la edificación principal.

Además de lo establecido en el párrafo anterior, y de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1955/2000, se deberá tener en cuenta que cuando se trate de suministros (incluidos los de alumbrado público) ligados a suelos urbanos, en los que la potencia solicitada (como nuevo suministro, o como ampliación del preexistente) sea superior a 100 KW, el proyecto de construcción de la edificación, o en su caso el de obras de urbanización, deberá reservar un local (subterráneo, o cuando sea autorizable, de superficie) a destinar por la empresa suministradora a centro de transformación. Dicho local será cerrado y dotado de fácil acceso desde la vía pública, y responderá a las normas técnicas adoptadas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente. En el supuesto de reajuste o derogación de las citadas disposiciones, serán de aplicación los contenidos en las nuevas normas adoptadas.

4. Sin perjuicio del respeto a lo establecido en los tres apartados anteriores, estas redes y sus elementos orgánicos (canalizaciones, arquetas, cámaras de registro, centros de transformación, etc), darán cumplimiento a las condiciones de toda índole impuestas por la normativa sectorial de aplicación, por los Organismos Administrativos competentes y por las Compañías suministradoras.

En este orden, se tendrá en cuenta, entre otras normas, lo indicado en la Instrucción complementaria ITC BT 07 del reglamento electrotécnico de Baja Tensión, e Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT-06 «Líneas subterráneas con cables aislados» del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas. En el supuesto de reajuste o derogación de esas disposiciones, y de los criterios establecidos en las mismas, serán de aplicación los contenidos en las nuevas normas adoptadas.

5. Además del cumplimiento de las estipulaciones del apartado anterior que les sean de aplicación, y con carácter general, el proyecto y ejecución de los tendidos aéreos de las redes de energía eléctrica, se atenderán a las siguientes pautas:

A. Las distancias en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los puntos accesibles de los edificios, o construcciones, no será menor de 5 m.

B. La distancia de los conductores, en su máxima flecha vertical, a la rasante del terreno, o en su caso, suelo urbanizado, no será menor de 6,5 m.

6. Cualesquiera que sea la entidad promotora de la red de energía eléctrica, se ejecutará atendiendo a las previsiones del correspondiente proyecto de obras, y a las pautas y limitaciones establecidas en el artículo II.1-5. del presente Título Segundo de este Cuerpo de Ordenanzas.

7. Como norma general, la nueva implantación de acometidas a los abonados al servicio, se efectuará en todo caso mediante canalizaciones subterráneas, o por trazados no vistos, integrados en las construcciones. Cuando tales elementos puedan afectar a las fachadas exteriores de los edificios, se estará a lo regulado al respecto en el Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación» de este Cuerpo de Ordenanzas.

*II.2-7 artikulua. Gas-banaketarako sarea arautzen duten baldintzak.*

1. Duten eginkizunagatik eta izaera teknikoagatik lurzuaren gainean nahitaez ezarri beharreko (estazio erregulatzailak) elementu eta instalazioak salbuetsita, gas-sarea lurpekoa izango da bai hiritartu berriak diren eremuetan eta baita zerbitzu hori jartzeko berriro hiritartzeko jarduketak egiten ari direnetan ere.

2. Aurreko apartatuan ezarritakoa errespetatuz, sare horiek eta horien elementu organikoek (kanalizazioak, erregistroak, instalazio osagarriak, eta abar), konpainia hornitzaileen araudi teknikoa eta gai horretan indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

3. Energia elektrikoko sarearen erakunde sustatzailea edozein delarik ere, dagokion obra-proiektuko aurreikuspenak eta Ordenantza Multzo honetako Bigarren Titulu honetako II.1-5 artikuluan ezarritako arauak eta mugak kontuan hartuz gauzatu da.

4. Arau orokor moduan, zerbitzuaren abonatuentzat egiten diren hartune berriak lurpeko kanalizazioetatik edo eraikuntzetan integratutako ezkutuko trazaduretatik bideratuko dira. Elementu horiek eraikinen kanpoko fatxadetan eragina izan baldin badezakete, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntzako Ordenantzetako» Lehenengo Tituluan (I) horri buruz arautua dagoena bete beharko da.

*II.2-8 artikulua. Telekomunikazio-sarea arautzen duten baldintzak.*

1. Duten eginkizunagatik nahitaez lur gainean jarri beharrekoak diren elementuak salbuetsita (antenas edo antzekoak), telekomunikazioetako sarea lurpekoa izango da hiritartu berriak diren eremu guztietan. Halaber, lurpeko soluzio hori hartu beharko da gaur egun airetiko sarea badute ere berriro hiritartzen diren alde guztietan.

2. Aurreko apartatuan ezarritakoa errespetatuz, sare horiek eta horiek elementu organikoek (kanalizazioak, galeriak, kutxatilkak, erregistro-ganberak, instalazio osagarriak, eta abar), konpainia hornitzaileen araudi teknikoa eta gai horretako indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

3. Horien erakunde sustatzaileak edozein direlarik ere, eta Ordenantza Multzo honetako Bigarren Titulu honetako II.1-5 artikuluan ezarritako arauak eta mugak kontuan hartuta lurpeko telekomunikazio-azpiegitura guztiak hirigintza lanen proiektu horietan horretarako proiektatutako galeria, kanalizazio edo tutu bakarretan ezarriko dira.

4. Telekomunikazio-antenen eta telefonia mugikorreko instalazioen ezarpena Ordenantza Multzo honetako Zazpigarren Tituluan (VII) horretarako ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. Arau orokor moduan, zerbitzuaren abonatuentzat egiten diren hartune berriak lurpeko kanalizazioetatik edo eraikuntzetan integratutako ezkutuko trazaduretatik bideratuko dira. Elementu horiek eraikinen kanpoko fatxadetan eragina izan baldin badezakete, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntzako Ordenantzetako» Lehenengo Tituluan (I) horri buruz arautua dagoena bete beharko da.

*Artículo II.2-7. Condiciones reguladoras de la red de distribución de gas.*

1. Con la sola excepción de los elementos, e instalaciones que, dada su función y naturaleza técnica, deban obligadamente implantarse en superficie (estaciones reguladoras), la red de gas será subterránea tanto en las áreas de nueva urbanización, como en las sometidas a actuaciones de reurbanización a las que se pretenda dotar de dicho servicio.

2. Sin perjuicio del respeto a lo establecido en el apartado anterior, estas redes y sus elementos orgánicos (canalizaciones, registros, instalaciones auxiliares, etc), darán cumplimiento a la normativa técnica de las compañías suministradoras y a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Cualesquiera que sea la entidad promotora de la red de distribución de gas, se ejecutará atendiendo a las previsiones del correspondiente proyecto de obras, y a las pautas y limitaciones establecidas en el artículo II.1-5. del presente Título Segundo de este Cuerpo de Ordenanzas.

4. Como norma general, la nueva implantación de acometidas a los abonados al servicio, se efectuará en todo caso mediante canalizaciones subterráneas, o por trazados no vistos, integrados en las construcciones. Cuando tales elementos puedan afectar a las fachadas exteriores de los edificios, se estará a lo regulado al respecto en el Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación» de este Cuerpo de Ordenanzas.

*Artículo II.2-8. Condiciones reguladoras de la red de telecomunicaciones.*

1. Con la sola excepción de los elementos, e instalaciones que, dada su función, deban obligadamente implantarse en superficie (antenas o similares), la red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización. Así mismo, esa solución subterránea será adoptada en la reurbanización de aquellas áreas en las que en la actualidad la red sea aérea.

2. Sin perjuicio del respeto a lo establecido en el apartado anterior, estas redes y sus elementos orgánicos (canalizaciones, galerías, arquetas, cámaras de registro, instalaciones auxiliares, etc), darán cumplimiento a la normativa técnica de las compañías suministradoras y a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. Cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, la totalidad de las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas serán implantadas en las galerías, canalizaciones, o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, atendiendo a las pautas y limitaciones establecidas en el artículo II.1-5. del presente Título Segundo de este Cuerpo de Ordenanzas.

4. La implantación de antenas de telecomunicación y de instalaciones de telefonía móvil se adecuará a los criterios establecidos al efecto en el Título Séptimo (VII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

5. Como norma general, la nueva implantación de acometidas a los abonados al servicio, se efectuará en todo caso mediante canalizaciones subterráneas, o por trazados no vistos, integrados en las construcciones. Cuando tales elementos puedan afectar a las fachadas exteriores de los edificios, se estará a lo regulado al respecto en el Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación» de este Cuerpo de Ordenanzas.

*II.2-9 artikulua. Argiteria publikoaren sarea arautzen duten baldintzak.*

1. Baldintza orokorrak.

A. Alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta xedapen teknikoetan ezarrita dauden baldintzak bete beharko dira, besteren artean, honakoei dagozkienak:

— Behe Tentsiorako Arautegi Elektroteknikoaren «Kanpoko Argiteriaren Instalazioak» ITC 09an jasota dauden argiteria-instalazioaren argindarra hornitzeko sareari buruzko aginduak.

— Kanpoko argiteriaren instalazioetan eraginkortasun energetikoaren Arautegia onesten duen azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretuan eta EA-01etik EA-07rako agindu tekniko osagarrietan jasotako kanpoko argiteriaren instalazioek izan behar dituzten diseinuko eta gauzatzeko-lanetako eta mantentze-lanetako baldintza teknikoak.

Xedapen horiek edo horietan ezarritako irizpideak berregokitu edo indargabetzen baldin badira, onetsitako arau berrietan jasotakoak aplikatuko dira.

B. Modu osagarrian, artikulua honetako ondorengo apartatuetan adierazitako aurreikuspenak aplikatuko dira, aurreko xedapenetan araututa ez dauden gaietan eragina duten neurrian.

2. Sarearen tipologia.

Duten eginkizunagatik eta izaera teknikoagatik lurzorua gainean nahitaez ezarri beharreko elementu eta instalazioak salbuesita (luminariak, zutabeak, maniobra-koadroak, kontrol-armairuak, eta abar), argiteria-sarea lurpekoa izango da bai hiritartu berriak diren eremuetan eta baita zerbitzu hori jartzeko berriro hiritartzeko jarduketak egiten ari direnetan ere.

3. Zerbitzu-mailak.

Proiektuak idazterakoan eta argiteria publikoaren sarea gauzatzekoan indarreko legerian eta udaleko zerbitzu teknikoek horretarako hartutako irizpideetan ezarrita geratzen diren era bakoitzeko gunerako (hiriko bide nagusiak, edo bigarren mailakoak, merkataritza-kaleak, edo industrialak, plazak eta oinezkoentzako inguruak, parkeak, bidegorriak, eta abar) zerbitzu-maila zehazten duten parametroak bete beharko dira, eta bestela, berriz, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintzako Eskuliburuan – Katalogoan dauden aurreikuspenak.

4. Sarearen ezaugarriak eta lursailean izango duen ezarpena.

A. Argiteria publikoko sarearen kalkulu luminoteknikoa eta elektrikoa justifikatuko da proiektuan.

B. Orokorrean eta lehenetsunez, jabari publikoko guneen azpian jarriko da sarea (nagusiki espaloietan eta oinezkoentzako eremuetan) eta instalazio elektrikoak arautzen dituen Arautegiak erroera bakoitzerako agintzen dituen gutxieneko estaldurak errespetatuko dira (0,40 metro, eta hori 0,80 metroa gehitu beharko da ibilgailuen trafikoa izango duten guneeetan). Ibilgailuen zirkulazioa dagoen bidegurutzeetan, edo aipatutako arautegian aurreikusitako beste kasu batzuetan, beharrezko hormigoizko indargarriarekin babestuta geratuko da kanalizazioa. Salbuespen moduan, eta behar bezala oinarritutako arrazoiengatik, udaleko zerbitzu teknikoek horien aldeko txostena egin beharko dute, kanalizazioen trazadura galtzada azprietatik edo lorategi itxurako parterretatik egin ahal izango da.

C. Argiteria publikoko sarearen obra zibila osatzen duten elementuak (kanalizazioak, erregistro-kutxatilik eta hartunekutxatilik, tapak, zutabeak ainguratzeko zimendatzeak, eta

*Artículo II.2-9. Condiciones reguladoras de la red de alumbrado público.*

1. Condiciones generales.

A. Se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en las disposiciones legales y técnicas vigentes en la materia, entre otras, las referidas a:

— Las prescripciones sobre la red de alimentación eléctrica de la instalación de alumbrado contenidas en la ITC 09 «Instalaciones de Alumbrado Exterior» del Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión.

— Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior contenidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y en sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

En el supuesto de reajuste o derogación de esas disposiciones, y de los criterios establecidos en las mismas, serán de aplicación los contenidos en las nuevas normas adoptadas.

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

2. Tipología de la red.

Con la sola excepción de los elementos e instalaciones que, dada su función y naturaleza técnica, deban obligadamente implantarse en superficie (luminarias, columnas, cuadros de maniobra, armarios de control, etc), la red de alumbrado será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, como en las sometidas a actuaciones de reurbanización a las que se pretenda dotar de dicho servicio.

3. Niveles de servicio.

La redacción de los proyectos y la ejecución de la red de alumbrado público dará cumplimiento a los parámetros que definen el nivel de servicio (iluminación, luminancia, factor de uniformidad, etc.) para cada tipo de espacio (vías urbanas principales, o secundarias, calles comerciales, o industriales, plazas y zonas peatonales, parques, carril bici, etc) y que quedan establecidos por la legislación vigente, y en los criterios que al efecto sean adoptados por los servicios técnicos municipales, y en su caso, a las previsiones del Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

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

A. En el proyecto se justificará el cálculo luminotécnico y eléctrico de la red de alumbrado público.

B. Con carácter general y preferente, la red quedará emplazada bajo espacios de dominio público (básicamente aceras y áreas peatonales) y respetará los recubrimientos mínimos que, para cada situación, prescribe la normativa que regula las instalaciones eléctricas (0,40 m que deberá ampliarse a 0,80 m, bajo los espacios que vayan a soportar tráfico rodado). En los cruces de viales que soporten circulación rodada, o en otros casos previstos en la citada normativa, la canalización quedará protegida con el refuerzo de hormigón necesario. Solo de forma excepcional, y por razones debidamente fundamentadas, que deberán ser informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales el trazado de las canalizaciones podrá hacerse bajo calzadas, o parterres ajardinados.

C. Los elementos constituyentes de la obra civil de la red de alumbrado público (canalizaciones, arquetas de registro y acometida, tapas, cimentaciones de anclaje de columnas, etc.)

abar), Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan jasota dauden eraikuntzako soluzio teknikoak kontuan hartuta proiektatu eta gauzatu dira.

D. Sarearen hornidura elektrikorako instalazioa egiterakoan (zirkuituak eta kableatua) eta horren elementu osagarri guztiak jartzerakoan (kontrolerako eta neurketarako ekipoa, aginte-koadroak, korrante erreduktoreak-egonkortzaileak, eta abar) aurreko «1.A» apartatuan aipatutako xedapenak bete beharko dira, eta udaleko zerbitzu teknikoek horretarako zehaztu dituzten eta/edo Titulu honetako II.2.10 Artikuluan aipatzen den Hirigintzako Eskuliburuan – Katalogoan aurreikusi diren funtzionaltasun-mailak eta kalitatea hartuko dira kontuan.

E. Orokorrean, luminariak eta horien elementu osagarriak (lanparak, abiagailuak, kondentsadoreak, erreaktantziak, eta abar) eta euskarriak (zutabeak, argi-paldoak, besoak, eta abar), Udalak finkatuko dituen eredu normalizatueta sartuko dira eta horientzat eskatzen diren prestazio-mailak eta kalitatea izango dituzte, horiek Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen den Hirigintza-lanen Eskuliburuan – Katalogoan aurreikusita egongo dira.

Normalizatuak ez diren beste soluzio batzuk erabiltzeko aukera, ingurumen alorreko diseinu-helburuak zuzentzea justifikatu behar izatearen, horien prestazio luminoteknikoak nahikoa izatearen eta horien mantentze-lanetarako bermeen baldintzapean geratuko da.

F. Sarea diseinatu eta gauzatzeko garaian horren ikuskapena, garbiketa eta mantentze-lanerako ohiko lanak ahalbidetuko dituzten irizpideak hartuko dira kontuan, halaber, artikuluko honetako zehaztapenak, Udaleko Zerbitzu Teknikoek horretarako emango dituzten jarraibideak, Titulu honetako II.2-10 Artikuluan aipatzen diren Hirigintzako Eskuliburuan – Katalogoan finkatutako arauak, eta nolahi ere, aurreko «1.A» apartatuan aipatzen diren xedapenak bete beharko dira.

G. Argiteria publikoko instalazioaren kalifikazio energetikoa A- MOTAKoa izango da, «Kanpoko argiteriaren instalazioetan eraginkortasun energetikoaren Arautzea eta EA-01etik EA-07ra bitarteko horren agindu tekniko osagarriak» onesten dituen azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretuan aurreikusitakoaren arabera.

##### 5. Ingurumen alorreko baldintzak.

Ingurumenaren alorrean, argiteria publikoko sarearen diseinua arautuko duten irizpide eta helburu generikoak honakoak dira:

- Eraginkortasuna hobetzea eta aurrezpen energetikoa.
- Argiaren kutsadura mugatzea.

Hirigintza-lanetako proiektuak idazterakoan, eta baita horiek gauzatzekoan ere, Bigarren Titulu honetako II.3 Kapituluaren aurreikusitako argiteria publikoaren sareari dagozkion ingurumen alorreko zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluaren (VIII) jaso diren ingurumena babestera bideratutako erregulazio bereziak ere.

##### 6. Ezarritako baldintzei buruzko aldaketak.

Salbuespenez, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, artikuluko honetako aurreko apartatueta ezarritako baldintzei buruzko aldaketak onartu ahal izango dira, udaleko zerbitzu teknikoaren nahitaezko txostena alde aurretik eginda.

se proyectarán y ejecutarán atendiendo a las soluciones técnico-constructivas que quedarán incorporadas al Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

D. La instalación de alimentación eléctrica de la red (circuitos y cableado), así como todos sus elementos auxiliares (equipos de control y medida, cuadros de mando, reductores-estabilizadores de flujo, etc) darán cumplimiento a las disposiciones mencionadas en el anterior apartado «1.A», y atenderán a los niveles de funcionalidad y calidad que se determinen al efecto por los servicios técnicos municipales, y/o que hayan sido previstos por el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

E. Con carácter general, las luminarias y sus elementos auxiliares (lámparas, arrancadores, condensadores, reactancias, etc) y los soportes (columnas, báculos, brazos, etc), responderán a los niveles de prestación y calidad, así como a los modelos normalizados a fijar por el Ayuntamiento, y/o que hayan sido previstos por el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título.

La posibilidad de utilización de otras soluciones, no normalizadas, quedará condicionada en todo caso a la debida justificación de la corrección de los objetivos de diseño ambiental, de la suficiencia de sus prestaciones luminotécnicas, y de las garantías de su mantenimiento.

F. La red se diseñará y ejecutará atendiendo a criterios que permitan llevar a cabo las normales labores de inspección, limpieza y mantenimiento de la misma, y dando cumplimiento a las determinaciones del presente artículo, a las directrices que al efecto proporcionen los Servicios Técnicos Municipales, a las pautas fijadas en el Manual - Catálogo de Urbanización al que se refiere el Artículo II.2-10 del presente Título, y en todo caso, a las disposiciones mencionadas en el anterior apartado «1.A».

G. La calificación energética de la instalación de alumbrado público será de TIPO – A, según lo previsto en el Real Decreto 1890 /2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el «Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07».

##### 5. Condiciones de carácter ambiental.

Los criterios y objetivos genéricos que, en términos medioambientales, deberán regir el diseño de la red de alumbrado público son:

- La mejora de la eficiencia y el ahorro energético.
- La limitación de la contaminación lumínica.

En la redacción de los proyectos de obras de urbanización, así como en la ejecución de los mismos se deberán complementar las determinaciones de carácter ambiental, relativas a la red de alumbrado público, previstas en el Capítulo II. 3 del presente Título Segundo, así como en las regulaciones específicas dirigidas a la protección del medio ambiente contenidas en el Título Octavo (VIII) de este Cuerpo de Ordenanzas.

##### 6. Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

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

*II.2-10 artikulua. Hirigintza-lanen Eskuliburua – Katalogoa.*

1. Artikulu honetako ondorengo 2 apartatuan aipatzen diren alorretan esku-hartzeko parametroak erabakitzekeo helburuarekin, Hirigintza-lanen Eskuliburua – Katalogoaren testu bat edo gehiago prestatu eta onetsiko ditu Udalak.

2. Dokumentu horien helburua Ordenantza hauetako Bigarren Titulu honetan onartu diren baldintzak osatzea eta garatzea izango da, azpiegitura sare desberdinetako eta hirigintza-lanen elementuetako proiektua eta exekuzioa kontrolatzeko. Horien bitartez modu xehakatuan zehaztuta eta teknikoki araututa geratuko dira honako alorrak:

— Azpiegitura sareen eta hirigintza-lanetako elementuen diseinurako irizpideak (zolandura, lorategiak, altzariak, fabrika-obrak, eta abar).

— Hedadura-parametroak eta hiriko instalazioen eta horien elementu organikoen kalkulurako oinarriak.

— Azpiegitura eta zerbitzuetako sareei, bide-zoru eta zoladurei, hiri-altzariei, lorategiei, eta abarrei buruzko soluzioak eta eraikuntzako xehetasun normalizatuak.

— Hirigintza-lanetan erabiliko diren materialen eta elementuen ezaugarriak eta kalitatea.

— Hirigintza-lanetako materialen eta exekuzioaren baldintza tekniko partikularren orriak.

— Eskuliburu – Katalogoak berezkoak jo ditzakeen beste-lako edozein parametro eta/edo aurreikuspen.

3. Dokumentu horiek udal ordentzen maila bera izango dute, eta indarreko legeriak horretarako ezarritako prozedura jarraituz izapidetu, onetsi eta aldatu beharko dira.

**II.3 KAPITULUA. PROIEKTUEN ETA HIRIGINTZA-LANEN INGURUMEN-IRAUNKORTASUNA**

*II.3-1 artikulua. Xedapen orokorrak.*

1. Ingurumena babesteko alorrean, indarreko legeria sektorialak eta Ordenantza Multzo honetako Titulu desberdinetan horretarako aurreikusitako zehaztapen bereziek erabakitako baldintzak betez (horien artean Zortzigarren Titulua – VIII - «Ingurumena babesteko Ordenantza») eta II.3 Kapitulu honetako ondorengo artikuluetan jasota geratu diren ingurumen alorreko iraunkortasun-irizpideak kontuan hartuz idatziko dira proiektuak eta exekututako dira hirigintza-lanak.

2. Hala ekimen pribatuaren bidez nola ekimen pribatuaren bidez sustatzen diren hirigintza-lanen proiektuek ondorengo bi artikuluetan adierazten diren ingurumen alorreko iraunkortasun-irizpideak aplikatzea justifikatu beharko dute, eta bereziki, ur-banaketarako, saneamenduko eta argiteria publikoko sareei dagokienez eta bide-sareen, gune libreen eta berdeguneen hirigintza-lanei dagokienez.

Nolanahi ere, behar bezala justifikatu beharko dira irizpide horien aplikazioa komenigarria ez izatearen edo bideragarria ez izatearen arrazoiak, eta baita ordezkio neurriak edo proposatutako soluzio alternatiboak ere.

*Artículo II.2-10. Manual - Catálogo de Urbanización.*

1. Con la finalidad de determinar los parámetros de intervención en las materias que se mencionan en el siguiente apartado 2 de este artículo, el Ayuntamiento procederá a la elaboración y aprobación de uno, o más textos del Manual - Catálogo de Urbanización.

2. Dichos documentos, tendrán por objeto complementar y desarrollar las condiciones adoptadas en el presente Título Segundo de estas Ordenanzas para controlar el proyecto y la ejecución de las diversas redes de infraestructura y de los elementos de urbanización. Por medio de ellos quedarán definidas y reguladas técnicamente de forma pormenorizada las siguientes materias:

— Criterios de diseño de las redes de infraestructura y de los elementos de urbanización (pavimentación, jardinería, mobiliario, obras de fábrica, etc).

— Parámetros de dimensionamiento y bases de cálculo de las instalaciones urbanas y de sus elementos orgánicos.

— Soluciones y detalles constructivos normalizados referentes a las redes de infraestructuras y servicios, a los firmes y pavimentos, al mobiliario urbano, a la jardinería, etc.

— Características y calidad de los materiales y elementos a emplear en las obras de urbanización.

— Pliegos de condiciones técnicas particulares de los materiales y de la ejecución de las obras de urbanización.

— Cualquier otro tipo de parámetros y/o previsiones que se estimen propios del Manual - Catálogo.

3. Estos documentos tendrán el rango propio de las ordenanzas municipales, y se tramitarán, aprobarán, y, en su caso, modificarán, siguiendo el procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

**CAPITULO II.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN LOS PROYECTOS Y EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

*Artículo II.3-1. Disposiciones generales.*

1. En materia de protección del medio ambiente, la redacción de los proyectos y la ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo dando cumplimiento a las condiciones estipuladas por la legislación sectorial vigente y por las determinaciones específicas previstas al efecto por los diversos Títulos del presente Cuerpo de Ordenanzas (entre ellos el Título Octavo –VIII– «Ordenanza de protección del medio ambiente»), así como a los criterios de sostenibilidad ambiental que quedan recogidos en los siguientes artículos de este Capítulo II.3.

2. Los proyectos de obras de urbanización, promovidos tanto por iniciativa privada, como pública, deberán justificar la aplicación de los criterios de sostenibilidad ambiental expuestos en los dos artículos siguientes, y especialmente en lo que se refiere a las redes de distribución de agua, de saneamiento y de alumbrado público y a la urbanización de redes viarias, espacios libres y zonas verdes.

En su caso, deberán justificarse debidamente tanto las razones de inconveniencia o inviabilidad de la aplicación de dichos criterios, como las medidas sustitutorias, o soluciones alternativas propuestas.



*II.3-2 artikulua. Hirigintza Lanen Proiektuak idazteko orduan aplikatu beharreko ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.*

A. Lurren mugimenduetan oreka izatea, eta ez irizpide ekonomikotik begiratuta bakarrik, baita hondakinak gutxitzearen aldetik, soberan dagoen landare-lurra biltegitratzearen eta berriro erabiltzearen aldetik, eta abarretatik ere.

B. Hondakinak berrerabiltzea (eraikuntzako eta hirigintza-lanetako soberakinak, eraipen-materialak txikitzetik sortutako agregakinak, eta abar).

C. Eraikuntzako soluzioak eta tratamendu ez iragazgaitzak erabiltzea, lurzoruan euri-ura naturaltasunez sartzeko ahalmena handiagoa izateko (Material porotsuak, zoladura saretua, eta abar).

D. Zerbitzu-sareen eraginkortasuna hobetzea (edateko ura aurrezte, urak berrerabiltzea, hiriko argiterian argindarra aurrezte, argien kutsadura murriztea, eta abar).

E. Euri-urak, birziklatuak edo berregokituak ureztaketa zerbitzurako eta kaleak, parkeak eta lorategiak garbitzeko erabiltzea (hartzeko eremuak, putzuak, edo biltegitratzeko deposituak, eta abar aurreikustea).

F. Energia berriztagarriak erabiltzea eta hiri-instalazio eta -zerbitzu zentralizatuen ezarpena sustatzea.

G. Berdegune eta oinezkoentzako inguruetan lurzorua tratamendua dibertsifikatuz (mota, kolorea eta egitura) hiri-beroketa murriztea.

H. Zoladurari tratamendu egokia ematea ezarriko diren erabilen arabera. (oinekoentzako eremuak, ibilgailu eta oinezkoentzakoak, ibilgailuentzakoak, haurren jolaserakoak, zarataren aurkako baldintza berezikoak, eta abar).

I. Hiri-altzariak zaintzea gune publiko bizigarriagoa eta paisaiaren aldetik kalitate handiagoa izan dezagun.

J. Ingurumena kontrolatzeko baliabide gisa erabiltzea landareta (hozteko, itzala emateko, zarataren aurka babesteko), eta baita naturan integratzeko, atmosferako karbono finkatzeko, eta abarretarako ere. Erabiliko diren landare-motak aukeratzeko, ez bakarrik paisaia-irizpideak kontuan hartuta, baizik eta ur-kontsumoa murrizteko irizpideak, mantentze-lanak gutxitzekoak, iraupenari buruzkoak, dituzte ezaugarri ez alergenikoei buruzkoak, bioaniztasuna babestekoak, eta abar ere kontuan hartuz.

K. Lehendik dauden zuhaitzak eta landareta babestea, horien desagertzea ekidinez edo antolamendu berriaren integratuz, edo bestela, inguru egoki batera lekualdatzea bermatuz.

L. Kale, espaloi, pasealeku, parke eta beste gune publiko batzuen diseinua eta ezaugarri geometrikoak egokitzea (zabalera, maldak, altzarien ezaugarriak eta kokalekua, zoladuren tipologia, eta abar), ez bakarrik ibilerraztasunari eta segurtasunari buruz nahitaez bete beharrekoa den araudira, baita kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen irizpide berezietara ere, biztanle guztiei gune horiek erabiltzea ahalbidetzeko, eta bereziki muga fisikoak, minusbalioak edo egoera zaurgarriak biz dituzten gizarte kolektiboak.

*Artículo II.3-2. Criterios de sostenibilidad ambiental a aplicar en la redacción de los Proyectos de Obras de Urbanización.*

A. Equilibrio en los movimientos de tierras, no solo como criterio económico, sino como minimización de residuos, almacenaje y reutilización de la tierra vegetal sobrante, etc.

B. Reutilización de materiales de desecho (sobrantes de construcción y urbanización, áridos provenientes del machaqueo de materiales de demolición, etc.).

C. Utilización de soluciones constructivas y tratamientos no impermeables, para aumentar la capacidad de filtrado natural del agua de lluvia en el terreno (Materiales porosos, pavimentos tramados, etc).

D. Optimización de la eficacia de las redes de servicio (ahorro de agua potable, reutilización de aguas, ahorro energético en el alumbrado urbano, reducción de la contaminación lumínica, etc).

E. Aprovechamiento de las aguas pluviales, recicladas, o regeneradas, para el servicio de riego y limpieza de calles, parques y jardines (previsión de áreas de recogida, de estanques, o depósitos de almacenamiento, etc).

F. Utilización de energías renovables y fomento de la implantación de instalaciones y servicios urbanos centralizados.

G. Reducción del calentamiento urbano mediante la diversificación del tratamiento del suelo (tipo, color y textura), en zonas verdes y peatonales.

H. Tratamiento adecuado de la pavimentación en función de los usos a implantar. (zonas peatonales, de coexistencia, de rodadura de vehículos, de juegos infantiles, de especiales condiciones respecto al ruido, etc.).

I. Cuidado del mobiliario urbano para contribuir a un espacio público más habitable y de calidad paisajística.

J. Utilización de la vegetación como factor de control ambiental (refrigeración, sombra, protección contra el ruido) de integración natural, de fijación del carbono atmosférico, etc. Selección de las especies vegetales a utilizar en función no solo de criterios paisajísticos, sino también de criterios de reducción del consumo de agua, de minimización de las necesidades de mantenimiento, de la durabilidad, de sus características no alérgicas, de la protección de la biodiversidad, etc.

K. Protección del arbolado y de la vegetación preexistente, evitando su desaparición e integrándola en la nueva ordenación a adoptar, o en su caso, garantizando su trasplante a un emplazamiento adecuado.

L. Adaptación del diseño y de las características geométricas (anchuras, pendientes, características y emplazamiento del mobiliario, tipología de pavimentos, etc.) de las calles, aceras, paseos, parques y otros espacios públicos, no solo a la normativa de obligado cumplimiento sobre accesibilidad y seguridad, sino también a criterios específicos, aplicables a cada caso, que posibiliten el uso de dichos espacios a la totalidad de la población, y especialmente a los colectivos sociales que experimentan limitaciones físicas, minusvalías, o situaciones de vulnerabilidad.

*II.3-3 artikulua. Hirigintza-lanak egiteko orduan aplikatu beharreko ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak:*

A. Obra berak eta aldi baterako instalazioek hartuko duten azalera mugatu egingo da.

B. Gorde beharreko gune sentikorrenak zuinkatu egingo dira, obra-eremuaren barruan edo horretatik hurbil dauden ibaiak, landaretza eta zuhaitzak, eta abar.

C. Sortzen diren hondakinak indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

D. Ekidin egingo da solido esekiak ibaietara botatzea, eta behar izanez gero ibai horietan izan daitezkeen gorabeherak baztertzeko beharrezkoak diren baliabideak jarriko dira (lastofardoz egindako hesiak, sedimentazio-hesiak, eta abar).

E. Plataforma denudatuak eta makineriaren eta garraioko korridoreak ureztatzea proposatuko da.

F. Erabilitako materialak berriro erabiltzea eta birziklatzea bultzatuko da, eta baita sortzen diren materialekin hori egitea ere, hondeaketa-lanetako soberakinak barne. Azken kasu honetan, hondakin horiek soberakin beharrean dauden hurbileko obretara eramatea izango lehenengo zeregina.

G. Berreskuratutako lurra ez da pilatuko eta erabiliko erreka eta iturburuetatik hurbil edo zuhaitzak dituzten eremuetan, eta makineria eta behin-behineko instalazioak jartzeko ere ez dira inguru horiek aukeratu.

H. Landa-lurraren metaketak ez dira 2 metrotik gorakoak izango eta berreskuratzeak aukeratu diren espezie horiek landatuko dira horietan.

I. Indarreko arautegian aurreikusitako lan-ordutegiak errespetatuko dira. Lan-orduak puntualki bakarri gehitu ahal izango dira, aldez aurreko udal baimenarekin, lan-jarduera jakin narako. Halaber, kanpoan erabiltzen diren makina batzuk inguruan sortzen duten zarata arautzen duen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua beteko dela bermatuko da. Bibrazioei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak bete beharko dira.

J. Prebentzio neurri gisa, obran dagoen makineria guztia Ibilgailuen Azterketa Teknikoari dagokienez egunean dagoela begiratu beharko da, motorren, isilgailuen eta abarren doikuntza egokia dela egiaztatuz, makineriak sortutako zarata eta atmosferara egindako isurketak alor horretan indarrean dagoen araudira egokitu daitezzen.

K. Esekita dauden partikulak eta hauts atmosferikoa zabaltzea ahalik eta gehien ekiditeko eta ibilgailuentzako bideak garbi edukitzeko, bide horiek ureztatzea proposatuko da hautsa eta sedimentu-partikulak atmosferara isurtzea murrizteko. Lan hori egiteko maiztasuna aldakorra izango da, izaten diren prezipitazioen arabera, euri gutxi egiten duen alditan areagotu egingo da.

L. Makineriaren mantentze-lana gauzatu beharko balitz, eremu iragazgaitzetan edo iragazgaitzutaoketan egingo da, lur-zorua eta jariatze-urak kutsatzea eragozteko.

M. Kasu bakoitzean aztertu beharko da garapen planeamenduan Ingurumena eta Paisaia Berreskuratzeak Plan bat sartu beharra dagoen ala ez.

N. Obrak amaitzerakoan, garbiketa-kanpaina bat egingo da hala obra-eremuan nola obra horiek eragin ahal izan dituzten inguruko beste eremuetan.

*Artículo II.3-3. Criterios de sostenibilidad ambiental a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización:*

A. Se limitará la superficie a ocupar tanto por la obra propiamente dicha como por instalaciones temporales.

B. Se jalonarán las zonas sensibles a preservar, incluyendo los cursos fluviales, vegetación y arbolado etc., que se encuentren dentro del ámbito de la obra, o próximas al mismo.

C. Se gestionarán los residuos generados de acuerdo a la normativa vigente.

D. Se evitará el aporte de sólidos en suspensión a los cursos fluviales, y en su caso se colocarán los dispositivos necesarios para eliminar posibles alteraciones en dichos cursos de agua (barreras de paja, barreras de sedimentación etc.).

E. Se propondrá el riego de las plataformas denudadas y de corredores de maquinaria y transporte.

F. Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluido el material sobrante de excavación. En este último caso, el primer destino deseable de los sobrantes será el de su vertido en obras próximas con necesidad de préstamos.

G. El acopio y utilización de la tierra recuperada así como la ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales no se realizará en las proximidades de regatas, manantiales o zonas arboladas.

H. Los acopios de tierra vegetal no superarán los 2 m y se revegetarán con las mismas especies escogidas para la restauración.

I. Se respetarán los horarios de trabajo previstos en la normativa vigente. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente, previa autorización municipal, para actividades de obra concretas. Así mismo, se deberá garantizar el cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre. En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.º

J. Como medida preventiva, se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc., de manera que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria se ajusten a la normativa vigente en la materia.

K. A fin de evitar al máximo la dispersión de partículas en suspensión y de polvo atmosférico, y favorecer la limpieza de las vías rodadas, se propondrá el riego de las vías para reducir la emisión de polvo y partículas sedimentables a la atmósfera. Esta medida se realizará con una periodicidad variable en función de las precipitaciones, intensificándose en periodos de lluvias escasas.

L. Si fuera necesario llevar a cabo mantenimiento de la maquinaria, se realizará en áreas impermeables o impermeabilizadas para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

M. Se analizará en cada caso concreto la necesidad de que el planeamiento de desarrollo incluya un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

N. Al finalizar las obras, se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto del ámbito propio de la obra como de las áreas del entorno de la misma que hubieran podido quedar afectadas.

## HIRUGARREN TITULUA (III)

ETXEBIZITZA-ERAIKINETAKO LOKAL JAKIN  
BATZUETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI  
BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

## III.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

*III.1-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.*

Ordenantza honen xedea honako hau da: Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspeneren Testu Bategineko «B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 56. artikulua 2., 3. eta 5. apartatueta xedatuta dagoena osatzeko eta garatzeko asmoz, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitzaraikinetan kokaturiko lokal jakin batzuetan (etxebizitzetarako ez direnak eta erabilera osagarria dutenak) etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera arautzea.

*III.1-2 artikulua. Araudi osagarria.*

1. Udal Ordenantza Murtzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen den Udal Etxebizitza Babestua (UEB) Ordenantza Arautzailea nahitazko erreferentzia da Ordenantza honentzat, eta bertako zehaztapenak aplikagarri izango zaizkie Ordenantza honen xede diren etxebizitzetara, Ordenantza honetan berariaz aurreikusten ez diren eta UEBen Erregimenarekin zerkusia duten alderdi guztietan.

2. Etxebizitza-erabilera eraikin eta lur-zatiei buruzko zehaztapenak, Ordenantza Murtzo honen Lehen Tituluan (I) «Eraikuntza Ordenantzak» jasota daudenak, aplikagarri izango dira Ordenantza honetan berariaz hala adierazten denean, edo oro har, osagarri moduan, Ordenantza horren xede, irizpide eta aurreikuspenekin bateragarriak direnean eta horiekin bat datozenean.

III.2 KAPITULUA. HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK  
ETXEBIZITZARENAK EZ DIREN  
ERABILERETARAKO  
XEDATUTAKO LOKALETAN  
ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA  
EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN  
DUEN ORDENANTZA

## LEHEN ATALA (III.2-1)

## Ordenantzaren aplikazio-baldintzak

*III.2-1.1 artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.*

Ordenantza honen aplikazio-eremua ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen dituzten lokalei dagokiena da:

A. Lokalak lehendik dagoen eraikin batean kokaturik egongo dira, eraikin horrek hirigintza-planeamenduan finkatuta egon behar du eta haren aurreikuspenekin bat etorri behar du.

B. Eraikina hiri-lurzoru finkatuko lur-zati batean kokatuko da.

C. Eraikina kokatzen den lur-zatiak eta lur-zati hori antolatuta dagoen eremuak etxebizitzetarako kalifikazioa izango dute («A» Eremua eta «a» motako lur-zatia).

D. Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarako izango da, hirigintza-planeamendua araberak.

E. Hirigintza-planeamendua araberak, lokalek etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduak izango dituzte, eta beheko solairuan egon beharko dute, edo eraikinaren goiko solairuetan.

## TITULO TERCERO (III)

ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION  
DEL USO DE VIVIENDA EN DETERMINADOS  
LOCALES DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

## CAPITULO III.1. DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo III.1-1. Objeto de la Ordenanza.*

El objeto de esta ordenanza es establecer, como complemento y desarrollo de lo previsto en los apartados 2, 3 y 5 del artículo 56 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en el Municipio de Hernani, la regulación de la posibilidad de autorizar la implantación del uso de vivienda en determinados locales (destinados a usos no residenciales y a usos auxiliares) ubicados en edificaciones residenciales preexistentes, consolidadas por el planeamiento urbanístico.

*Artículo III.1-2. Normativa complementaria.*

1. La Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal (VPM) contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas Municipales constituye una normativa de referencia obligada para la presente Ordenanza y sus determinaciones serán de aplicación a las viviendas objeto de la presente Ordenanza, en todos aquellos aspectos relacionados con el Régimen de las VPM no específicamente contemplados por ésta.

2. Las determinaciones referentes a los edificios y parcelas de uso residencial, contenidas en el Título Primero (I) - «Ordenanzas de Edificación» de este Cuerpo de Ordenanzas, serán de aplicación cuando así se indique expresamente en la presente Ordenanza, o en general con carácter supletorio, cuando resulten compatibles y congruentes con sus objetivos, criterios y previsiones.

CAPITULO III.2. ORDENANZA REGULADORA DE LA  
IMPLANTACION DEL USO DE  
VIVIENDA EN LOCALES  
DESTINADOS POR EL  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A  
USOS NO RESIDENCIALES

## SECCIÓN PRIMERA (III.2-1)

## Condiciones de aplicación de la Ordenanza

*Artículo III.2-1.1. Ambito de aplicación de la Ordenanza.*

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a los locales que cumplieren la totalidad de las siguientes condiciones:

A. Los locales estarán emplazados en un edificio preexistente, consolidado por el planeamiento urbanístico y acorde con sus previsiones.

B. El edificio se emplazará en una parcela de suelo urbano consolidado.

C. La parcela en la que se emplaza el edificio y el área en la que ésta queda ordenada, tendrán calificación residencial (Zona «A» y parcela tipo «a»).

D. El edificio estará destinado por el planeamiento urbanístico a un uso predominantemente residencial.

E. Los locales estarán destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales, y deberán quedar emplazados en Planta Baja, o en Plantas superiores del edificio.

Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 56.2 artikulua dioenaren arabera, lokalak erdi-sotoan kokatu ahal izango dira, baldin eta, gutxienez, fatxada oso bat badaukate luraren sestraren gainetik, gutxienez 6 m-ko luzetarako garapenarekin.

Nolanahi ere, lokalek beren azalera eraikiaren %50 gutxienez kale mugakideko edo mugakideetako sestraren gainetik eduki beharko dute, fatxadei dagokienez.

Oharra: Eraikinaren solairuak sailkatzeko orduan, Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 48. artikuluko 2. apartatuan jasotako terminologia eta definizioak hartuko dira kontuan.

F. Baimendutako lokalek Titulu honetako III. 2 Kapituluari atxikitako Taulan adierazten diren kokalekuen zerrendan egon beharko dute.

G. Lokalen ezaugarri fisiko eta funtzionalek lokal horietan Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritako Baldintza Tekniko guztiak (bizigarritasuna, irisgarritasuna eta abar) betetzea ahalbidetuko dute.

*III.2-1.2 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak.*

Ondorengo lokalak ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo dira etxebizitza gisa erabili:

A. Ordenantza honi atxikitako Taulako kokalekuen zerrendan agertzen ez diren lokalak.

B. Sotoan kokatutako lokalak, erdi-sotoan daudenak (III.2-1 artikuluko 1.E apartatuan ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte) edo estalkipean daudenak.

Estalkipeko lokalei dagokienez, etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera Hirugarren Titulu (III) honetako III.2 Kapituluari jasota dagoen berariazko Ordenantzak arautuko du.

C. Kokatuta dauden eraikinari emandako udal-baimenaren arabera, eraikinaren zerbitzu-elementu komunitararako diren lokalak, edo eraikineko etxebizitzetako elementu osagarriararako direnak (sarbideak eta zirkulazio-guneak, instalazioen gelak, trastelekuak eta abar).

D. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiteko unean jarduera sailkatuak burutzen diren beste lokal batzuekin alboko planoan edo goiko nahiz beheko planoan mugakide diren lokalak. Sailkapenaren ondorioetarako, indarrean dagoen ingurumen-legerian ezarritakoa hartuko da kontuan (Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorraren 55. artikulua eta II. eranskinetako zerrenda edo, hala badagokio, lege hori aldatzen edo ordezkatzeko duen araudia).

Etxebizitza-eraikinari zerbitzua ematen dieten aparkaleku partikularrekin mugakide diren lokalei ez zaie murrizpen hau ezarriko.

E. Indarreko hirigintza-planeamenduan edo kokatuta dauden etxebizitza-eraikinaren obra-baimenean berariaz garaje/aparkaleku erabilera esleituta duten lokalak. Edo etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiteko unean, lokalak garaje/aparkaleku gisa funtzionatzeko jarduera-baimena edota ibia dutenak, edo lokala eginkizun horretarako erabiltzen ari dela modu sinesgarrian egiazta dezaketanak.

En función de lo previsto en el artículo 56.2 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en Hernani, los locales podrán situarse en la Planta de Semisótano, siempre que al menos presenten una fachada completa por encima de la rasante del terreno, con un desarrollo longitudinal no menor de 6 m.

En todo caso, los locales deberán tener al menos el 50% de su superficie edificada en planta situada sobre la rasante de la, o las calles colindantes con las fachadas de dicho local.

Nota: A efectos de clasificación de las plantas del edificio se atenderá a la terminología y a las definiciones incluidas en el apartado 2 del Artículo 48 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en Hernani.

F. Los locales autorizados estarán incluidos en la relación de emplazamientos que se establece en el Cuadro Anejo del Capítulo III.2 del presente Título.

G. Las características físicas y funcionales de los locales permitirán el cumplimiento en los mismos de todas las Condiciones Técnicas (habitabilidad, accesibilidad, etc) establecidas en la Sección Segunda (III.2-2) de esta Ordenanza.

*Artículo III.2-1.2. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

A. Los locales no incluidos en los emplazamientos cuya relación se aporta en el Cuadro Anejo de la presente Ordenanza.

B. Los locales emplazados en planta de sótano, en planta de semisótano (cuando no cumplan con las condiciones establecidas en el apartado 1.E del artículo anterior - III.2-1) o en planta bajo cubierta.

En esta última situación (planta bajo cubierta), la posibilidad de implantación del uso de vivienda queda regulada por lo previsto en la Ordenanza específica del Capítulo III.2 de este Título Tercero (III).

C. Los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se encuentran ubicados queden destinados a elementos comunes de servicio de la edificación, o a elementos auxiliares de las viviendas del mismo. (espacios de acceso y circulación, cuartos de instalaciones, trasteros, etc.).

D. Los locales que tengan colindancia, bien en su plano lateral, bien en su plano superior o inferior, con otros en los que en el momento de la solicitud de autorización de uso de vivienda, se desarrollen actividades clasificadas. A efectos de tal consideración se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación medioambiental vigente. (artículo 55 y listado del Anejo II de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco de 27 de febrero de 1998, o en su caso, la normativa que modifique, o sustituya a ésta).

No se considerará incluida en esta restricción la colindancia con un uso de aparcamiento particular que de servicio a la edificación residencial.

E. Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente, o en la licencia de construcción de la respectiva edificación residencial en la que se ubiquen, queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento. O cuando en el momento de la solicitud de la autorización de uso de vivienda el local cuente con licencia de actividad, o de vado, para ejercer tal función de garaje/aparcamiento, o cuando pueda comprobarse fehacientemente que el local está utilizado de hecho para tal función.

*III.2-1.3 artikulua. Ordenantza arautzaile hau aplikatu beharrekoa den eraikinen zerrenda.*

1. Ordenantza honi atxikitako Taulan, etxebizitzetarako izan ez arren Ordenantza honen zehaztapan guztiak betez gero etxebizitza bihurtzeko baimena jaso dezaketen lokalak dauzkaten etxebizitza-eraikinen zerrenda azaltzen da.

2. Udalak beste eraikin batzuk sartu ahal izango ditu zerrenda horretan, Ordenantza Multzoko honetako «Xedapen Orokorrak» Aurretiko Tituluaren (0) 0-5 artikuluan eta indarreko hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60., 75. eta 99. artikuluetan) ezarritako aurreikuspenak eta prozedura kontuan izanik eta, betiere, hurrengo apartatuan horretarako aipatzen diren irizpideak betez.

3. Aurrerantzean, Ordenantza honi atxikitako Taulako zerrendan kokaleku berri bat sartu nahi baldin bada, kokaleku horrek ondorengo baldintzak bete beharko ditu, gutxienez:

#### A. Hirigintza-baldintzak:

— Lehendik dagoen eraikin bat izango da, udal-baimenaren arabera eginga eta indarreko hirigintza-planeamenduak antolamenduz kanpokotzat jo ez duena.

— Eraikina kokatuta dagoen lur-zatiak etxebizitzetarako kalifikazioa izango du («a» motako lur-zatia) indarreko hirigintza-planeamenduan.

— Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarako izango da, indarreko hirigintza-planeamenduen arabera.

— Eraikinak hirigintza-planeamenduan etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduetarako xedatzen diren lokalak izango ditu, eta horietan, Ordenantza honetako III.2-1.2 artikuluan (Btik Gra bitarteko epigrafeak) ezarritakoa (lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak) bete ahal izango da.

#### B. Kokalekuaren baldintzak:

\* Eraikineko lokalen erabilera aldatzen bada ere, bete egin beharko da eraikin hori kokatuta dagoen hirigintza-eremuari dagokion merkataritza-ekipamenduko gutxieneko estandarra, indarreko hirigintza-legeriak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak) horretarako ezartzen dituzten erreserben arabera.

\* Eraikinean kokatuta dauden eta bizitegi-erabilera eman dakiekeen lokalek ez dute fatxadarik edukiko hiriarentzat eginkizunaren edo paisaiaren aldetik garrantzitsuak diren ondorengo espazio publikoekin lerrokaturata:

— Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «Hirigunea – Erdialdea (HE)» Eremuan erabat edo partzialki kokatuta dauden kaleak, plazak, parkeak edo espazio publikoak. Eremu horrek «(HS) – Hirigune Historikoa» eta «(ZG) – Zabalgunea» Azpieroemuek hartzen ditu bere barne.

— «Hiriko Bide Sare Nagusia» eta «Hiriarteko Bide Sarea» osatzen dituzten kaleak edo bideak, udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean zehazten denaren arabera (II.2.2 Planoa).

— Aurreko bi epigrafeetan sartzen ez diren honako kale edo kale-tarte hauek: Antziola, Elkano, Larramendi, Latsunbe, Lizeaga, Montebideo, Nagusia eta Perkaiztegi.

— Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzen duten parkeak, udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean zehazten denaren arabera (II.3.1 Planoa).

*Artículo III.2-1.3. Relación de emplazamientos en los que es de aplicación la presente Ordenanza reguladora.*

1. En el Cuadro Anejo de la presente Ordenanza se contiene la relación de los edificios residenciales en los que se ubican locales de uso no residencial en los que puede autorizarse su habilitación como vivienda, condicionada al cumplimiento del conjunto de las determinaciones de la presente Ordenanza.

2. El Ayuntamiento, podrá incorporar a la citada relación otros edificios, atendiendo a las previsiones y al procedimiento establecidos en el Artículo 0-5 del Título Preliminar (0) - «Disposiciones Generales» del presente Cuerpo de Ordenanzas, y en la legislación urbanística vigente (art. 60, 75 y 99 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio) y cumplimentando, en todo caso, los criterios que al efecto se exponen en el apartado siguiente.

3. En adelante, para que un nuevo emplazamiento pueda ser incorporado a la relación contenida en el Cuadro Anejo de la presente Ordenanza deberá cumplimentar, al menos, todos y cada uno de los condicionados siguientes:

#### A. Condiciones urbanísticas:

— Será un edificio preexistente, ejecutado según licencia municipal y no declarado fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

— La parcela en la que se emplaza el edificio tendrá calificación residencial (parcela tipo «a») en el planeamiento urbanístico vigente.

— El edificio estará destinado por el planeamiento urbanístico vigente a un uso predominantemente residencial.

— El edificio dispondrá de locales destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales en los que sea factible dar cumplimiento a las previsiones del Artículo III.2-1.2 (epígrafes B a G) de la presente Ordenanza, relativas a las restricciones de implantación del uso de vivienda en dichos locales.

#### B. Condiciones de emplazamiento:

\* La posible transformación de uso de los locales del edificio no conllevará el incumplimiento del estándar mínimo de equipamiento comercial atribuible al área urbanística en la que queda ubicado el citado edificio, en función de las reservas establecidas al efecto por la legislación urbanística vigente (Ley 2/2006 de Suelo Y Urbanismo y Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos).

\* Los locales ubicados en el edificio, susceptibles de transformación de uso residencial, no dispondrá de fachadas alineadas con los espacios públicos de relevancia urbana (funcional, o paisajística) que a continuación se citan:

— Las calles, plazas, parques, o espacios públicos ubicados, total, o parcialmente en el Ámbito «Hirigunea – Erdialdea (HE)» del vigente T.R. de la Revisión de las NNSS del municipio, en el que quedan incluidos los Subámbitos: «(HS) – Hirigune Historikoa» y «(ZG) Zabalgunea».

— Las calles, o viales que integran la «Red Viaria Urbana Principal» y la «Red Viaria Interurbana», según queda definida por el vigente T.R. de la Revisión de las NNSS del municipio (Plano II.2.2).

— Las siguientes calles, o parte de las calles no integrada en los dos epígrafes anteriores: Antziola, Elkano, Larramendi, Latsunbe, Lizeaga, Montebideo, Nagusia y Perkaiztegi.

— Los parques que conforman el Sistema General de Espacios Libres Urbanos según queda definido por el vigente T.R. de la Revisión de las NNSS del municipio (Plano II.3.1).

— Honako eremu edo berdegune publikoak: Agustindarren Komentuaren aurreko plaza, Latsunbe Berrin, Kiroldegiaren aurrean dagoen plaza arkupeaduna, Atarrabiyo parkea, Gabriel Zelaia plaza, eta Antziola Berriko parke/kirol-eremua.

— Epigrafe honetan aurreikusten diren ondorioetarako, etxebizitzetarako garapen berrien planeamendu xehakatuan berriaz babestuta geratzen diren kale, plaza, parke edo espazio publikoak.

### C. Antzinasun-baldintzak:

\* Eraikinak gutxienez hamar (10) urteko antzinasuna izango du, lehen erabilaren baimena eskuratzen den egunetik zenbatzen hasita.

## BIGAREN ATALA (III.2-2)

Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak

### III.2-2.1 artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Bigarren Atal honetako (III.2-2) artikuluetan zehazten diren baldintzak etxebizitza bihurtu nahi diren lokalen egokitzapen-lanetan aplikatuko dira, Ordenantza honetan xedatzen denaren arabera.

2. Udalak, dagokion ordenantzak kasu bakoitzean arautzen dituen salbuespenak eta ordenantza horretan ezarritako baldintzak kontuan izanik, aipatutako artikuluko horietan arautzen diren alderdietako batzuk ez betetzea onartu ahal izango du.

### III.2-2.2 artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

#### 1. Baldintza Orokorrak.

Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina, etxebizitzaren gutxieneko programa, etxebizitzako gelen gutxieneko azalera, neurri eta altuerak, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak eta etxebizitzaren antolamendu funtzionalerako baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-3.1 artikulutik I.2-3.3 artikulura jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

#### 2. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.

Aurreko apartatuan arautzen den etxebizitzaren gutxieneko (batez besteko) tamaina etxebizitza-erabilera onartzen den eremu bakoitzean aplikatuko da. Eremu hori etxebizitza bihurtu nahi diren eta jarduera bakoitzean sartzen diren lokal gutzientz azalera izango da.

Aipatutako batez besteko tamaina hori aplikatuz hainbat azaleratako etxebizitzak sor daitezke, baina horietako batek ere ez du Ordenantza honetan adierazitako gutxieneko azalera erabilgarria baino txikiagoa izango. Batez besteko tamaina hori aplikatzeak dauzkan ondorioak Jabetza Erregistroan jasoko dira, dagozkien etxebizitzek izango dituzten karga modura. Ildo horretatik, ezarritako gutxienekoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten etxebizitzak zatietatik direla agerraraziko da, eta ezin izango direla beste batzuekin elkartu zatiketa berriak egin ahal izateko.

Lortutako gehieneko etxebizitza kopurua kontrolatzeko helburuaren aurkakoa den emaitzarik izan ez dadin, eta esku hartu beharreko eremu bakoitzean ezarritako batez besteko etxebizitza aplikatzearen, egokitu beharreko lokal osoari dagokiona izango da erreferentziazko azalera, 2007ko abenduaren 1a baino lehen erregistratutako zatiketa-egoeraren arabera. Beraz, ez dira kontuan hartuko jatorrizko lokalaren banaketak, aipatutako data hori baino geroago egiten baldin badira.

— Los siguientes espacios, o zonas verdes públicas: Plaza delantera del Convento de las Agustinas; plaza porticada en Latsunbe Berri, frente al Polideportivo; parque de Atarrabiyo; plaza Gabriel Zelaia; y parque/zona deportiva de Antziola Berri.

— Las calles, plazas, parques o espacios públicos que en el planeamiento pormenorizado de los nuevos desarrollos residenciales quede específicamente protegido a los efectos previstos en este epígrafe.

### C. Condiciones de antigüedad:

\* El edificio tendrá una antigüedad no inferior a diez (10) años, a contar desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización del mismo.

## SECCIÓN SEGUNDA (III.2-2)

Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza

### Artículo III.2-2.1. Criterios generales.

1. Las condiciones establecidas en el articulado de la presente Sección Segunda (III.2-2) serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de vivienda, según lo previsto en la presente Ordenanza.

2. El Ayuntamiento, atendiendo a las excepciones reguladas específicamente en cada caso por la correspondiente ordenanza, y con las condiciones determinadas por la misma, podrá dispensar del cumplimiento de alguno de los aspectos regulados en los referidos artículos.

### Artículo III.2-2.2. Condiciones de habitabilidad.

#### 1. Condiciones Generales.

En la regulación del tamaño mínimo y promedio de la vivienda, del programa mínimo de la vivienda, de las superficies, dimensiones y alturas mínimas de las piezas de la vivienda, de las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, de las condiciones de organización funcional de la vivienda serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-3.1, a I.2-3.3 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

#### 2. Tamaño mínimo y medio de la vivienda.

La regulación del tamaño (pro)medio de vivienda previsto en el apartado anterior, se aplicará a cada ámbito de habilitación del uso de vivienda. Ámbito que corresponde a la superficie de la totalidad de los locales de cada actuación por la que se proponga su reutilización como vivienda.

La aplicación del mencionado tamaño (pro)medio podrá dar lugar a viviendas de superficie diversa, sin que ninguna de ellas pueda tener una superficie útil inferior a la mínima señalada por ésta Ordenanza. Los efectos derivados de la aplicación de dicho tamaño (pro)medio se harán constar en el Registro de la Propiedad, a modo de gravámenes de las correspondientes viviendas. En este contexto, se hará constar que las viviendas que resulten con un tamaño (pro)medio superior al mínimo establecido son indivisibles y que no podrán incorporarse junto a otras a los efectos de nuevas divisiones.

En orden a evitar resultados contrarios al objetivo de control del número máximo de las viviendas resultantes, la superficie de referencia, para aplicar en cada ámbito de intervención el (pro)medio de vivienda establecido, será la que corresponda a la totalidad del local a acondicionar, según el estado de división registrado con anterioridad al 1 de diciembre de 2007. Por lo que no se tendrán en cuenta, las segregaciones del local original, que se puedan llevar a cabo con posterioridad a la citada fecha.

### 3. Esekitokiak.

Esekitokietarako eremuak eraikinaren lerrokaduraren mugen barruan kokatuko dira, eta etxebizitzaren kanpoaldera aireztapena bermatzeko moduan egingo dira. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak jartzea baimenduko da. Arropa-lehorgailua edukitzea eta erabiltzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen erabileraren baimena eman ahal izateko.

### 4. Goitegiak.

Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-2.6 artikulua 4. apartatuan adierazten diren baldintzak betetzen badira, goitegiak eraiki ahal izango dira.

#### III.2-2.3 artikulua. *Ibilerraztasun-baldintzak.*

1. Oro har, etxebizitzetarako sarbideek gai honekin loturik indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. (Ibilerraztasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituena).

2. Etxebizitza berrietara ezingo da inola ere zuzenean kanpoaldetik sartu. Aitzitik, etxebizitza horiek kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko dira sarbideak.

3. Sarbide hori egitea arrazoi fisiko edo funtzionalengatik nahiz beste edozein arrazoiengatik ezinezkoa baldin bada, Udalak, eta salbuespen modura, aurrealdean eraiki gabe dagoen kanpo-espaziotik (publikoa edo pribatua izan) sarbide berri bat egin dadila onartu ahal izango du, Udaleko zerbitzu teknikoek irtenbide horren egokitasuna aztertu ondoren. Besteak beste, sarbide berriak kanpoko espazio publikoan edo eraikineko etxebizitzetan eragin kaltegarririk ez duela egiaztatu beharko da.

Hala, atari edo atondo/banaleku independente berri bat egingo da, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko atek bertara eman ahal izango dute. Atari horrek bere barruan 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko adinako neurriak izango ditu, gutxienez. Sarbide horren azalera ez da zenbatuko aurreko artikuluan etxebizitzarentzat ezarrita dagoen gutxieneko azalera kontrolatzeko.

#### III.2-2.4 artikulua. *Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.*

##### 1. Baldintza Orokorrak.

Etxebizitzetako instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-ezauzgarriak arautzerakoan, Ordenantzen Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-8.1 eta I.2-8.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

Ez dira aplikatuko aipatutako Lehen Tituluko (I) I.2-8.3 artikuluan aparkalekuen hornidurarako ezarritako baldintzak.

##### 2. Keen eta errekontza-gasen erauzketa.

Janaria prestatzeko sistemak, ur beroko eta berokuntzako sistemak edo bestelako instalazioak, baldin eta keak edo errekontza-gasak sortzen badituzte, horiek kanporatzeko teilturainoko hodiak daudenean edo horrelako hodiak jar daitezkeenean bakarrik baimenduko dira.

### 3. Tendederos.

Los espacios destinados a tendederos se emplazarán dentro de los límites de alineación del edificio y se resolverán de forma que quede garantizada su ventilación al exterior de la vivienda. Si esto último no fuese posible, se autorizará alternativamente la instalación de secadoras de ropa. En tal caso, la concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, quedará condicionada a la justificación de la existencia y puesta en funcionamiento de la citada secadora.

### 4. Altillos.

Se podrán construir altillos en las condiciones previstas en el apartado 4 del artículo I.2-2.6 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas.

#### Artículo III.2-2.3. *Condiciones de accesibilidad.*

1. Con carácter general, el acceso a las viviendas deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia. (Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

2. El acceso a las nuevas viviendas no podrá ser en ningún caso directo desde el espacio exterior, sino que deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior ya existentes en el edificio en el que se pretendan ubicar.

3. En caso de que la precitada forma de acceso sea inviable por razones, físicas, funcionales, o de cualquier otro orden, el Ayuntamiento podrá autorizar, de forma excepcional, la apertura de un nuevo acceso desde el espacio exterior no edificado (público, o privado) al que de frente la edificación, previa evaluación de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales. Deberá quedar justificado, entre otros aspectos, que la apertura del nuevo acceso no conlleva afecciones negativas en el espacio público exterior, ni en las viviendas del edificio.

Esta solución alternativa consistirá en la habilitación de un nuevo portal, o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o más viviendas. Dicho espacio de acceso dispondrá de unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m Su superficie no podrá ser computada a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda, establecida en el artículo anterior.

#### Artículo III.2-2.4. *Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios.*

##### 1. Condiciones Generales.

En la regulación de las características constructivas de la vivienda y de las instalaciones y servicios de las mismas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-8.1 y I.2-8.2 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

No serán de aplicación las condiciones de dotación de equipamiento previstas en el artículo I.2-8,3 del citado Título Primero (I).

##### 2. Extracción de humos y gases de combustión.

Los sistemas de cocinado, producción de agua caliente, calefacción, etc que originen humos o gases de combustión solamente serán autorizables en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta.

Baldintza hori betetzea ezinezkoa baldin bada, kerik edo gasik sorrarazten ez duten ekipamenduak erabili beharko dira (ke-kanpaiak, galdara eta termo elektrikoak eta abar), edo keak eta gasak kanporatzeko hodirik behar ez duten sistemak. Nolanahi ere, irtenbide horiek aukeratzeko badira, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak gai horri buruz xedatzen duena bete beharko da, Udaleko Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena jasotzeaz gain.

Salbuespen modura, keak eta gasak zuzenean kanporatzeko beste irtenbide tekniko batzuk baimendu ahal izango dira, baldin eta horien bidez kanporatutako airearen kategoria ez bada Eraikuntzaren Kode Teknikoko IT.1.1.4.2.5 apartatuan AE-1 izenaz jasotzen dena baino handiagoa (Energia Aurrezteko OD – HE – EITA). Horretarako, erabilera aldatzeko baimenaren eta obra-baimenaren eskaerekin batera, proposatzen den irtenbideak baldintza hori betetzen duela egiaztatzen duten agiri teknikoak aurkeztu beharko ditu etxebizitzaren sustatzaileak. Era berean, etxebizitzaren lehen erabilaren baimena eskatzerakoan, aipatutako sistemaren eraginkortasuna ziurtatzen duten entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

### 3. Saneamendua.

Debekatuta dago harrasketan edo komunetan gorotz- edo hondakin-birringailuak jartzea.

### 4. Kontagailuak.

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietako kontagailuak etxebizitza-eraikinean lehendik zeuden kontagailuen ondoan jarriko dira. Hori ezinezkoa baldin bada, kontagailuen kokalekua Udaleko Zerbitzu Teknikoek erabakiko dute, obraren sustatzaileak aurrez eskatuta, indarreko legeria betez eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten argibideak kontuan izanik. Halako kasuetan, neurketa eta kontrolerako tresna horiek eraikinaren barruan bertara sartzeko eta zirkulatzeko dauden eremu komunetako batean kokatuko dira, ahal bada, edo bestela, Ordenantza honek aurreikusten duen atarian. Salbuespen modura, eraikinaren fatxadaren barneratuta eta kanpoko akabera fatxadarekin mimetizatuta duen hobi itxi batean jarri ahal izango dira kontagailuak.

### 5. Etxebizitzaren egokitzapen-lanak.

Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, egokitzapen-lanen proiektuan, besteak beste, teknikoki egiaztatu beharko da lokala behar bezala hosgabetu, termikoki isolatu eta iragazgaitzeko behar diren neurriak hartu direla, indarrean dagoen araudi teknikoan (Eraikuntzaren Kode Teknikoan, adibidez) ezarritakoa betez.

### III.2-2.5 artikulua. Segurtasun-baldintzak.

1. Etxebizitza berrien segurtasun-baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-9.1 eta I.2-9.2 artikuluetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

2. Udalak, aipatutako I.2-9.2 artikulua 1. apartatuko A, B eta C epigrafeetan adierazten diren parametroetara hertsiki egokitzen ez diren bakoak etxebizitzako fatxadaren irekiztea baimendu ahal izango du gelak aireztatu eta argiztatzeko, baldin eta Udaleko Zerbitzu Teknikoen oniritzia badute. Nolanahi ere, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko direnean, erabiltzaileen pribatutasun eta segurtasunerako baldintzak betetzen dituztenean eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoekin bat datozenean bakarrik onartuko dira halako irtenbideak.

En caso de no ser viable el cumplimiento de esta condición se deberán emplear equipos que no generen tales humos o gases, (campanas extractoras, calderas y termos eléctricos, etc) o sistemas que no requieran de tales conductos de evacuación exterior. En todo caso, las soluciones alternativas, deberán dar cumplimiento a lo previsto en tales materias por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

De forma excepcional, podrán admitirse otras soluciones técnicas alternativas de evacuación directa de humos y gases, siempre que garanticen que la Categoría del Aire de Extracción que se vierte al exterior no sea nunca superior a la denominada como AE-1 por el apartado IT.1.1.4.2.5 del Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE). Al efecto, por parte del promotor de la vivienda se deberán presentar conjuntamente con las solicitudes de licencia de cambio de uso y de obras, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Así mismo, con la solicitud de licencia de primera utilización de la vivienda se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del citado sistema.

### 3. Saneamiento.

No se autoriza la instalación de trituradores de fecales, o de basuras en fregaderos, o aparatos sanitarios.

### 4. Contadores.

Como criterio general, los contadores de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio residencial. En caso de que resulte inviable el cumplimiento de este condicionante, su emplazamiento se determinará, previo requerimiento del promotor de la obra, por los Servicios Técnicos Municipales, según la normativa vigente y las instrucciones que al efecto proporcionen las compañías suministradoras. En tales casos, estos equipos de medición y control podrán quedar ubicados preferentemente en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del edificio, o en el vestíbulo de acceso previsto por esta Ordenanza. Excepcionalmente podrá autorizarse su colocación dentro de un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con acabado exterior mimetizado con la misma.

### 5. Acondicionamiento de las viviendas.

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales colindantes a la nueva vivienda, en el correspondiente proyecto de obras de acondicionamiento, entre otras cosas, deberá justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para su adecuada insonorización, aislamiento térmico e impermeabilización, según lo previsto en la normativa técnica vigente (CTE, entre otras).

### Artículo III.2-2.5. Condiciones de seguridad.

1. En la regulación de las condiciones de seguridad de las nuevas viviendas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-9.1 y I.2-9.2 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar soluciones de huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, que no se ajusten estrictamente a los parámetros señalados en los epígrafes A, B y C del apartado 1 del citado artículo I.2-9.2, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.



*III.2-2.6 artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.*

1. Etxebizitza berrien sorrerak eragindako fatxaden tratamenduaren baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo hone-tako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko I.2-10.1 artiku-lutik I.2-10.3 artikulura jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekien zerikusia dute aipatu artikuluek).

2. Ildo horretatik, eraikin osoak duen egiturarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxa-dako tratamenduak.

Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada horietako bakoitzarentzat, aipatutako baldintza betetzen dela. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, materialen erabilera eta konposi-zioa justifikatzeari begira.

3. Eraikin batean etxebizitzak egokitzeko hainbat lan elkarren segidan egiten badira, aurreneko lanean erabilitako materialetara eta lan horren konposizio-ezaugarrietara egoki-tuko da fatxaden tratamendua.

*III.2-2.7 artikulua. Babes Ofizialeko erregimenari atxi-tikako Etxebizitzaren baldintzak.*

Lortzen diren etxebizitzak Babes Ofizialeko erregimenari atxikitzen badira, lehenetsunez bete beharko dira etxebizitza horiek arautzen dituzten berariazko xedapenetan ezarritako baldintza tekniko eta materialak (babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak eta abar).

Ordenantza honetako Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritako baldintza teknikoak etxebizitza horietan ordeztuko eta/edo osaga-rri modura aplikatu beharko dira, betiere aipatutako xedapen berezi horietan ezarritakoekin bateragarriak baldin badira.

## HIRUGARREN ATALA (III.2-3)

## Etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa

*III.2-3.1 artikulua. Baldintza orokorrak.*

1. Oro har, eta hurrengo 2. apartatuan aurreikusitako sal-buespenaren kaltetan izan gabe, Ordenantza hau aplikatuz sor-tzen diren etxebizitzak Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) erre-gimenari atxikita geratuko dira iraunkorki. Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen den Udal Etxebizitza Babestuaren Ordenantza Arautzaileak arautzen du erregimen hori.

2. Eraikinaren lokalak eta/edo solairuak Babes Ofizialeko etxebizitzetarako aurrez xedatutako etxebizitza-eraikinetan kokatuta daudenean (salbuespen bakarra izanik beste erabilera baimendu batzuetarako aurreikusita dauden solairuak edo horien zatiak), Ordenantza honek araututako erabilera baimen-tzetik sortzen diren etxebizitza berriak Babes Ofizialeko Erregimen horretara atxikita geratuko dira, betiere, erregimen hori aplikagarria baldin bada arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Xede horretarako, aipatutako legerian jasotako zehaztapa-nak aplikatuko dira, eta besteak beste, etxebizitzaren kalifikazioa eta eskualdaketa-prezioa arautzen duten zehaztapenak, Administrazio eskudunak etxebizitzak lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, esleipen-baldintzak eta abar.

*Artículo III.2-2.6. Condiciones de tratamiento exterior.*

1. En la regulación de las condiciones de tratamiento de las fachadas afectadas por la implantación de las nuevas vivien-das serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-10.1, a I.2-10.3 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

2. En este orden, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la com-posición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condi-ción, así como fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

3. Cuando en una edificación se llevaran a cabo sucesivas actuaciones de acondicionamiento de vivienda, el tratamiento de las fachadas se acomodará a los materiales y a las caracte-rísticas compositivas de la obra que se haya llevado a cabo en primer lugar.

*Artículo III.2-2.7. Condiciones de las Viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial.*

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de Protección Oficial, se han de cumplir preferente-mente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Las condiciones técnicas establecidas en la Sección Segunda (III.2-2) de esta Ordenanza serán de aplicación supletoria y/o complementaria en esas viviendas, siempre que sean compati-bles con las establecidas en las citadas disposiciones específicas.

## SECCIÓN TERCERA (III.2-3)

## Régimen jurídico-económico de las viviendas

*Artículo III.2-3.1. Condiciones generales.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de la excepción prevista en el siguiente apartado 2, las viviendas que resulten de la aplicación de la presente Ordenanza quedarán vinculadas permanentemente al régimen propio de la vivienda tasada municipal (VTM) que queda regulado por la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2. Cuando los locales y/o plantas, que se pretendan acoger a esta Ordenanza, estén ubicadas en edificaciones residenciales previa y predominantemente destinadas (con la sola excepción de las plantas o partes de las mismas destinadas a otros usos autori-zados) a viviendas de Protección Oficial, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza se vincularán a ese Régimen de Protección Oficial, siempre que éste sea de aplicación de conformidad con los criterios estableci-dos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A tal efecto, serán de aplicación las determinaciones conte-nidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su cali-ficación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

*III.2-3.2 artikulua. Etxebizitza berriak saltzeko eta errentan jartzeko gehieneko prezioa eta kalifikazioa.*

1. Ordenantza hau aplikatuz lortzen diren etxebizitzek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren (EOUET) kalifikazio iraunkorra izango dute, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan.

2. Etxebizitza horien salmenta eta alokairurako gehieneko prezioa Udal Etxebizitza Babestuaren Ordenantza Arautzailearen VI-5 artikulua 1. apartatua ezartzen dena izango da. Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen da Ordenantza hori.

*III.2-3.3 artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea Udalaren alde eratzea.*

1. Lortzen diren etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Udalak, Udal Etxebizitza Babestuaren Ordenantza Arautzailearen VI-14 eta VI-15 artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.

2. Etxebizitzaren erabilera aldaketa erregistroan inskribatzerakoan, Ordenantza honen III.2-5.3 artikulua 2. atalean agertzen den moduan, hau jaso arazi beharko da:

A. Etxebizitza horrek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango du, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan.

B. Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa finkatuko da, etxebizitza erabiltzeko udal-baimenak ezarria eta Ordenantza honetan xedatutakoak arautua.

C. Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratuko da etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketetan, Udal Etxebizitza Tasatuaren erregimenari atxikita dagoen bitartean.

*III.2-3.4 artikulua. 6Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak.*

1. Lortuko diren etxebizitzak erabilera-aldaketaren sustatzaileak berak erabiltzeko direnean, Udalarari jakinarazi beharko zaio xehetasun hori, Ordenantza honen III.2-5.1 artikuluan aipatzen diren eskakizunekin bat etorritz. Kasu horretan, ez dira aplikagarri izango ondorengo 2. apartatuko zehaztapenak.

2. Gainerako kasuetan, etxebizitzaren jabeak etxebizitza horiek besterentzea erabakitzen duenean (bai lehen salmentan eta bai ondorengoetan), honako prozedura jarraituko da:

A. Etxebizitza besterentzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalarari, aurreikusitako eskualdaketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adieraziz. Horrez gain, interesatuaren helbidea eman beharko da jakinarazpenetarako, eta datuen bidez egiaztatu beharko da etxebizitzaren balizko erosleak Ordenantza honek III.2-3.7 artikuluan esleipendunei eskatutako baldintza guztiak betetzen dituela.

B. Eskualdaketaren erabakia formalki jakinarazi eta bi hilabeteko epean, Udalak etxebizitza lehentasunez erosteko eskubidea erabiliko duen ala ez jakinaraziko dio interesatuari. Etxebizitza lehentasunez erostea erabakiz gero, salerosketa hori gehienez bi hilabeteko epean egin beharko da Udalarari erabakia jakinarazten duenetik kontatuta, eta etxebizitza zuzenean erosiko du Ordenantza honetan zehaztutako prezioan.

C. Bi hilabeteko epe horren barruan, eta bidezkoa bada, Udalak, jasotako datuak aztertu ondoren, etxebizitza erosteko proposatutako erosle-esleipenduna baliozkoa den ala ez ebatziko du. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, datu osagarri gehiago eskatu ahal izango ditu. Kasu horretan, epea eten egingo da jabe-eskualdatzaileak datu horiek aurkeztu arte.

*Artículo III.2-3.2. Calificación y precio máximo en venta y arrendamiento de las nuevas viviendas.*

1. Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente Ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG), en régimen de propiedad, o pleno dominio.

2. El precio máximo de venta y de alquiler de estas viviendas será el que queda establecido por el apartado 1 del artículo VI-5 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

*Artículo III.2-3.3. Constitución del derecho de compra preferente a favor del Ayuntamiento.*

1. Las viviendas resultantes quedarán sujetas al ejercicio por parte del Ayuntamiento del derecho de tanteo y retracto, en los términos establecidos en los artículos VI-14 y VI-15 de la citada Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal.

2. En la inscripción registral del cambio de uso de la vivienda, tal y como se prevé en el apartado 2 del Artículo III.2-5.3 de la presente Ordenanza, se hará constar lo siguiente:

A. La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General en régimen de propiedad o pleno dominio.

B. La fijación del precio máximo de venta de la vivienda, establecido por la autorización municipal de uso y regulado por lo dispuesto en la presente Ordenanza.

C. La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en las transmisiones de propiedad de la vivienda, en tanto que esté sometida al régimen de Vivienda Tasada Municipal.

*Artículo III.2-3.4. Condiciones de transmisión de las viviendas.*

1. Cuando las viviendas resultantes de la actuación de cambio de uso vayan a ir destinadas a residencia del promotor de la misma, ésta circunstancia deberá quedar expuesta ante el Ayuntamiento, atendiendo a los requerimientos enunciados en el artículo III.2-5.1 de la presente Ordenanza. En tal caso, no serán de aplicación las determinaciones del siguiente apartado 2.

2. En el resto de los casos, cuando la propiedad de las viviendas decida proceder a su enajenación (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:

A. Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio del interesado a efecto de practicar comunicaciones, y los datos que acrediten fehacientemente el cumplimiento por parte del posible comprador de la de las condiciones exigidas a los adjudicatarios por el artículo III.2-3.7 de esta Ordenanza.

B. En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo. En caso de ejercicio del derecho, la compraventa deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la comunicación municipal procediendo a la adquisición directa de la vivienda por el precio estipulado por esta Ordenanza.

C. Así mismo, dentro de dicho plazo de dos meses, y si fuera procedente, el Ayuntamiento tras las comprobación de los datos aportados, se pronunciará sobre la validación del comprador-adjudicatario de la vivienda propuesto. A tal fin, si fuera preciso, podrá solicitar datos complementarios, en cuyo caso, el plazo quedará interrumpido hasta la fecha en que el propietario-transmisor aporte.

D. Aurreko bi epigrafeetan adierazitako epea amaitu eta ez bada berriazko ebazpenik eman lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruz edo, hala badagokio, etxebizitzaren erosle-esleipendunaren baliozkotasunari buruz, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

E. Interesatuak besterentzeko erabakiaren jakinarazpenik bidaltzen ez badu, Udalak atzera eskuratzeko eskubideaz baliatu ahal izango du besterentzearen berri izan duenetik hasi eta urtebeteko epean. Halaber, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du baldin eta eskatutako baldintzak jakinarazpenean alboratu uzten badira, edo eskualdaketa horren baldintzak merkeagoak badira. Udalak etxebizitza horiek eskuratzen baditu, udal-ondarean sartuko ditu alokairuan emateko, beste ostatu bat emateko, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburuetarako.

*III.2-3.5 artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena.*

Etxebizitzaren jabetza eskualdatzerakoan, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen aurreko artikuluko (III.2-3.5) 2. apartatuan ezarritako baldintzak eta prozedurak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko arbasoen edo ondorengoen alde egiten bada (indarrean dagoen Kode Zibilak zehazten duen ahaidetasunaren arabera).

Nolanahi ere, kasu horretan ere, formalki jakinarazi beharko zaio Udalari etxebizitza eskualdatzeko asmoa.

*III.2-3.6 artikulua. Etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko udal baimena.*

Aurreko bi artikuluetan adierazitako kasu batean nahiz besteetan, eskualdaketa onartzen duen agiria luzatuko du Udalak. Agiri horretan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioari bere horretan eutsiko zaio itzulezintasunez, eta hori gabe ezin izango da eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo senidearen arteko eskritura publikorik egin, ez eta, beraz, eskritura hori jabetza Erregistroan inskribatu ere.

*III.2-3.7 artikulua. Esleipendunaren baldintzak.*

1. Ordenantza honek araututako etxebizitzaren esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da, jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean, Udal Etxebizitza Babestueren Ordenantza Arautzaileko VI-10 eta VI-11 artikuluetan ezarritako baldintzak betetzea. Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen da Ordenantza hori.

2. Aurreko apartatuan aipatzen diren baldintzak etxebizitza horien errentariei ere aplikatuko zaizkie.

3. Aipatutako baldintzak ez dira aplikatuko jabetzaren eskualdaketa edo etxebizitzaren errentamendua jabe-eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko arbasoen edo ondorengoen alde egiten denean (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak).

#### LAUGARREN ATALA (III.2-4)

Etxebizitza-erabileraren baimenak dituen Hirigintza Kargak

*III.2-4.1 artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.*

Kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa (11.3 eta 25.2 artikuluetan) eta Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau

D. Transcurrido el plazo a que se refieren los dos epígrafes anteriores, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, o en su caso, sobre la validación del comprador-adjudicatario de la vivienda, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

E. Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de enajenación, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar al régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

*Artículo III.2-3.5. Excepción al derecho de compra preferente.*

En la transmisión de la propiedad de la vivienda, no será necesario cumplimentar las condiciones y procedimientos establecidas por el apartado 2 del artículo precedente (III.2-3.5) de esta Ordenanza, cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente (según queda definido tal parentesco por el Código Civil vigente).

No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

*Artículo III.2-3.6. Autorización municipal de la transmisión de propiedad de las viviendas.*

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando de la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, sin el cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

*Artículo III.2-3.7. Condiciones del adjudicatario.*

1. Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmitente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por los artículos VI-10 y VI-11 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2. Las condiciones enunciadas en el apartado anterior, igualmente, serán de aplicación a los arrendatarios de dichas viviendas.

3. Tales condiciones no serán de aplicación cuando la transmisión de la propiedad, o el arrendamiento de la vivienda se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos).

#### SECCIÓN CUARTA (III.2-4)

Cargas Urbanísticas de la autorización de uso de vivienda

*Artículo III.2-4.1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.*

Teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo (arts. 11.3 y 25.2) y las determinaciones del documento «B.1- Normas Urbanísticas

Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1- Hirigintzako Arau Orokorra» agirian (93, 97.2 eta 103.2 artikuluetan) jasotako zehaztapenak, eta ikusirik baimendutako beste erabilera batzuetarako xedatutako lokal batean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, etxebizitza-erakina kokatuta dagoen lurzatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egin dela, erabilera aldatu zaien lokaletako jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte:

A. Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalari lagatzea.

Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da.

Jardueraren izaera kontuan izanik, eta aipatutako legerian aurreikusitakoaren arabera, lursail horien balioaren ordezkot kalte-ordain ekonomikoa emanez gauzatuko da lagapen hori, Udalak lur horiek eskuratu ahal izateko.

B. Azalera horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalari ordaintzea, komunitateak hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

Balio ekonomikoa hori indarrean dagoen hirigintza-legerian eta udalerriko hirigintza-planeamendu orokorrean horretarako aurreikusten denaren arabera kitatuko da.

C. Tokiko Sistemen sareko zuzkidurak osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalari lagatzea, behar bezala urbanizatuta.

Jardueraren izaera kontuan izanik, lagatutako lursailen balioaren ordezkot kalte-ordain ekonomikoa emanez altxatuko da zuzkidura-karga hori, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorritik.

*III.2-4.2 artikulua. Lokalen jabeek esleitutako betebeharraren hedadura eta gauzatzeko modua.*

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 78. artikuluan ezarritako dagoenarekin bat etorritik erreserbatutako dira Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak.

Etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren 5 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko 1 m<sup>2</sup>-ko estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen ezarritako dagoenarekin bat etorritik.

Erreserbatutako lursailen unitate-balioa honela kalkulatu da: Hernanin aplikagarri den erabateko jabetzako Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen Oinarrizko Prezioaren %5 (€/m<sup>2</sup>-u-), babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioa arautzen duen legeria autonomikoak ezartzen duenarekin bat etorritik (Ordenantza hau idazteko orduan: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 9-a artikulua).

2. Azalera horri dagokion eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 27. artikuluan ezarritako dagoenarekin bat etorritik lagako zaio Hernaniko Udalari, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak onartutako idazkerari jarraiki.

Lagapen hori gauzatzeko orduan, etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera osoari egotz dakiokeen eraikigarritasun haztatua izandako gehikuntzaren %15i dagokion balio ekonomikoa ordainduko da, urbanizazio-kargetatik libre.

Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el Municipio de Hernani (arts. 93, 97.2 y 103.2), y dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en un local destinado a otros usos autorizados, se produce de hecho un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio residencial, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales sometidos a tal actuación transformadora de uso, son los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios libres.

La superficie de dichos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado al respecto por la legislación urbanística vigente.

Dada la naturaleza de la actuación, y atendiendo a lo previsto en la citada legislación, tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

B. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad que le es atribuible, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La liquidación de tal valor económico se efectuará atendiendo a lo previsto al efecto en la legislación urbanística vigente y en el planeamiento urbanístico general del municipio.

C. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar las dotaciones de la red de Sistemas Locales, debidamente urbanizados.

Dada la naturaleza de la actuación, el levantamiento de esta carga dotacional se efectuará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de los correspondientes terrenos de cesión, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

*Artículo III.2-4.2. Dimensionamiento y ejecución de los deberes atribuidos a los propietarios de los locales.*

1. La reserva de terrenos destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres, debe efectuarse atendiendo a lo previsto art. 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

La superficie de dicha reserva de suelo se calculará, según lo previsto en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo aplicando el estándar de 1 m<sup>2</sup> de suelo por cada 5 m<sup>2</sup> (t) de local a destinar al uso de vivienda.

El valor unitario de los correspondientes terrenos de reserva se cifra en el 5% del Precio Base de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en plena propiedad (€/m<sup>2</sup>-u-), aplicable en el Municipio de Hernani, según quede establecido por la legislación autonómica por la que se regula el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial (en el momento de redacción de esta Ordenanza: Art. 9-a de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

2. La cesión de la edificabilidad atribuible al Ayuntamiento de Hernani se efectuará atendiendo a lo previsto en el art. 27 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, según la redacción adoptada por la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Tal cesión se concretará en el abono del valor económico correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, atribuible a la superficie total del local reconvertido al uso de vivienda.

Horretarako, udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean aurreikusitako erabileren haztatze-koefizienteak eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak hartuko dira kontuan («B.1- «Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 103. artikulua eta Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren «D – Jarduera Programa. Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzararioaren Azterketa» agiriko 3. kapitulua).

Era berean, Ordenantza honek etxebizitza mota horri esleitzen dizkion gehieneko salmenta-prezioa eta lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa hartuko dira kontuan. Balio horiek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuari (EOUET) dagozkio, eta Udal Etxebizitza Babestuen Ordenantza Arautzailearen VI-5 artikuluko 1. apartatuan eta VI-20 artikuluko 1. apartatuan zehazten dira (Ordenantza Multzo honen Seigarren Tituluan (VI) azaltzen da Ordenantza hori).

3. Aurreko III.2-4.1 artikuluko C apartatuan aipatzen den zuzkidura-karga altxatzerakoan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuan (3. artikuluan) ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Legeria horren arabera, tokiko sistemak lagatzearen ordez Udalari eman beharreko kalte-ordain ekonomikoa hauxe izango litzateke: Erabilera-aldaketak eraikigarritasun haztuan eragindako gehikuntzaren %5i dagokion lurzoruaren eragin-balioa. Eraikigarritasun hori kalkulatzeko, III.2-4.2 artikuluko honetako 2. apartatuan aipatu diren irizpideak hartuko dira kontuan.

4. Udalak %50eko deskontua aplikatuko die ordaindu beharreko zenbatekoei, aurreko hiru apartatuetan ezarritakoaren arabera, etxebizitzak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren mende geratzen badira, edo jabeak formalki konpromisoa hartzen badu etxebizitza, egokitzapen-lanak egin ondoren, gutxienez hamar (10) urtez Alokabide alokairu-programari atxikita edukitzeko, edo bestela, Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen den Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Arautzaileak zehazten duen alokairu-erregimenari atxikita.

5. Artikulu honetako 1. epigrafetik 3. epigrafera aurreikusten diren zenbatekoak Ordenantza honetako III.2-5.1 artikuluan horretarako xedatzen denarekin bat etorri ordainduko dira.

6. Betebehar horiek izaera iraunkorra izango dute, eta ordaindutako zenbatekoak ezingo dira berreskuratu lokala bere jatorrizko erabilera itzultzen bada.

#### BOSGARREN ATALA (III.2-5) Baimenak emateko prozedura

*III.2-5.1 artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura.*

1. Lokalaren jabeak aurkeztu behar duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

A. NANaren fotokopia.

B. Lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zorrak eta abar aipatzen dituen Jabetza Erregistroko ziurtagiri eguneratua, eta horrez gain, lokala erosi zeneko eskritura publikoaren fotokopia.

C. Higiezin hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan besterentzeko edo errentan jartzeko sustatzaileak duen borondatearen adierazpena, higiezin berak erabiltzeko asmoa eduki ezean. Hala baldin bada, berariaz adierazi beharko da xehetasun hori.

Al efecto se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación de usos y los valores de repercusión del suelo urbanizado previstos en el planeamiento general vigente del municipio (artículo 103 del documento «B.1- Normas Urbanísticas Generales» y Capítulo 3 del documento «D – Programa de Actuación. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera» del T.R. de la R. de las NNSS de Hernani.

Así mismo se tendrá en cuenta el precio máximo de venta y valor máximo de repercusión de suelo urbanizado atribuidos a esta clase de vivienda por esta Ordenanza y que corresponden al de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG) y que quedan establecidos por el apartado 1 del artículo VI-5 y por el apartado 1 del artículo VI-20 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

3. El levantamiento de la carga dotacional enunciada en el apartado C del anterior artículo Artículo III.2-4.1, se efectuará atendiendo a los criterios establecidos en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (artículo 3), promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

De conformidad con la citada legislación, la indemnización económica al Ayuntamiento, sustitutoria de la cesión de los sistemas locales se cifra en el valor de repercusión del suelo correspondiente al 5% del incremento de la edificabilidad ponderada producido por el cambio de uso. El cálculo de la misma se efectuará atendiendo a los criterios ya expuestos en el apartado 2 del presente artículo III.2-4.2.

4. El Ayuntamiento aplicará una deducción del 50% sobre las cantidades a abonar, según lo previsto en los tres apartados anteriores, cuando las viviendas queden sometidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial, o cuando su propietario se comprometa formalmente a que la vivienda, una vez acondicionada, se acogerá por un plazo no menor de diez años (10), bien al programa de alquiler ALOKABIDE, bien al régimen de alquiler que estipulado por la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

5. Los abonos previstos en los epígrafes 1 a 3 del presente artículo se efectuarán atendiendo a lo establecido al efecto en el artículo III.2-5.1 de esta Ordenanza.

6. El cumplimiento de estos deberes tendrá carácter definitivo, no siendo recuperables las cantidades abonadas en el caso de reversión del uso a su estado original.

#### SECCIÓN QUINTA (III.2-5) Procedimiento de las autorizaciones

*Artículo III.2-5.1. Procedimiento de la autorización del uso de vivienda.*

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

A. Fotocopia de DNI.

B. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad de la descripción completa, titularidad, cargas, servidumbres, etc. del local, así como fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.

C. Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar, o arrendar el inmueble en las condiciones estipuladas por esta Ordenanza, salvo que se pretenda el uso propio, en cuyo caso se manifestará explícitamente tal extremo.

D. Fatxaden egungo egoeraren argazkiak eta lokalaren barrualdekoak.

E. Memoria, honako haeuz osatua:

— Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako alderdiak zehaztuko dira: Azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-sareen hartuneak, erabilera eta jarduera, eskaera egiteko ulean, bai egokitu beharreko lokalarena eta bai horizontalki nahiz bertikalki horren mugakide diren lokalenak ere, eraiki gabe dauden eta lokalaren mugakide diren eremuen titulartasun publikoa edo pribatua, eta eraikinak izan dezakeen babes-erregimena, hala badagokio.

— Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa, berariaz adieraziz nola bete behar den Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritakoa.

F. Planoak:

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi erakusten duena, bide publikoak eta partikularrak ere adieraziz.

— Lokalaren egungo egoeraren oinplano, fatxada eta sekzioen plano, 1/100 gutxieneko eskalan. Oinplanoan lokalaren zoruko sestrak eta eremu mugakideenak zehaztuko dira.

— Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena) eta sare horietan egin daitezkeen hartuneak irudikatzen dituen egungo egoeraren plano (ezaugarri teknikoak zehaztuz).

— Oinplano, fatxada eta sekzioen plano, 1/100 gutxieneko eskalan, Memorian deskribatu eta justifikatu den egokitzapen-proposamenetik lortzen den egoera irudikatzen duena.

2. Udaleko Zerbitzu Teknikoek txosten baten bidez ageriaraziko dute lokala Ordenantza honekin batera doan taulako zerrendan agertzen dela, eta lokala bertan etxebizitza bat kokatzeko egokia den ala ez balioetsiko dute, Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritako irizpideekin bat etorriz. Etxebizitza-erabilera ezartzeko proposamena zuzen interpretatzeari begira beharrezkoa baldin bada, aipatutako txostena egin aurretik, datu gehiago aurkezteko eskatu ahal izango zaio eskatzaileari, edo jada aurkeztu dituenak argitu eta osatu ditzala.

3. Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak jasotzen badu, Udaleko organo eskudunak etxebizitza-erabilera baimentzeko erabakia hartuko du, eta ebazpen horretan etxebizitza-erabilera hori zein erregimen juridikoren mende geratuko den adieraziko du, Ordenantza honen Hirugarren Atalean (III.2-3) ezarritakoarekin bat etorriz. Horrez gain, jarduerari dagozkion hirigintza-kargen zenbatekoak eta horiek ordaintzeko modua zehaztuko ditu, Ordenantza honen Laugarren Atalean (III.2-4) eta artikuluko 4. epigrafean ezarritakoari jarraiki. Ebazpen hori bi hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskatzaileak eskaera aurkezten duenetik edo, hala badagokio, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik hasita.

4. Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea hirigintza-kargak ordaindu ondoren eskuratuko da. Karga horiek gehienez bi hilabeteko epean ordaindu beharko dira Udalak erabakia jakinarazten duen egunetik hasita, eta lokala egokitzeko obrabaimenaren eskaera aurkeztu aurretik.

Epe hori igaro eta hirigintza-kargak eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoienatik ordaindu ez badira, prozedura berriro hasiko da; hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

D. Fotografías del estado actual de las fachadas y del interior del local.

E. Memoria integrada por:

— Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará: Superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, en el momento de la solicitud, tanto del local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública, o privada de los espacios no edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

— Descripción y justificación de la actuación pretendida. Con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a lo estipulado en la Sección Segunda (III.2-2) de la presente Ordenanza.

F. Planos:

— Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares.

— Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta quedarán recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.

— Plano del estado actual en el que se representen (definiendo sus características técnicas) las redes de servicio con las que cuenta el local (agua, saneamiento, electricidad, gas, ventilación, etc.) y los puntos de acometida posibles a dichas redes.

— Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria.

2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe, dejarán constancia de que el mismo se encuentra entre los comprendidos en la relación del Cuadro Anejo de esta Ordenanza y valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en la Sección Segunda (III.2-2) de esta Ordenanza. Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de vivienda, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir al solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados.

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de vivienda y expresará en el mismo acuerdo, el régimen jurídico al que quedará sometido el citado uso de vivienda, según lo previsto en la Sección Tercera (III.2-3) de esta Ordenanza y el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, así como su forma de abono, atendiendo a lo estipulado en la Sección Cuarta (III.2-4) de esta Ordenanza y en el epígrafe 4 del presente artículo. Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, o en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

4. El derecho para la implantación del uso de vivienda se adquirirá una vez se haya realizado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de dos meses desde la fecha de comunicación de la resolución municipal, y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

5. Aurreko guztia hirugarrengoen eskubideei eta, hala badagokio, jardueraren ondorioz jabetza horizontalaren tituluan egin litezkeen aldaketei kalterik egin gabe gauzatuko da.

6. Hirigintza-kargak ordaindu ondoren etxebizitza-erabileraren baimenaren titularrak uko egiten badio erabilera hori gauzatzeari, Udalak kargen zenbatekoa itzuliko dio, baldin eta obra-baimena eskatzeko Ordenantza honen III.2-5.2 artikulua-  
ren 1. apartatuan ezarrita dagoen epearen barruan eskubide horri formalki uko egiten badio eta dirua itzultzeko eskaera aurkezten badu.

### III.2-5.2 artikulua. Obra-baimenak emateko prozedura.

1. Etxebizitza berria edo berriak egokitzeko obra-baimena lortu ahal izateko, interesatuak, etxebizitza-erabilera baimentzen duen erabakia jakinarazten den egunetik gehienez bi hilabeteko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Lanbide Elkargoak onetsia, Ordenantza Multzo honetako «Baimenen ordenantza arautzailea» Hamargarren Tituluan (X) horretarako xedatzen denaren arabera. Era berean, etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-erabakian zehaztutako hirigintza-kargak aurrez ordaindu izanaren egiaztagiria aurkeztu beharko da.

2. Obra-baimena eman ondoren, eskatzaileak bi hilabeteko epea izango du lan horiek hasteko, eta gehienez ere sei hilabete amaitzeko, haiei hasiera eman zaion egunetik hasita. Salbuespen modura, eta justifikatuz gero, bi hilabeteko luzapen bakarra eman ahal izango da obrak hasteko.

3. Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere lokalaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalarari formalki jakinarazi beharko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da horrekin batera etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-erabakitik ondorioztatzen diren eskubide nahiz betebeharrak ere eskualdatzen direla. Jakinarazpen horrek eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuta egon beharko du.

### III.2-5.3 artikulua. Lehen erabileraren baimena emateko prozedura.

1. Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da, Ordenantza Multzo honetako «Baimenen ordenantza arautzailea» Hamargarren Tituluan (X) eskatutako dokumentazioa aurkeztuta.

2. Udalak, indarrean dagoen hipoteka legean hirigintza izarako ekintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruz aurreikusitakoaren arabera, etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzia emateko erabakia bidaliko dio Jabetza Erregistroari, baimendutako etxebizitza erabilera berria eta horren inguruko baldintzak inskribatua gera daitezen: Etxebizitza berriak Udal Etxebizitza Tasatu gisa izango duen kalifikazio iraunkorra, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan, erabilera baimentzen duen udal erabakian horretarako ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa eta Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra.

3. Lehen erabileraren baimena jasotzeko, ezinbesteko baldintza izango da hori eskatzen den nean etxebizitza berria hiriko zerbitzu-sareetara benetan konektatuta egotea (ur-hornidura, saneamendua, argindarra eta, hala badagokio, gas-hornidura izatea).

4. Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabileraren baimena lortu eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik zenbatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

6. Si el titular de la autorización de uso de vivienda, una vez satisfechas las cargas urbanísticas, desistiera de su ejecución, el Ayuntamiento solo le reintegrará su importe en el caso de que presente formalmente su renuncia al citado derecho y la correspondiente reclamación de reembolso, dentro del plazo establecido para la solicitud de licencia de obras, previsto en el apartado 1 del artículo III.2-5.2 de esta Ordenanza.

### Artículo III.2-5.2. Procedimiento de la licencia de obras.

1. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la, o las nuevas viviendas el interesado deberá presentar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido al efecto en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias», del presente Cuerpo de Ordenanzas. Así mismo se acompañará documento acreditativo del abono previo de las cargas urbanísticas establecidas por el acuerdo municipal de autorización del uso de vivienda.

2. Concedida la licencia de obras, el solicitante dispondrá de un plazo de dos meses para el inicio de las mismas y de un máximo de seis meses para su conclusión, desde la fecha de inicio. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una única prórroga de dos meses para el inicio de las obras.

3. El titular de la licencia de obras podrá transmitirla siempre que se transmita la propiedad del local, notificando formalmente este extremo al Ayuntamiento, el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos y obligaciones dimanantes de la autorización municipal del uso de vivienda. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

### Artículo III.2-5.3. Procedimiento de la licencia de primera utilización.

1. Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida, al efecto, en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias», del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2. El Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la vigente legislación hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, remitirá al Registro de la Propiedad el acuerdo de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, a efectos de que se inscriba el nuevo uso de vivienda autorizado y las condiciones que gravitan sobre el mismo: Calificación permanente de la nueva vivienda como Vivienda Tasada Municipal en régimen de propiedad o pleno dominio, precio de venta de la vivienda establecido al afecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

3. Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

4. La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar desde la concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las mismas.

5. Ordenantza honetan egokitzapen-lanak hasteko eta gauzatzeko ezarritako epeak interesatuari egotz dakizkikeen arrazoiengatik betetzen ez badira, dagokion legezko prozedurari jarraiki, Udalak iraungitzat emango du baimena. Beraz, interesatuak galdu egingo du lokala etxebizitza gisa erabiltzeko udal-baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea, eta ez zaio itzuliko aurrez ordaindu dituen hirigintza-kargen zenbatekoa.

*III.2-5.4 artikulua. Lokala etxebizitza-erabilera baimenduari atxikitzea.*

Lokalen erabilera Ordenantza honek araututako baimenari atxikita geratu denean, lokal horiek ezingo dira erabili etxebizitzarena ez den beste erabilera batzuetarako, gutxienez hamar urtez, lehen erabileraren baimena lortzen den egunetik zenbaitzen hasita. Hori guztia, Udalerriko Planeamendu Orokorraren geroagoko Berrikuspenetatik lokal horiei aplikagarri zaien erabilera-erregimenari buruz ondoriozta litezkeen zehaztapenen kaltetan izan gabe.

*III.2-5.5 artikulua. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokalen erregistroa.*

Udalak Erregistro bat sortuko du, eta Ordenantza honen aplikazioaren ondorioz etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokal guztiak bertan inskribatuko dira.

*III.2-5.6 artikulua. Ziurtagiriak egitea.*

Udalak interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu onartutako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeko.

*III.2-5.7 artikulua. Katastroari jakinaraztea.*

Hirigintza-planeamenduaren arabera etxebizitza-erakinetan aurreikusitako beste erabilera batzuetarako xedatuta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, baimen horren titularrak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio xehetasun hori, eta lehen okupazioarako lizentzia eskaerarekin batera, etxebizitza berria Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izanaren agiria aurkeztuko du udalean.

*III.2-5.8 artikulua. Egitatezko egoerak legezatzeko baldintzak.*

1. Ordenantza honekin batera doan Taulan agertzen diren erakinetako lokalak etxebizitza gisa erabili eta egokitzeko jarduerak legezatu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik egin badira dagokion udal-baimenik gabe, betiere jabeak formalki hala eskatzen badu eta jarduera horiek Ordenantza honetako Lehen, Bigarren eta Hirugarren Ataletan ezarrita dauden zehaztapen guztiak betetzen dituztela egiaztatzen bada.

2. Nolanahi ere, jarduera horiek legezatzeari dagokionez, lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena jasotze-ari begira Ordenantza honen Bosgarren Atalean (III.2-5) ezarrita dauden baldintza eta betebeharrak arruntak betetzeaz gain, baimenik gabe egindako obra horiei dagozkien tasa eta zergak ordaindu beharko zaizkio Udalari, baita, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aurrez egindako arau-hauste horri dagokion zigor ekonomikoa ere.

5. El incumplimiento de los plazos establecidos por esta Ordenanza, para el inicio y ejecución de las obras de habilitación, por causa imputable al interesado, acarreará, siguiendo el procedimiento legal correspondiente, la declaración formal por el Ayuntamiento de la caducidad de la licencia, y con ésta, la pérdida del derecho de uso de vivienda del local adquirido por la autorización municipal de uso, sin que ello conlleve el reintegro del importe de las cargas urbanísticas previamente satisfechas.

*Artículo III.2-5.4. Vinculación del local al uso autorizado de vivienda.*

Los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por la presente Ordenanza, no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda, en un plazo mínimo de diez años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

*Artículo III.2-5.5. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.*

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda.

*Artículo III.2-5.6. Emisión de certificaciones.*

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.

*Artículo III.2-5.7. Comunicación al catastro.*

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local destinado originariamente a otros usos autorizados por el planeamiento urbanísticos en edificaciones residenciales, el titular de dicha autorización lo pondrá en conocimiento del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y aportará al Ayuntamiento, en el momento de la solicitud de la licencia de primera ocupación, el correspondiente documento de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

*Artículo III.2-5.8. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.*

1. Podrán legalizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios incluidos en el Cuadro Anejo de esta Ordenanza, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de la misma, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite formalmente por su propietario y se justifique fehacientemente que tales actuaciones dan cumplimiento a todas las determinaciones que se establecen en las Secciones Primera, Segunda y Tercera de esta Ordenanza.

2. No obstante, la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados y obligaciones ordinarias aplicables a la autorización de la implantación del uso de vivienda en dichos locales, y que quedan establecidas en la Sección Quinta (III.2-5) de esta Ordenanza, conllevará la obligación de resarcir al Ayuntamiento el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que, en su caso, y según lo previsto en la Ley de Suelo y Urbanismo pueda corresponder a la infracción urbanística previamente cometida.



## III.2 KAPITULUARI ATXIKITAKO TAULA

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK  
ETXEBIZITZETARAKO EZ DIREN ERABILERETARAKO  
XEDATUTAKO LOKALETAN  
ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN  
ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA APLIKAGARRI  
ZAIEN KOKALEKUEN ZERRENDA

Oharra: Zerrenda honetan sartuta egoteak ahalbidetu egiten du, nolabait ere, lokal jakin batzuek Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenak lokal horietan aplikatu daitezela onartzea. Hala ere, etxebizitza-erabilera baimentzeko eskubidea Ordenantza horren III.2-5.1 artikuluan jasota dagoen udal-erabakiaz eskura daiteke soilik. Nolanahi ere, baimen hori ez da emango Ordenantza horretan ezarritako baldintzak betetzen ez badira.

## CUADRO ANEJO AL CAPITULO III.2

RELACIÓN DE EMPLAZAMIENTOS EN LOS QUE ES DE APLICACIÓN LA ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DE USO DE VIVIENDA EN LOCALES DESTINADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A USOS NO RESIDENCIALES

Nota: El hecho de estar incluido en este listado conlleva la posibilidad de que determinados locales puedan acogerse a la aplicación de las previsiones adoptadas por la presente Ordenanza. No obstante, el derecho a la autorización de uso de vivienda se adquiere única y exclusivamente mediante la correspondiente resolución municipal, prevista en el Artículo III.2-5.1 de la citada Ordenanza. Autorización que, en todo caso, queda sujeta al cumplimiento de condicionados estipulados por la citada Ordenanza.

<i>Eremua eta Kalea</i>	<i>Finka-zk.</i>	<i>Lokala</i>
<i>HIRIGUNEA / ERDIALDEA / ZG.01 - ZABALGUNEA</i>		
ORKOLAGA	7, 9, 11, 17, 12, 14, 16 eta 18	Fatxada Orkolaga kalera begira duten Behe Solairuko lokalak
ELKANO	18	(Izkinako lokala) Fatxada Orkolaga kalera begira duen Behegaina
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / AN.3/ AN.04/ AN.5/ AN.06 - ANTZIOLA</i>		
ANTZIOLA AUZOA	30A, 30B, 30C, 46, 48 eta 50	Behe Solairuko lokalak
	40	Fatxada Sagastialde kalera begira duten Behe Solairuko lokalak (Behegaina) eta Erdi-sotoko lokalak.
	32	Fatxada Sagastialde kalera begira duten Erdi-sotoko lokalak
GABRIEL ZELAIA PLAZA	2, 4 eta 6	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / ET.01/ ET.05 - ETXEBERRI – LA CUMBRE</i>		
ETXEBERRI AUZOA	1.tik 10.era, biak barne	Behe Solairuko lokalak
FLORIDA	159 eta 161	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / FL.01/ FL.03/ FL.05/ FL.08 - FLORIDA</i>		
GARTZIA GOLDARAZ	5, 6, 7, 8, 9 eta 10	Behe Solairuko lokalak
	1, 2, 3 eta 4	Behegaineko lokalak (1)
FLORIDA	5, 7, 46 eta 69	Behe Solairuko lokalak
KARMELO LABAKA	1 eta 3	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / AG.02 / AG.02 - AGUSTINDARRAK</i>		
AGUSTINDARREN K.	8	-2 Erdi-sotoko lokalak (K. Labaka kalearen gainean dagoen Lehen Solairua)
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / SA.02 – SAGASTIALDE</i>		
SAGASTIALDE	15, 16, 17 eta 18	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / OA. - OARTZU</i>		
OARSO	1, 3, 2, 4 eta 6	Fatxada Oarso kalera begira duten Behe Solairuko lokalak
ITURREGI	2 eta 4	Behe Solairuko lokalak
ARISTIZABAL	3 eta 5	Behe Solairuko lokalak
ARISTIZABAL	7 eta 9	Sarrera barruko plazatik (Behegainetik) duten Behe Solairuko lokalak

<i>Eremua eta Kalea</i>	<i>Finka-zk.</i>	<i>Lokala</i>
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / LA.02 - LATXUNBE</i>		
LATSUNBE BERRI AUZOA	12, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28 eta 35	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / VI.01- VILLAS</i>		
LATSUNBE AUZOA	8, 10 eta 12	Etxadi-patioan kokatuta dauden Behe Solairuko eta Erdi-sotoko lokalak (1)
	16, 18, 20, 22 eta 24	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / HEGOA / LI.02 – LIZEAGA</i>		
ELKANO	1	Fatxada Arantzazu kalera begira duten Behe Solairuko lokalak (Behegaina)
LARRAMENDI	1, 3, 5, 7 eta 9	Fatxada Arantzazu kalera begira duten Behe Solairuko lokalak (Behegaina)
LARRAMENDI	19 eta 21	Fatxada Madalena kalera begira duten Behe Solairuko lokalak
LIZEAGA	12, 14 eta 16 7	Fatxada Arantzazu kalera begira duten Erdi-sotoko lokalak Lizeaga kalearekiko mugakidea den fatxadarik gabeko beheko solairuko lokalak
LIZARRAGA	3 eta 5	Behe Solairuko lokalak
VICTOR HUGO	3, 5 eta 7	Fatxada Madalena kalera begira duten Behe Solairuko lokalak
MADALENA	9, 11, 13 eta 15	Behe Solairuko lokalak
OINDDI	1 eta 3	Fatxada Arantzazu kalera begira duten Behe Solairuko lokalak (Behegaina)
<i>HIRIGUNEA / HEGOA / EL.03 - ELIZATXO</i>		
ELIZATXO AUZOA	16, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 43, 44, 47 eta 48	Behe Solairuko lokalak
<i>HIRIGUNEA / KANPOALDEA / SO.01 – SORGINTXULO</i>		
SORGINTXULO AUZOA	8 eta 9	Behe Solairuko lokalak
<i>URUMEA / BEHEA / AK.02 - AKARREGI</i>		
AKARREGI BAILARA	24	Behe Solairuko lokalak
<i>URUMEA / ERDIALDEA / PK.05 - PORTU – KARABEL</i>		
PORTU AUZOA	3 eta 8	Behe Solairuko lokalak
<i>URUMEA / ERDIALDEA / ZE.05 - ZIKUÑAGA</i>		
ZIKUÑAGA BAILARA	Finka guztiak, 33., 36. eta 38. izan ezik	Behe Solairuko eta Erdi-sotoko lokalak

(1) Lokal horietan bete beharreko baldintza osagarriak:

<i>Ambito y Calle</i>	<i>N.º de finca</i>	<i>Local</i>
<i>HIRIGUNEA / ERDIALDEA / ZG.01 - ZABALGUNEA</i>		
ORKOLAGA	7, 9, 11, 17, 12, 14, 16 y 18	Locales en Plantas Bajas con fachada a Orkolaga Kalea
ELKANO	18	(Local de esquina) Entresuelo con fachada a Orkolaga Kalea
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / AN.3/ AN.04/ AN.5/ AN.06 - ANZIOLA</i>		
ANZIOLA AUZOA	30A, 30B, 30C, 46, 48 y 50	Locales de Planta Baja
	40	Locales de Planta Baja (Entresuelo) y Planta de Semisótano con fachada a Sagastialde Kalea
	32	Locales de Planta de Semisótano con fachada a Sagastialde Kalea
GABRIEL ZELAIA PLAZA	2, 4 y 6	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / ET.01/ ET.05 - ETXEBERRI – LA CUMBRE</i>		
ETXEBERRI AUZOA	1 a 10 inclusive	Locales de Planta Baja
FLORIDA	159 y 161	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / FL.01/ FL.03/ FL.05/ FL.08 - FLORIDA</i>		
GARTZIA GOLDARAZ	5, 6, 7, 8, 9 y 10	Locales de Planta Baja
	1, 2, 3 y 4	Locales de Planta de Entresuelo (1)
FLORIDA	5, 7, 46 y 69	Locales de Planta Baja
KARMELO LABAKA	1 y 3	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / AG.02 / AG.02 - AGUSTINDARRAK</i>		
AGUSTINDARREN K.	8	Locales de Semisótano -2 (Planta Primera sobre K. Labaka kalea)
<i>HIRIGUNEA / IPARRA / SA.02 – SAGASTIALDE</i>		
SAGASTIALDE	15, 16, 17 y 18	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / OA. - OARTZU</i>		
OARSO	1, 3, 2, 4 y 6	Locales de Planta Baja con fachada a Oarso Kalea
ITURREGI	2 y 4	Locales de Planta Baja
ARISTIZABAL	3 y 5	Locales de Planta Baja
ARISTIZABAL	7 y 9	Locales de Planta Baja con acceso desde plaza interior (Entresuelo)
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / LA.02 - LATXUNBE</i>		
LATSUNBE BERRI AUZOA	12, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28 y 35	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / MENDEBALA / VI.01- VILLAS</i>		
LATSUNBE AUZOA	8, 10 y 12	Locales de Planta Baja y en Planta de Semisótano emplazados en patio de manzana. (1)

<i>Ambito y Calle</i>	<i>N.º de finca</i>	<i>Local</i>
	16, 18, 20, 22 Y 24	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / HEGOA / LI.02 – LIZEAGA</i>		
ELKANO	1	Locales de Planta Baja con fachada a Arantzazu Kalea (Entresuelo)
LARRAMENDI	1, 3, 5, 7 y 9	Locales de Planta Baja con fachada a Arantzazu Kalea (Entresuelo)
LARRAMENDI	19 y 21	Locales de Planta Baja con fachada a Madalena Kalea
LIZEAGA	12, 14 y 16 7	Locales de Semisótano con fachada a Arantzazu Kalea Locales de Planta Baja, sin fachada colindante con Lizeaga Kalea
LIZARRAGA	3 y 5	Locales de Planta Baja
VICTOR HUGO	3, 5 y 7	Locales de Planta Baja con fachada a Madalena Kalea
MADALENA	9, 11, 13 Y 15	Locales de Planta Baja
OINDDI	1 Y 3	Locales de Planta Baja con fachada a Arantzazu Kalea (Entresuelo)
<i>HIRIGUNEA / HEGOA / EL.03 - ELIZATXO</i>		
ELIZATXO AUZOA	16, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 43, 44, 47 y 48	Locales de Planta Baja
<i>HIRIGUNEA / KANPOALDEA / SO.01 – SORGINTXULO</i>		
SORGINTXULO AUZOA	8 Y 9	Locales de Planta Baja
<i>URUMEA / BEHEA / AK.02 - AKARREGI</i>		
AKARREGI BAILARA	24	Locales de Planta Baja
<i>URUMEA / ERDIALDEA / PK.05 - PORTU – KARABEL</i>		
PORTU AUZOA	3 y 8	Locales de Planta Baja
<i>URUMEA / ERDIALDEA / ZE.05 - ZIKUÑAGA</i>		
ZIKUÑAGA BAILARA	Todas las fincas, a excepción de las nº 33,36 y 38	Locales de Planta Baja y de Planta de Semisótano

(2) Condiciones complementarias a cumplir en estos locales:

— Etxebizitzen banaketa-proiektua bakarra eta solairu osoarentzat loteslea izango da. Hala, ematen den lehen baime-narekin gauzaturiko dira elementu komunak, non eta ez diren etxebizitza guztiarenak batera egiten.

— Solairuko etxebizitza guztietarako sarbidea gune bakar batetik egingo da, eta gune hori etxebizitza horien guztien ele-mentu komun zati izango da.

### III.3 KAPITULUA. ETXEBIZITZA-ERABILERA DUTEN ERAIKINETAN KOKATUTAKO ETA HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK TRASTELEKU-ERABILERARAKO XEDATUTAKO SOLAIRU EDO ESTALKIPEKO LOKALETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

*III.3-1 artikulua. Ordenantzaren xedea eta aplikazio-eremua.*

1. Ordenantza honen xedea da, hain zuzen ere, etxebizitza-erakin finkatuetako solairu edo estalkipeko lokaletan kokatuta eta hirigintza-planeamenduak erabilera osagarrietarako (trastelekuak) xedatuta dauden lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera arautzea.

2. Ordenantza honen aplikazio-eremua ondorengo baldintza hauek guztiak betetzen dituzten lokalei dagokiena da:

A. Lokalak lehendik dagoen eraikin batean kokaturik egongo dira, eraikin horrek hirigintza-planeamenduan finkatuta egon behar du eta haren aurreikuspenekin bat etorri behar du.

B. Eraikina hiri-lurzoru finkatuko lur-zati batean kokatuko da.

C. Eraikina kokatuta dagoen lur-zatiak etxebizitzetarako kalifikazioa izango du («a» motako lur-zatia) indarreko hirigintza-planeamendu xehakatuaren.

D. Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarako izango da, indarreko hirigintza-planeamendu xehakatuaren araberak.

E. Lokalek eraikinaren solairu edo estalkipean kokatuta egon behako dute.

Oharra: Eraikinaren solairuak sailkatzeko orduan, Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 48. artikuluko 2. apartatuan jasotako terminologia eta definizioak hartuko dira kontuan.

F. Lokalak erabilera eta jabetzaren aldetik eraikineko etxebizitzetara lotutako trastelekuetarako xedatuta egongo dira hirigintza-planeamenduan, edo hala badagokio, dagokion obrabaimenean, eta handitu nahi diren etxebizitzetarako titulartasun berbera izango dute. Etxebizitza horiek, edonola ere, trastelekuen azpian dagoen solairuan kokatuta egon beharko dute.

Oharra: Trasteleku-erabilera zehaztearen ondorioetarako, Ordenantza Multzo honetako Lehen Tituluko (I) Seigarren Atalean (I.2-6) ezarrita dagoena beteko da.

G. Lokalen ezaugarri fisiko eta funtzionalek Ordenantza honetan ezarritako Baldintza Tekniko guztiak (bizigarritasuna, irigarritasuna eta abar) betetzea ahalbidetuko dute.

— El proyecto de distribución de las viviendas, será único y vinculante para la planta completa, de tal manera que aquellos elementos comunes se lleven a cabo con la primera licencia que se conceda, si es que no se ejecutan todas al mismo tiempo.

— El acceso a todas las viviendas de la planta se efectuará a través de un núcleo único, que formará parte de los elementos comunes del conjunto de ellas.

### CAPITULO III.3. ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DEL USO DE VIVIENDA EN LOCALES DE PLANTA O ESPACIO BAJO CUBIERTA DESTINADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A USO DE TRASTERO, UBICADOS EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

*Artículo III.3-1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza.*

1. El objeto de la presente ordenanza es regular la posibilidad de autorizar la habilitación como dependencias de vivienda, de determinados locales destinados por el planeamiento urbanístico a usos auxiliares (trasteros) emplazados en el espacio, o Planta Bajo Cubierta de edificaciones residenciales consolidadas.

2. El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a los locales que cumplimenten la totalidad de las siguientes condiciones:

A. Los locales estarán emplazados en un edificio preexistente, consolidado por el planeamiento urbanístico y acorde con sus previsiones.

B. El edificio se emplazará en una parcela de suelo urbano consolidado.

C. La parcela en la que se emplaza el edificio tendrá calificación residencial en el planeamiento pormenorizado vigente (parcela tipo «a»).

D. El edificio estará destinado por el planeamiento pormenorizado vigente a un uso predominantemente residencial.

E. Los locales deberán quedar emplazados en la planta, o espacio Bajo Cubierta del edificio.

Nota: A efectos de clasificación de las plantas del edificio se atenderá a la terminología y a las definiciones incluidas en el apartado 2 del Artículo 48 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigentes en Hernani.

F. Los locales estarán destinados por el planeamiento urbanístico, o en su caso, por la correspondiente licencia de construcción, a trasteros vinculados en uso y propiedad a las viviendas del edificio, y su titularidad será la misma que la de las viviendas que se pretenden ampliar, que deberán situarse, en todo caso, en la planta inmediatamente inferior a la de aquellos.

Nota: A efectos de determinación del uso de trastero se atenderá a lo previsto en la Sección Sexta (I.2-6) del Título Primero (I) de este Cuerpo de Ordenanzas.

G. Las características físicas y funcionales de los locales permitirán el cumplimiento en los mismos de todas las Condiciones Técnicas (habitabilidad, accesibilidad, etc) establecidas en esta Ordenanza.

*III.3-2. artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak.*

Ondorengo lokalak ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo dira etxebizitza gisa erabili:

A. Aurreko artikuluan (III.3-1) ezarritako baldintzetakoren bat betetzen ez duten lokalak.

B. Kokatuta dauden eraikinari emandako udal-baimenaren arabera, eraikinaren elementu komunetarako diren lokalak, edo eraikineko etxebizitzetako elementu osagarrietarako direnak (sarbideak eta zirkulazio-guneak, instalazioen gelak eta abar).

C. Babes Ofizialeko erregimenaren pean dauden etxebizitzetzi lotutako lokal osagarriak.

D. Dagokion udal-baimena jaso gabe beste lokal batzuk banandu edo elkartzetik sortutako lokalak, baldin eta jarduera horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina behin betiko onartu zen egunetik (2011ko apirila) aurrera egin badira.

E. Hernaniko (HE) HS.01 Hirigune Historikoan kokatuta dauden eraikinetako lokalak. Indarrean dagoen Babes eta Birgaikuntza Plan Berezian horrelakoetarako jasotzen den ordenantza arautzailea aplikatuko zaie lokal horiei.

*III.3-3 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko hirigintza-baldintzak eta baldintza teknikoak.*

#### 1. Hirigintza-baldintzak:

A. Erabilera berria lehendik dauden etxebizitzetzi nahitaez lotuta geratzen denez, lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeak ez du ekarriko hirigintza-planeamenduak eraikina kokatuta dagoen lur-zatiari esleitzen dion gehieneko etxebizitza-kopurua handitzea.

B. Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz etxebizitza-erabilera eman zaien eremuak edo lokalak ezingo dira etxebizitza independente bihurtu, ez ikuspuntu fisiko nahiz funtzionaltik eta ezta erregistroaren ikuspegitik ere. Aitzitik, eraikinaren azpiko solairuan (banaka) kokatuta dauden etxebizitzetzi lotuta geratuko dira aipatu diren ondorio guztietarako.

Baldintza hori Obra Berriaren eta Jabetza Horizontalaren eskritura publikoan, eraikinaren jabekidetasun-arauetan, salerosketa-eskrituretan eta dagozkien erregistro-inskripzioetan jaso beharko da.

C. Lokalaren egokitzapenak ez du ekarriko lehendik dagoen eta hirigintza-planeamenduak finkatu duen eraikinaren estalkiaren profila edo bere erlaitzaren altuera aldatzea.

D. Estalkia tratatzeari eta bertan argiztapen- eta aireztapen-baoak irekitzeari dagokionez, Ordenantza Multzon honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-2.4 eta I.2-10.4 artikuluetan horrelakoetarako aurreikusita dagoena beteko da esku-hartze horietan.

#### 2. Sarbidearen baldintzak.

A. Etxebizitza gisa erabiliko diren lokaletan egokitzapen lanak egin ondoren, horietara ezingo da zuzenean sartu eraikineko komunikazio- eta zirkulazio-elementu komunetatik (eskailera-kaxa, igogailua, korridoreak eta abarretatik).

B. Esku-hartzearen aurretik lokaletarako sarbidea elementu komun horietatik egiten baldin bazen, egokitzapen-lanak ezeztatu egin beharko dute sarbide hori. Hala, etxebizitzetarako egokitutako gela berri horientzat zuzeneko sarbide bat egingo da azpiko solairuko etxebizitzaren barrualdetik.

*Artículo III.3-2. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

A. Los locales que incumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo anterior (III.3-1).

B. Los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se encuentran ubicados queden destinados a elementos comunes, auxiliares de las viviendas del mismo, como elementos de acceso y circulación, cuartos de instalaciones, etc.

C. Los locales auxiliares, vinculados a viviendas que se encuentren sometidas a régimen de Protección Oficial.

D. Los locales resultantes de segregaciones, o agrupaciones de otros locales, no amparadas por la correspondiente licencia municipal, cuando tales actuaciones se hayan llevado a cabo con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS (abril de 2011).

E. Los locales de edificios emplazados en el Área del Casco Histórico (HE) HS.01, en los que será de aplicación de la ordenanza reguladora que al efecto se contenga en el correspondiente Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente.

*Artículo III.3-3. Condiciones urbanísticas y técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.*

#### 1. Condiciones urbanísticas.

A. La implantación del uso residencial en estos locales, ya que el nuevo uso queda obligadamente vinculado a viviendas existentes, no tendrá como resultado el aumento del número máximo de viviendas atribuido por el planeamiento urbanístico a la parcela en la que queda emplazado el edificio.

B. Los espacios, o locales reconvertidos al uso de vivienda en aplicación de la presente Ordenanza, no podrán constituirse, ni desde el punto de vista físico, funcional, o registral, como vivienda independiente, sino que quedarán ligados a todos los citados efectos a las viviendas (individualmente) ubicadas en la planta inmediatamente inferior del edificio.

Condición ésta que deberá hacerse constar en la escritura pública de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, en las normas de condominio del edificio, en las escrituras de compraventa y en las inscripciones registrales pertinentes.

C. El condicionamiento del local no conllevará la alteración del perfil de la cubierta, o de la altura de cornisa del edificio existente, consolidado urbanísticamente por el planeamiento urbanístico.

D. La intervención sobre la cubierta, en lo que se refiere al tratamiento de la misma y a la apertura de huecos de iluminación y ventilación, se atenderá a lo previsto al efecto en los artículos I.2-2.4 y I.2-10.4 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación», del presente Cuerpo de Ordenanzas.

#### 2. Condiciones de acceso.

A. Los citados locales, una vez acondicionados al uso de vivienda, no podrán disponer de acceso directo desde los elementos comunes de comunicación y circulación del edificio (caja de escaleras, ascensores, pasillos, etc).

B. El acceso preexistente desde dichos elementos comunes a los locales objeto de la intervención, de existir, deberá quedar anulado con las obras de acondicionamiento, que dotarán exclusivamente a las nuevas dependencias habilitadas para el uso residencial de una comunicación directa desde el interior de la vivienda de la planta inferior.

### 3. Beste baldintza batzuk.

Etxebizitza-gela gisa egokitu diren lokalek, halaber, Ordenantza Multzo honetan ezarritako ondorengo baldintza hauek bete beharko dituzte:

A. Bizigarritasunari dagokionez: «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-3.1 artikulutik I.2-3.3 artikulura jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira.

B. Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitateari eta funtzionaltasunari dagokionez: «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-8.1 eta I.2-8.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira.

C. Segurtasunari dagokionez: «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluko (I) I.2-9.1 eta I.2-9.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira.

*III.3-4 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimenteak dituen hirigintza-kargak.*

#### 1. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.

Kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa (11.3 eta 25.2 artikuluetan) eta Hernaniko Udalerriaren indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1- Hirigintzako Arau Orokorrak» dokumentuan (93, 97.2 eta 103.2 artikuluetan) jasotako zehaztapenak, eta ikusirik baimendutako beste erabilera batzuetarako xedatutako lokal batean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, etxebizitza-eraikina kokatuta dagoen lur-zatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egin dela, erabilera aldatu zaien lokaletako jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte:

A. Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalarri lagatzea.

Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da.

Jardueraren izaera kontuan izanik, eta aipatu den legerian aurreikusitakoaren arabera, lursail horien balioaren ordezkoko kalte-ordain ekonomikoa emanez gauzatuko da lagapen hori, Udalak lur horiek eskuratu ahal izateko.

B. Azalera horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalarri ordaintzea, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

Balio ekonomikoa hori indarrean dagoen hirigintza-legerian eta udalerriko hirigintza-planeamendu orokorrean horretarako aurreikusten denaren arabera kitatuko da.

C. Tokiko Sistemen sareko zuzkidurak osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalarri lagatzea, behar bezala urbanizatuta.

Jardueraren izaera kontuan izanik, lagatutako lursailen balioaren ordezkoko kalte-ordain ekonomikoa emanez altxatuko da zuzkidura-karga hori, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorritik.

2. Lokalen jabeek esleitutako betebeharren hedadura eta gauzatzeko modua.

A. Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 78. artikuluan ezarritako dagoenaren arabera erreserbatuko dira.

### 3. Otras condiciones.

Los locales acondicionados como dependencias de la vivienda deberán cumplimentar así mismo las siguientes condiciones, establecidas por este Cuerpo de Ordenanzas:

A. En lo que se refiere a habitabilidad: Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-3.1, a I.2-3.3 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación».

B. En lo que se refiere a calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios: Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-8.1 y I.2-8.2 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación».

C. En lo que se refiere a seguridad: Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos I.2-9.1 y I.2-9.2 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación».

*Artículo III.3-4. Cargas urbanísticas de la autorización de uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.*

#### 1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo (arts. 11.3 y 25.2) y las determinaciones del documento «B.1-Normas Urbanísticas Generales» del T.R. de la R. de las NNSS vigente en el Municipio de Hernani (arts. 93, 97.2 y 103.2), y dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en un local destinado a otros usos autorizados, se produce de hecho un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio residencial, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales sometidos a tal actuación transformadora de uso, son los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios libres.

La superficie de dichos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado al respecto por la legislación urbanística vigente.

Dada la naturaleza de la actuación, y atendiendo a lo previsto en la citada legislación, tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

B. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad que le es atribuible, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La liquidación de tal valor económico se efectuará atendiendo a lo previsto al efecto en la legislación urbanística vigente y en el planeamiento urbanístico general del municipio.

C. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar las dotaciones de la red de Sistemas Locales, debidamente urbanizados.

Dada la naturaleza de la actuación, el levantamiento de esta carga dotacional se efectuará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de los correspondientes terrenos de cesión, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

2. Dimensionamiento y ejecución de los deberes atribuidos a los propietarios de los locales.

A. La reserva de terrenos destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres, debe efectuarse atendiendo a lo previsto art. 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoaren arabera, etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren 5 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko 1 m<sup>2</sup>-ko estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori.

Erreserba-lursailen unitate-balioa honela kalkulatu da: Hernanin aplikagarri den erabateko jabetzako Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Oinarriko Prezioaren %5 (€/m<sup>2</sup>-u-), babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa arautzen duen legeria autonomikoak (Ordenantza hau idazteko orduan: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 9-a artikulua) ezartzen duenaren arabera.

B. Azalera horri dagokion eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 27. artikuluan ezarrita dagoenaren arabera lagako zaio Hernaniko Udalari, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak emandako idazkerari jarraiki.

Lagapen hori gauzatzeko, etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera osoari egotz dakiokkeen eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren %15i dagokion balio ekonomikoa ordainduko da, urbanizazio-kargetatik libre.

Horretarako, udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean etxebizitza libreentzat aurreikusten diren erabileren haztate-koefizienteak eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak hartuko dira kontuan («B.1- «Hirigintzako Arau Orokorrak» agiriko 103. artikulua eta Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren «D – Jarduera Programa. Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioraren Azterketa» agiriko 3. kapitulua).

C. Aurreko artikuluko 1. apartatuko C epigrafean aipatzen den zuzkidura-karga altxatzerakoan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko Dekretuan (3. artikuluan) ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Legeria horren arabera, tokiko sistemak lagatzearen ordez Udalari eman beharreko kalte-ordain ekonomikoa haxe izango litzateke: Erabilera-aldaketak eraikigarritasun haztatuaren eragin-dako gehikuntzaren %5i dagokion lurzoruaren eragin-balioa. Eraikigarritasun hori kalkulatzeko, 2. apartatu honetako B epigrafean aipatu diren irizpideak jarraituko dira.

D. 2. apartatu honetako A epigrafetik C epigraferara aurreikusten diren zenbatekoak Ordenantza honetako III.3-5 artikuluan horretarako xedatzen denaren arabera ordainduko dira.

E. Betebehar horiek izaera iraunkorra izango dute, eta ordaindutako zenbatekoak ezingo dira berreskuratu lokala bere jatorrizko erabilerara itzultzen bada.

*III.3-5 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura.*

1. Lokalean etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena eskatzea.

A. Lokalaren jabeak aurkeztu behar duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

— NANaren fotokopia.

— Lokala erosi zeneko eskritura publikoaren fotokopia, eta horrez gain, lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zorrak eta abar aipatzen dituen Jabetza Erregistroko ziurtagiri eguneratua.

La superficie de dicha reserva de suelo se calculará, según lo previsto en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo aplicando el estándar de 1 m<sup>2</sup> de suelo por cada 5 m<sup>2</sup> (t) de local reacondicionado al uso de vivienda.

El valor unitario de los correspondientes terrenos de reserva se cifra en el 5% del Precio Base de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en plena propiedad (€/m<sup>2</sup>-u-), aplicable en el Municipio de Hernani, según quede establecido por la legislación autonómica por la que se regula el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial (en el momento de redacción de esta Ordenza: Art. 9-a de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

B. La cesión de la edificabilidad atribuible al Ayuntamiento de Hernani se efectuará según lo previsto en el art. 27 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, según la redacción adoptada por la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Tal cesión se concretará en el abono del valor económico correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, atribuible a la superficie total del local reconvertido al uso de vivienda.

Al efecto se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación de usos y los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes al régimen de vivienda libre, previstos en el planeamiento general vigente del municipio (artículo 103 del documento «B.1- Normas Urbanísticas Generales» y Capítulo 3 del documento «D – Programa de Actuación. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera» del T.R. de la R. de las NNSS de Hernani).

C. El levantamiento de la carga dotacional enunciada en el epígrafe C del apartado 1 del presente artículo, se efectuará atendiendo a los criterios establecidos en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (artículo 3), promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

De conformidad con la citada legislación, la indemnización económica al Ayuntamiento, sustitutoria de la cesión de los sistemas locales se cifra en el valor de repercusión del suelo correspondiente al 5% del incremento de la edificabilidad ponderada producido por el cambio de uso. El cálculo de la misma se efectuará atendiendo a los criterios ya expuestos en el anterior epígrafe B de este apartado 2.

D. Los abonos previstos en los epígrafes A a C del presente apartado 2 se efectuarán atendiendo a lo establecido al efecto en el artículo III.3- 5 de esta Ordenanza.

E. El cumplimiento de estos deberes tendrá carácter definitivo, no siendo recuperables las cantidades abonadas en el caso de reversión del uso de los locales a su estado original.

*Artículo III.3-5. Procedimiento para la autorización de uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.*

1. Solicitud de autorización de la implantación del uso de vivienda en el local.

A. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

— Fotocopia de DNI.

— Escritura pública de la adquisición del local, así como certificado actualizado del Registro de la Propiedad de la descripción completa, titularidad, cargas, servidumbres, etc. de la vivienda y del local con el que se pretende ampliar.



— Memoria, honako haez osatua:

\* Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako alderdiak zehaztuko dira: Azalera, sarbide-sistema, hartuneak eta abar. Horrekin batera, lokala kokatuta dagoen solairuko gainerako gelen erabilera zehaztuko da.

\* Egin nahi den jardueraren deskribapena.

— Planoak:

\* Kokapen-planoa.

\* Lokala kokatuta dagoen solairu osoaren egungo banaketaren eta erabileraren planoak, gutxienez 1/200 eskalan. Egokitu nahi den lokala mugatuko da.

\* Lokalaren egungo egoeraren eta handitu beharreko etxebizitzaren oin eta sekzioen planoak (bai eta fatxadena ere, hala badagokio), 1/100 gutxienezko eskalan. Egokitu beharreko lokalean dauden baoak zehaztuko dira (estalkikoak eta, hala badagokio, fatxadakoak).

\* Oinplano, fatxada eta sekzioen planoak, 1/100 gutxienezko eskalan, Memorian deskribatu eta justifikatu den egokitzapen-proposamenetik lortzen den egoera irudikatzen duena. Etxebizitza osoaren banaketa azaldu behar da, eta bi solairuak elkartzeko erabiliko den sarbide-sistema ere bai.

— Lokalaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak.

B. Udaleko Zerbitzu Teknikoek, txosten baten bidez, lokala bertan etxebizitza bat kokatzeko egokia den ala ez balioetsiko dute, Ordenantza honetako III.3-1 artikulutik III.3-3 artikulura jasotako zehaztapenen arabera. Etxebizitza-erabilera ezartzeko proposamena zuzen interpretatzeari begira beharrezkoa baldin bada, aipatutako txostena egin aurretik, datu gehiago aurkezteko eskatu ahal izango zaio eskatzaileari, edo jada aurkeztu dituenak argitu eta osatu ditzala, edo lokala ikuskatuko da.

C. Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak jasotzen badu, Udaleko organo eskudunak etxebizitza-erabilera baimentzeko erabakia hartuko du. Ebazpen horretan, Ordenantza honen III.3-4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, jarduerari dagozkion hirigintza-kargen zenbatekoak eta horiek ordaintzeko modua azalduko ditu, artikuluko horretan eta artikuluko honetako 1. apartatuko D epigrafean ezarritakoari jarraiki. Ebazpen hori bi hilabeteko epean eman behar da nahitaez, eskatzaileak eskaera aurkezten duenetik edo, hala badagokio, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik hasita.

D. Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea hirigintza-kargak ordaindu ondoren eskuratuko da. Karga horiek gehienez bi hilabeteko epean ordaindu behar dira Udalak erabakia jakinarazten duen egunetik hasita, eta betiere, lokala egokitzeko obra-baimenaren eskaera aurkeztu aurretik.

Epe hori igaro eta hirigintza-kargak eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik ordaindu ez badira, prozedura berriro hasiko da; hau da, beste eskaera bat aurkeztu behar da.

E. Aurreko gutzia hirugarrenengo eskubideei eta, hala badagokio, jardueraren ondorioz jabetza horizontalaren tituluan egin litezkeen aldaketei kalterik egin gabe gauzatuko da.

F. Hirigintza-kargak ordaindu ondoren etxebizitza-erabileraren baimenaren titularrak uko egiten badio erabilera hori gauzatzeari, Udalak kargen zenbatekoa itzuliko dio, baldin eta obra-baimena eskatzeko artikuluko honen 2. apartatuko A epigrafean ezarrita dagoen epearen barruan aipatutako eskubide horri formalki uko egiten badio eta dirua itzultzeko eskaera aurkezten badu.

— Memoria integrada por:

\* Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará: Superficie, sistema de accesos, acometidas, etc así como del uso del resto de las dependencias de la planta en la que se ubica el local.

\* Descripción de la actuación pretendida.

— Planos:

\* Plano de emplazamiento.

\* Plano de estado actual de la distribución y uso de la planta completa en la que se emplaza el local, a escala mínima 1/200. Delimitando el local a intervenir.

\* Plano de planta, y secciones (y en su caso de fachadas), a escala mínima 1/100, del estado actual del local y de la vivienda a ampliar. Se señalarán los huecos existentes (en cubierta, y en fachada, si procede) en el local a habilitar.

\* Planos de plantas, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria. Distribución que debe cubrir a la totalidad de la vivienda y representar el sistema de acceso previsto para la unión entre las dos plantas.

— Fotografías del estado actual del interior del local.

B. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe, valorarán la aptitud del local para su reconversión al uso de vivienda, de conformidad con las determinaciones de los artículos III.3-1 a III.3-3 de esta Ordenanza. Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de vivienda, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir al solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados, o una visita de inspección al local.

C. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de vivienda y expresará en el mismo acuerdo, según lo previsto en el artículo III.3-4 de esta Ordenanza el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, así como su forma de abono, atendiendo a lo estipulado en el citado artículo y en el epígrafe D del apartado 1 del presente artículo. Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, o en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

D. El derecho para la implantación del uso de vivienda se adquirirá una vez se haya realizado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de dos meses desde la fecha de comunicación de la resolución municipal, y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

E. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

F. Si el titular de la autorización de uso de vivienda, una vez satisfechas las cargas urbanísticas, desistiera de su ejecución, el Ayuntamiento solo le reintegrará su importe en el caso de que presente formalmente su renuncia al citado derecho y la correspondiente reclamación de reembolso, dentro del plazo establecido para la solicitud de licencia de obras, previsto en el epígrafe A del apartado 2 del presente artículo.

## 2. Lokala egokitzeko obra-baimena eskatzea.

A. Etxebizitzaren gela berriak egokitzeko obra-baimena lortu ahal izateko, interesatuak, etxebizitza-erabilera baimentzen duen erabakia jakinarazten den egunetik gehienez bi hilabeteko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia, Ordenantza Multzo honetako «Baimenen ordenantza arautzailea» Hamargarren Tituluan (X) horretarako xedatzen denaren arabera. Era berean, etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-erabakian zehaztutako hirigintza-kargak aurrez ordaindu izanaren egiaztatzea aurkeztu beharko da.

B. Obra-baimena eman ondoren, eskatzaileak bi hilabeteko epea izango du lan horiek hasteko, eta gehienez ere sei hilabete amaitzeko, haiei hasiera eman zaion egunetik hasita. Salbuespen modura, eta justifikatuz gero, bi hilabeteko luzapen bakarra eman ahal izango da obrak hasteko.

## 3. Handitutako etxebizitzaren lehen erabileraren baimena eskatzea.

A. Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da, Ordenantza Multzo honetako «Baimenen ordenantza arautzailea» Hamargarren Tituluan (X) eskatutako dokumentazioa aurkeztuta.

B. Aurkeztu beharreko Obra Berriaren adierazpen-eskrituran, Ordenantza honen III.3-3 artikuluko 1. apartatuko B epigrafeak agintzen duen moduan, honakoa agerraraziko da, ondorio guztietarako: Egokitu diren gela berriak eraikinaren azpiko solairuan dagoen etxebizitzari gehitu zaizkiola eta harekiko zatiezinak direla, harekin unitate bat osatzen baitute eginkizunaren eta jabariaren aldetik.

C. Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabileraren baimena lortu eta etxebizitzako gela berrietara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik zenbatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

D. Ordenantza honetan egokitzapen-lanak hasteko eta gauzatzeko ezarritako epeak interesatuari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik betetzen ez badira, dagokion legezko prozedurari jarraiki, Udalak iraugintzat emango du baimena. Beraz, interesatuak galdu egingo du lokala etxebizitza gisa erabiltzeko udal-baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea, eta ez zaio itzuliko aurrez ordaindu dituen hirigintza-kargen zenbatekoa.

## 4. Katastroari jakinaraztea.

Hirigintza-planeamenduaren arabera etxebizitza-erakinetan erabilera osagarrietarako (trastelekuak) xedatuta zegoen solairu edo estalkipeko lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak, bidezkoak izan daitezkeen ondorioetarako.

## 5. Egitatezko egoerak legeztatzeko baldintzak.

A. Etxebizitza-erakinetako solairu edo estalkipean kokatutako lokalak etxebizitza gisa erabili eta egokitzeko jarduerak legeztatu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik dagokion udal-baimenik gabe egin badira, betiere jabeak formalki hala eskatzen badu eta jarduera horiek Ordenantza honetako III.3-1 artikulutik III.3-3 artikulura ezarrita dauden zehaztutako guztiak betetzen dituztela egiaztatzen bada.

B. Nolanahi ere, jarduera horiek legeztatzeari dagokionez, lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena

## 2. Licencia de obras de acondicionamiento del local.

A. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de las nuevas dependencias de la vivienda el interesado deberá presentar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido al efecto en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias» del presente Cuerpo de Ordenanzas. Así mismo se acompañará documento acreditativo del abono previo de las cargas urbanísticas establecidas por el acuerdo municipal de autorización del uso de vivienda.

B. Concedida la licencia de obras, el solicitante dispondrá de un plazo de dos meses para el inicio de las mismas y de un máximo de seis meses para su conclusión, desde la fecha de inicio. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una única prórroga de dos meses para el inicio de las obras.

## 3. Licencia de primera utilización de la ampliación de la vivienda.

A. Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida al efecto en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias» del presente Cuerpo de Ordenanzas.

B. En la escritura de declaración de Obra Nueva a aportar, tal y como lo prescribe el epígrafe B del apartado 1 del artículo III.3-3 de esta Ordenanza, se hará constar, a todos los efectos, la agregación e indivisibilidad de las nuevas dependencias habilitadas respecto de la vivienda concreta ubicada en la planta inmediatamente inferior del edificio, con la que constituye una unidad funcional y dominical.

C. La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y las nuevas dependencias de la vivienda habitadas en el plazo de un año, a contar desde la concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las mismas.

D. El incumplimiento de los plazos establecidos por esta Ordenanza, para el inicio y ejecución de las obras de habilitación, por causa imputable al interesado, acarreará, siguiendo el procedimiento legal correspondiente, la declaración formal por el Ayuntamiento de la caducidad de la licencia, y con ésta, la pérdida del derecho de uso de vivienda del local adquirido por la autorización municipal de uso, sin que ello conlleve el reintegro del importe de las cargas urbanísticas previamente satisfechas.

## 4. Comunicación al Catastro.

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local emplazado en el espacio, o Planta Bajocubierta destinado originariamente a usos auxiliares /trasteros) autorizados por el planeamiento urbanísticos en edificaciones residenciales, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

## 5. Regularización de situaciones de hecho.

A. Podrán legalizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en espacios, o Plantas Bajocubierta en los edificios residenciales, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de la misma, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite formalmente por su propietario y se justifique fehacientemente que tales actuaciones dan cumplimiento a todas las determinaciones que se establecen en los artículos III.3-1 a III.3-3 de esta Ordenanza.

B. No obstante, la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados y obligaciones

jasotzeari begira Ordenantza honetan ezarrita dauden baldintza eta betebeharrak betetzeaz gain, baimenik gabe egindako obra horiei dagozkien tasa eta zergak ordaindu beharko zaizkio Udalari, baita, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aurrez egindako arau-hauste horri dagozkion zigor ekonomikoak ere.

#### LAUGARREN TITULUA (IV)

##### OSTALARITZAKO ETA AISIALDIKO JARDUERAK NOLA EZARRI BEHAR DIREN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

#### IV.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

##### *IV.1-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.*

Ostalaritzako eta aisialdiko jardueren baimena arautzen duten baldintzak zehaztea da Titulu honen xedea, indarrean den hirigintza-planeamenduan eta dagokion esparruan aplikagarriak diren lege-xedapenetan aurreikusitakoa osatuz eta garatuz.

##### *IV.1-2 artikulua. Ordenantzaren aplikaziorako lurralde-eremua.*

1. Lurzoru hiritargari sektorizatuak eta hiri-lurzoruak barne hartzen dituzten hirigintza-eremuen eta -azpieren multzoak osatzen du Titulu honetako aurreikuspenen aplikaziorako lurralde-eremua; horiek behar bezala mugatzen dira udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamendu orokorrean.

2. Izaera osagarriekin, Udalak Hernaniko lurzoru ez-hiritargari dauden lur-zatietan eta eraikinetan aplikatu ahal izango ditu Ordenantza honetako zehaztapenak, egokitzat eta bidezkotzat jotzen dituen neurrian eta hedadurarekin, betiere lurzoru mota horretan ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezarri badaitezke.

3. HS.01 (HE) Arean ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak baimendu daitezela arautu nahi izanez gero, Udalak egokitzat jotzen badu, «Hernaniko Hirigune Historikoa Erabat Birgaitzeko Plan Bereziaren» Testu Berrikusiak» etorkizunean onartu ditzakeen aurreikuspen zehatzen bitartez egin ahal izango da, eta kasu horretan, Titulu honetan xedatutakoak baino lehenago gehiago izango du hark.

##### *IV.1-3 artikulua. Ordenantzaren mende dauden jarduerak.*

1. Ordenantza honen mende egongo dira, kasu bakoitzean finkatutako terminoetan eta hedadurarekin, ostalaritzako eta aisialdiko jardueren ezarpen berria, legezapena, handitzea, aldaketa, eta abar, baldin eta lurralde-unitate bakoitzeko hirigintza-antolamendu xehakiatuan erabilera berezi, onargarri edo bateragarri gisa aurreikusten badira.

2. Halakotzat joko dira indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenari buruzko Testu Bategineko «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko «Hirigintza-erabilerean edukia» 9. artikuluko 2.2 apartatuko C eta E epigrafeetan definitzen diren hirugarren sektoreko erabilerei dagozkien jarduerak.

3. Dena den, Udalak zerbitzuen edo saltokien jardueretan ere Ordenantza honetako zehaztapenak aplikatu daitezela erabaki ahal izango du –ez dute zertan ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak izanik–, baldin eta jarduera horien funtzionaltasuna, ingurumenean eragiten dituzten kalteak edo ondorio gehigarriak aurreko epigrafean definitutako jardueren antzekoak badira.

ordinarias aplicables a la autorización de la implantación del uso de vivienda en dichos locales, y que quedan establecidas de esta Ordenanza, conllevará la obligación de resarcir al Ayuntamiento el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que según la Ley de Suelo y Urbanismo pueda corresponder a la infracción urbanística previamente cometida.

#### TITULO CUARTO (IV)

##### ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES DE HOSTELERÍA Y RECREATIVAS

#### CAPITULO IV.1. DISPOSICIONES GENERALES

##### *Artículo IV.1-1. Objeto de la Ordenanza.*

El objeto de este Título es el de establecer las condiciones por las que deberá regirse la autorización de actividades de hostelería y recreativas, complementando y desarrollando lo previsto al efecto en las disposiciones legales aplicables en la materia y en el planeamiento urbanístico vigente.

##### *Artículo IV.1-2. Ámbito territorial de aplicación de la Ordenanza.*

1. El ámbito territorial de aplicación de las previsiones de este Título está constituido por el conjunto de los ámbitos y subámbitos urbanísticos que integran el suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, que quedan delimitados en el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio.

2. El Ayuntamiento, con carácter complementario, podrá aplicar las determinaciones de esta Ordenanza en parcelas y edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable del municipio de Hernani, en la medida y con el alcance que estime adecuado y justificado, en los supuestos en los que la implantación de actividades hosteleras y recreativas esté autorizado en esa clase de suelo.

3. En el Area (HE) HS.01, la regulación de la autorización de las actividades de hostelería y recreativas, si así lo considera el Ayuntamiento, podrá llevarse a cabo mediante las previsiones específicas, que en su caso, pueda adoptar la futura revisión del «Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Hernani», cuya aplicación será prevalente sobre lo estipulado al efecto en el presente Título.

##### *Artículo IV.1-3. Actividades sujetas a la Ordenanza.*

1. Quedará sometida a las determinaciones de la presente Ordenanza, en los términos y con el alcance establecidos en cada caso, la nueva implantación, la legalización, la ampliación, modificación, etc., de las actividades de hostelería y recreativas, que queden previstas como usos característicos, admisibles, o compatibles en la ordenación urbanística pormenorizada de cada unidad territorial.

2. Tendrán la consideración propia de tales actividades, las correspondientes a los Usos Terciarios definidos al efecto en los epígrafes C y E del apartado 2.2 del artículo 9 – «Contenido de los usos urbanísticos», del Documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del vigente TR de la Revisión de las NNSS.

3. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de las determinaciones de la presente Ordenanza en la regulación de las actividades de establecimientos comerciales o de servicios, no estrictamente hosteleros, o recreativos, cuya funcionalidad, sus afecciones medioambientales, o sus efectos aditivos, resulten asimilables a los que caracterizan a las actividades definidas en el anterior epígrafe.

*IV.1-4 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak baimentzeko baldintza orokorrak.*

1. Oro har, Titulu honetan arautzen diren jarduerak ezarri eta garatu daitezela baimentzeko, honako hauetan jasotzen diren aurreikuspenak bete beharko dira:

A. Ordenantza hau egin zen momentuan arlo horretan indarrean ziren lege-xedapenak, orokorrak nahiz zehatzak, honako hauek, esate baterako:

— Azaroaren 10eko 4/1995 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizun eta jolas-jardueri buruzkoa.

— Abenduaren 16ko 296/1997 Dekretua, jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak eta jarduera horiei buruzko beste alderdi batzuk ezartzen dituen, Euskal Autonomia Erkidegoaren eremuan. Baita uztailearen 28ko 210/1998 Dekretuak eta martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak onartutako haren garapena eta aldaketak ere.

— Azaroaren 8ko 4/1991 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoan jokoa arautzekoa, eta honako Dekretu hauek aurreikusten duten garapena: Urriaren 4ko 380/1994 Dekretua, joko-aretoen eta jolas-aretoen araudia onartzen duena; abenduaren 24ko 308/1996 Dekretua, joko-makinen, makina laguntzaileen eta jokorako beste instalazio eta sistema batzuei buruzkoa; azaroaren 17ko 600/2009 Dekretua, joko-makina eta -sistemen erregelamendua onartzen duena; otsailaren 28ko 25/2012 Dekretua, joko-makinen eta -sistemen erregelamendua aldatzen duena, joko-areto eta jolas-aretoen erregelamendua aldatzen duena, eta Euskal Autonomia Erkidegoko bingo-jokoaren erregelamendua aldatzen duena.

— Otsailaren 27ko 3/1998 Legea, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra.

— Apirilaren 23ko 7/2012 Legea, barne-merkatuko zerbitzuei buruz Europako Parlamentuak eta Kontseiluak abenduaren 12an emandako 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko zerbait lege aldatzen dituen.

— Urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

— 1997ko abenduaren 4ko irisgarritasuna sustatzeari buruzko legea (20/1997 Legea), eta Lege hori garatzeko sustatutako 291/1983 eta 68/2000 Dekretuak.

— 2006ko martxoaren 17ko 314. zenbakiko Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzaren Kode Teknikoa, eta hura garatzeko aldarrikatutako xedapenak.

B. Indarrean den udalerriko hirigintza-planeamendua (Planeamendu Orokorra eta Garapen Planeamendua).

C. Ordenantza Multzo hau, eta bereziki, Titulu honetako zehaztapenak.

2. Hori guztia kontuan hartuta, eta Titulu honetan arautzen diren jarduerak ezarri eta garatu daitezela baimentzeko, horiek kasu bakoitzean eragindako eremu eta eraikinetan indarrean dagoen hirigintza-araudira egokitu beharko dute eta harekin bateragarriak izan beharko dute; gainera, dagokion hirigintza-kalifikazio orokorrean eta xehakatuan jasotzen diren aurreikuspenak bete beharko dituzte.

3. Titulu honetan araututako jarduerak ezarri eta garatu ahal izateko administrazio-baimena emateko, kasu bakoitzean aplikagarria den Legeria orokorreko aurreikuspenak eta prozedura bete beharko dira, baita Ordenantza Multzo honetako «Lizentziak arautzen dituzten Ordenantzak» Hamargarren Tituluan (X) hitzartutakoa ere.

*Artículo IV.1-4. Condiciones generales de la autorización de actividades hosteleras y recreativas.*

1. Con carácter general la autorización de la implantación y ejercicio de las actividades reguladas en el presente Título se atenderá al conjunto de las previsiones establecidas en:

A. Las disposiciones legales, generales y específicas, vigentes en la materia, entre las que, en el momento de la formulación de esta Ordenanza, cabe citar:

— Ley 4/1995 de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Decreto 296/1997 de 16 de diciembre, por el que se establecen los horarios de los espectáculos públicos y actividades recreativas, y otros aspectos relativos a estas actividades, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Así como su desarrollo y modificación adoptada por el Decreto 210/1998 de 28 de julio y por el Decreto 36/2012, de 13 de marzo.

— La Ley 4/1991, de 8 de noviembre, reguladora del Juego en la Comunidad Autónoma del País Vasco y su desarrollo previsto por los siguientes Decretos: Decreto 380/1994, de 4 de octubre, sobre Reglamento de salones de juego y salones recreativos; Decreto 308/1996 de 24 de diciembre sobre Reglamento de máquinas de juego, máquinas auxiliares y otros sistemas de instalaciones de juego; Decreto 600/2009, de 17 de noviembre, sobre Reglamento de máquinas y sistemas de juego; Decreto 25/2012, de 28 de febrero, de modificación del Reglamento de máquinas y sistemas de juego, del Reglamento de salones de juego y salones recreativos y del Reglamento del juego del bingo de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

— Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

— Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

— Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

— Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 (Ley 20/1997), y Decretos 291/1983 y 68/2000, promovidos en desarrollo de esa Ley.

— Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

B. El planeamiento urbanístico vigente en el municipio (General y de Desarrollo).

C. El presente Cuerpo de Ordenanzas, y específicamente las determinaciones de éste Título.

2. En atención a lo expuesto, la autorización de la implantación y ejercicio de las actividades reguladas en el presente Título se entenderá condicionada a su adecuación y compatibilidad con el régimen urbanístico vigente en los ámbitos y edificaciones afectados en cada caso, y en particular, al cumplimiento de las previsiones reguladoras de la correspondiente calificación urbanística global y pormenorizada.

3. La autorización administrativa de la implantación y ejercicio de las actividades reguladas en el presente Título se atenderá al procedimiento y a las previsiones de la Legislación general que en cada caso le sea de aplicación, así como a lo estipulado al efecto en el Título Décimo (X) «Ordenanzas reguladora de las licencias» del presente Cuerpo de Ordenanzas.

4. Dagozkion kasuetan eta hedadurarekin, Udalak Ordenantza honetan jasotzen diren aurreikuspen jakin batzuk ez betetzea erabaki dezake, honako kasu hauetan:

— Jarduera horiek Ordenantza hau indarrean sartu aurretik dagoeneko abian baziren, betiere dagozkion jarduera-lizentzietan eta lokalaren egokitzapen-obretarako lizentzietan oinarrituta ezarri eta garatzen badira.

— Salbuespen-gaiak udalaz gaindiko hedaduraz aplikatu beharreko lege-xedapenei eragiten ez dienean.

— Jardueraren titularrak zehaztaper horiek behar bezala betetzea ezinezkoa dela justifikatzen duenean, edo hala bada-gokio, egokitzen jotzen diren ordezkio neurriak edo irtenbideak hartzen direnean, zehaztaper horiekin loturiko helburuak betetzen direla bermatzeko.

— Udalaren erabakiak Udaleko zerbitzu teknikoaren dagoen txostena izan dezala; bertan, salbuespena eskatu izanaren arrazoiak eta ondorioak egiaztatuko dira, eta ezarri beharko diren ordezkio neurrien edo irtenbideen, edo irtenbide zuzentzaileen proposamenaren aldeko balioespena egingo da.

#### *IV.1-5 artikulua. Araitutako jardueren sailkapena.*

##### 1. Irizpide orokorrak.

A. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartuko dituzten establezimenduak artikuluko 2. apartatuan definitzen eta arautzen diren Kategorietan eta Azpikategorietan sailkatuko dira, Titulu honetan aurreikusten diren ondorioei begira.

B. Katetoria horietako bakoitzarekin lotutako jardueren zerrendak izaera azalpen-emailea du eta irekia da, eta beraz, horietako bakoitzean sartuko dira, berariaz aipatu ez arren, katetoria bakoitzean txertatu diren jarduera horien antzekoak diren beste jarduera guztiak, horiek dituzten ezaugarriak, funtzionalitatea edo ondorio gehigarriak kontuan hartuta.

C. Establezimendu batean katetoria desberdineko bi jarduera edo gehiago garatzen badira, Ordenantza honetan aurreikusitako baldintza arautzaile murriztaileak aplikatuko dira, hau da, ingurumenean gehien eragiten duen jarduera barne hartzen duen katetoriari dagokion establezimenduari aplikatu beharrekoak (alkohol-salmenta, musika-aparatuak edukitzea, gauzez ixteko ordutegia, eta abar).

2. Establezimenduen sailkapena, jarduera motaren arabera.

##### • A KATEGORIA:

A. Katetoria honetan sartuko dira, artikuluko 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, dastalekuak, izozki-dendak, txokolategiak, txurro-dendak, kroisantegiak, te-aretoak, bokategiak, salmenta automatikorako lokalak (vending) eta antzekoak, hau da, alkoholik gabeko edariak eta elikagaiak (dagokion establezimenduen barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainetako Kategorien barruan ez sailkatzea (horien artean, jatetxe-jarduerak), jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

4. El Ayuntamiento, en los casos y con el alcance pertinente, podrá acordar la dispensa del cumplimiento de determinadas previsiones contenidas en la presente Ordenanza, cuando:

— Se trate de actividades preexistentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, y que hayan sido implantadas y se ejerzan amparadas en las correspondientes licencias de actividad y de obras de acondicionamiento del local.

— La materia de la dispensa no afecte a disposiciones legales de general aplicación, y de alcance supramunicipal.

— Quede justificada debidamente por el titular de la actividad la imposibilidad material de cumplimiento estricto de las determinaciones en cuestión, así como la adopción, en caso de ser procedente, de las medidas, o soluciones sustitutorias que se estimen adecuadas para garantizar el cumplimiento de los objetivos asociados a las citadas determinaciones.

— Quede precedida la decisión municipal del correspondiente informe de los servicios técnicos municipales, en el que, se verifiquen las razones de la solicitud de dispensa y las consecuencias de la misma, y se evalúen favorablemente la propuesta de medidas, o soluciones sustitutorias, o correctoras, que resulte oportuno y necesario imponer.

#### *Artículo IV.1-5. Clasificación de las actividades reguladas.*

##### 1. Criterios generales.

A. Los establecimientos destinados a acoger las actividades hosteleras y recreativas, a los efectos de las previsiones de este Título quedan clasificados en las Categorías y Subcategorías que se definen y regulan en el apartado 2 de este artículo.

B. La relación de las actividades que se asocia a cada una de las citadas categorías tiene un carácter básicamente enunciativo y abierto, por lo que se entenderán también incluidas en cada una de ellas aquellas otras actividades que, sin estar mencionadas expresamente, por sus características, funcionalidad, o efectos aditivos, puedan considerarse asimilables a las explícitamente integradas en cada categoría.

C. En el supuesto de que en un establecimiento se desarrollen dos o más actividades encuadradas en categorías diferentes serán de aplicación las condiciones reguladoras más restrictivas, previstas por esta Ordenanza, correspondientes a las de un establecimiento perteneciente a la categoría en la que deba incluirse la actividad con incidencia medioambiental más desfavorable (venta de alcohol, disposición de aparatos musicales, horario de cierre nocturno, etc).

2. Clasificación de los establecimientos según el tipo de actividad.

##### • CATEGORIA - A:

A. Quedarán incluidos en esta categoría, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan actividades hosteleras, o recreativas, tales como: Degustaciones, heladerías, chocolaterías, churrerías, croisanterías, salones de té, bocaterías, locales de venta automática (vending) y asimilables, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas, exclusivamente sin alcohol, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías de esta clasificación (entre ellas la correspondiente a actividades de restauración), en función de las características, o efectos de la actividad.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 1. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— I. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak izatea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

B. Salbuespen gisa, A Kategorian honen barruan sailkatuko dira B Kategorian agertzen diren ostalaritza-jarduerak (jattetxe-jarduerak izan ezik), horiek A Kategorian honetako A epigrafean jasotzen diren azken bi baldintzak behar bezala betetzen badituzte.

• B KATEGORIA:

A. A Kategorian honen barruan sailkatuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, ostatuak, upeltegiak, tabernak, kafetegiak, garagardotegiak, ziberkafetegiak, hanburgeseategiak, kebabak, jattetxeak (jendearen arretarako barra izan ala ez), erretegiak, autozerbitzuak (Self-Service), janari-etxeak (Fast Food edo bestelakoak), sagardotegiak edo antzekoak, hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagozkion establezimenduen barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 2. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— II. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

B. Era berean, B Kategorian honen barnean sailkatuko dira elkarte gastronomikoak, kulturalak edo aisialdikoak, «txokoak», alderdi politiko eta auzo-elkarteen egoitzak, eta antzekoak, hau da, oro har, publikoari edariak edo bazkariak eskaintzen dizkietenak (ez bazkideei bakarrik).

C. Salbuespen gisa, B Kategorian honen barruan sailkatuko dira C Kategorian agertzen diren ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak, baldin eta horiek A Kategorian honetako A epigrafean jasotzen diren azken bi baldintzak behar bezala betetzen badituzte.

• C KATEGORIA:

A Kategorian honen barruan sailkatuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, taberna bereziak, whiskitegiak, klubak, taberna amerikarrak, pubak, disko-tabernak, karaokeak eta antzekoak, hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagozkion establezimenduen barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko eta musika-jarduerak bereziak garatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak, eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 1 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – I, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

B. Como excepción, se considerarán incluidas en esta Categoría A las actividades hosteleras enunciadas en la Categoría B (excepto las de restauración), que den cumplimiento estricto a las dos últimas condiciones contenidas en el epígrafe A de la presente Categoría.

• CATEGORIA - B:

A. Quedarán incluidos en esta categoría, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan las actividades hosteleras, o recreativas tales como: Tabernas, Bodegas, Bares, Cafés, Cafeterías, Cervecerías, Cibercafés, Hamburgueserías, Kebabs, Restaurantes (con, o sin barra de atención al público), Asadores, Autoservicios (Self-Service), Casas de Comidas (Fast Food, o de otro tipo), Sidrerías, o similares, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías de esta clasificación, en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 2 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – II, según queda definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

B. Se considerarán así mismo, incluidas en esta Categoría B las sociedades gastronómicas, culturales o recreativas, «txokos», sedes de asociaciones vecinales, políticas, o similares, que expidan bebidas, o comidas al público en general (no exclusivamente a socios).

C. Como excepción se considerarán incluidas en esta Categoría B las actividades hosteleras, o recreativas enunciadas en la Categoría C, que den cumplimiento estricto a las dos últimas condiciones contenidas en el epígrafe A de la presente Categoría.

• CATEGORIA - C:

Quedarán incluidos en esta categoría, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan las actividades hosteleras, o recreativas tales como: Bares Especiales, Whiskerías, Clubs, Bares Americanos, Pubs, Disco-Bares, Karaoke, o similares, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión) para desarrollar una actividad musical especial y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías de esta clasificación, en función de las características, o efectos de la actividad.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 3. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— III. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dantzalekurik edo agertokirik ez izatea, hau da, zuzeneko ikuskizunak edo emanaldiak garatzeko instalaziorik ez izatea.

• D KATEGORIA:

A. Kategoria honetan bi Azpikategoria bereizten dira erabiltzaile motaren, kontsumitutako edari eta elikagai motaren, funtzionamendu-ordutegiaren eta jarduerak eragiten dituzten ondorioen arabera.

B. D.1 azpikategorian sartuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, kafe-antzerkia, diskotekak, dantza-aretoak, dantzalekuak, ikuskizunak eskaintzen dituzten jatetxeak edo dantza-aretoak dituzten jatetxeak, eta antzekoak, hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagokion establezimenduen barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko eta musika-jarduerak garatu ahal izateko dantzaleku bat izateko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak, eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 4. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— V. Mailara arteko soinu-emisioak eta musika-jarduera edo emanaldi bat garatzea ahalbidetzen duten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dantzalekua edo agertokia edukitzea, hau da, zuzeneko ikuskizunak edo emanaldiak garatu ahal izateko instalazioak edukitzea.

C. D.2 azpikategorian sartuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, gazteei xedaturiko ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, dantza-aretoak, diskotekak, karaokeak, dantzalekuak eta antzekoak, hau da, alkoholik gabeko edariak eta elikagaiak (dagokion establezimendutik kanpo prestatuak) zerbitzatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Adin txikikoentzat sarbidea eta erabilera mugatua duten establezimenduak izatea.

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea (horien artean, jatetxe-jarduerak), jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 1. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 3 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – III, según queda definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— No disponer de pista de baile, ni de escenario, o instalaciones para llevar a cabo, espectáculos, o actuaciones en directo.

• CATEGORIA - D:

A. Dentro de esta Categoría se distinguen dos Subcategorías, en función de los tipos de usuario, el tipo de consumo de bebidas y alimentos, los horarios de funcionamiento y los efectos que caracterizan las diversas actividades.

B. Quedarán incluidos en la subcategoría –D.1, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan las actividades hosteleras, o recreativas tales como: Café-teatro, Discotecas, Salones de Baile, Salas de Fiesta, Restaurantes con espectáculo, o Restaurantes con sala de baile, o similares, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión), para ejercer la actividad musical con pista de baile, o/y para realizar espectáculos y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación, en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 4 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que permitan llevar a cabo una actividad musical, o de espectáculo, con emisiones sonoras de hasta Clase – V, según queda definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— Disponer, en su caso, de pista de baile, o de escenario, o instalaciones para llevar a cabo, espectáculos, o actuaciones en directo.

C. Quedarán incluidos en la subcategoría –D.2, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan las actividades hosteleras, o recreativas dirigidas al público juvenil, tales como: Salas de baile, Discotecas, Karaokes, Salas de Fiesta, o similares, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas, exclusivamente sin alcohol, y alimentos, (preparados fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— Disponer de acceso y uso de tales establecimientos exclusivamente restringidos a los menores de edad.

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación (entre ellas la correspondiente a actividades de restauración), en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 1 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Sariak ematen dituzten aisialdiko makinari ez izatea.

— V. Mailara arteko soinu-emisioak eta musika-jarduera edo emanaldi bat garatzea ahalbidetzen duten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dantzalekua edo agertokia edukitzea, hau da, zuzeneko ikuskizunak edo emanaldiak garatu ahal izateko instalazioak edukitzea.

• E KATEGORIA:

A. Kategoria honen barruan sailkatuko dira ausazko jokoei dagozkien aisialdiko jardueretara xedaturiko establezimenduak; horien artean, bi Azpikategoria bereizten dira erabil-tzaile motaren, kontsumitutako edari eta elikagai motaren, funtzionamendu-ordutegien eta jarduerak eragiten dituzten ondorioen arabera.

B. E.1 azpikategorian sartuko dira honako jolas-jarduera hauek hartzen dituzten establezimenduak: Aisialdiko aretoak eta apustu-lokalak, Euskal Autonomia Erkidegoko jolasa arautzen duen eta indarrean den legerian definitzen diren moduan (azaroaren 8ko 4/1991 Legearen 15. eta 17. artikulua, Ordenantza hau idatzi den momentuan), hau da, alkoholik gabeko edariak eta elikagaiak (dagokion establezimendutik kanpo prestatuak) zerbitzatzeko baimena dutenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunak eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldatzen duena) finkatzen den 1. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— I. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dagokion jolas-jarduera gauzatu ahal izateko administrazio-baimena izatea; haren bitartez, haren zerbitzura dauden makinak kopurua eta ezaugarriak definituko dira besteak beste, Autonomia Erkidegoaren aipatutako legerian aurreikusten den moduan.

B. E.2 azpikategorian sartuko dira mota honetako jolas-jarduerak hartzen dituzten establezimenduak: Jolas-aretoak, Euskal Autonomia Erkidegoko jolasa arautzen duen eta indarrean den legerian definitzen diren moduan (azaroaren 8ko 4/1991 Legearen 15. eta 17. artikulua, Ordenantza hau idatzi den momentuan), hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagokion establezimendutik kanpo prestatuak) zerbitzatzeko baimena dutenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunak eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldatzen duena) finkatzen den 2. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— II. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— No disponer de máquinas recreativas con premio.

— Disponer de equipos e instalaciones que permitan llevar a cabo una actividad musical, o de espectáculo, con emisiones sonoras de hasta Clase – V, según queda definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— Disponer, en su caso, de pista de baile, o de escenario, o instalaciones para llevar a cabo, espectáculos, o actuaciones en directo.

• CATEGORIA - E:

A. Quedarán incluidos en esta categoría los establecimientos destinados a actividades recreativas correspondientes a juegos de azar, dentro de la cual se distinguen dos Subcategorías, en función de los tipos de usuario, el tipo de consumo de bebidas y alimentos, los horarios de funcionamiento y los efectos que caracterizan las diversas actividades.

B. Quedarán incluidos en la subcategoría –E.1 los establecimientos que acojan las actividades de juego tales como: Salones Recreativos y Locales de Apuestas, según quedan definidas por la vigente legislación reguladora del juego en la Comunidad Autónoma del País Vasco (artículo 15 y 17 de la Ley 4/1991 de 8 de noviembre, en el momento de redacción de la presente Ordenanza) con autorización para servir bebidas, exclusivamente sin alcohol, y alimentos, (preparados fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 1 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – I, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— Disponer de la correspondiente autorización administrativa para ejercer la específica actividad de juego, y por la que se definan, entre otros extremos, las características y el número de máquinas al servicio de la misma, según lo previsto por la citada Legislación Autonómica reguladora.

C. Quedarán incluidos en la subcategoría –E.2 los establecimientos que acojan las actividades de juego tales como: Salones de Juego, según quedan definidas por la vigente legislación reguladora del juego en la Comunidad Autónoma del País Vasco (artículo 14 de la Ley 4(1991 de 8 de noviembre, en el momento de redacción de la presente Ordenanza) con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 2 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – II, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.



— Dagokion jolas-jarduera gauzatu ahal izateko administrazio-baimena izatea; haren bitartez, haren zerbitzura dauden makinaren kopurua eta ezaugarriak definituko dira besteak beste, Autonomia Erkidegoaren aipatutako legerian aurreikusten den moduan.

D. E.3 AZPIKATEGORIAN sartuko dira mota honetako jolas-jarduerak hartzen dituzten establezimenduak: Bingo-aretoak, Euskal Autonomia Erkidegoko jolasa arautzen duen eta indarrean den legerian definitzen diren moduan (azaroaren 8ko 4/1991 Legearen 12. artikulua, Ordenantza hau idatzi den momentuan), hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagokion establezimendutik kanpo prestatuak) zerbitzatzeko baimena dutenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldatzen duena) finkatzen den 3. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— II. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dagokion jolas-jarduera gauzatu ahal izateko administrazio-baimena izatea; haren bitartez, jardueraren ezaugarriak definituko dira besteak beste, Autonomia Erkidegoaren aipatutako legerian aurreikusten den moduan.

E. E.4 azpikategorian sartuko dira mota honetako jolas-jarduerak hartzen dituzten establezimenduak: Jolas-kasinoak, Euskal Autonomia Erkidegoko jolasa arautzen duen eta indarrean den legerian definitzen diren moduan (azaroaren 8ko 4/1991 Legearen 11. artikulua, Ordenantza hau idatzi den momentuan), hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagokion establezimenduaren barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko baimena dutenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldatzen duena) finkatzen den 4. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— III. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

— Dagokion jolas-jarduera gauzatu ahal izateko administrazio-baimena izatea; haren bitartez, jardueraren ezaugarriak definituko dira besteak beste, Autonomia Erkidegoaren aipatutako legerian aurreikusten den moduan.

• F KATEGORIA:

Kategoria honen barruan sailkatuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, elkarte gastronomikoak, kulturalak edo aisialdikoak, «txokoak», alderdi politiko eta auzo-elkarteen egoi-

— Disponer de la correspondiente autorización administrativa para ejercer la específica actividad de juego, y por la que se definan, entre otros extremos, las características y el número de máquinas al servicio de la misma, según lo previsto por la citada Legislación Autonómica reguladora.

D. Quedarán incluidos en la SUBCATEGORIA –E.3 los establecimientos que acojan las actividades de juego tales como: Salas de Bingo, según quedan definidas por la vigente legislación reguladora del juego en la Comunidad Autónoma del País Vasco (artículo 12 de la Ley 4(1991 de 8 de noviembre, en el momento de redacción de la presente Ordenanza) con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 3 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – II, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— Disponer de la correspondiente autorización administrativa para ejercer la específica actividad de juego, y por la que se definan, entre otros extremos, las características de la misma, según lo previsto por la citada Legislación Autonómica reguladora.

E. Quedarán incluidos en la subcategoría –E.4 los establecimientos que acojan las actividades de juego tales como: Casinos de Juego, según quedan definidas por la vigente legislación reguladora del juego en la Comunidad Autónoma del País Vasco (artículo 11 de la Ley 4(1991 de 8 de noviembre, en el momento de redacción de la presente Ordenanza) con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías, o Subcategorías, de esta clasificación en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 4 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – III, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

— Disponer de la correspondiente autorización administrativa para ejercer la específica actividad de juego, y por la que se definan, entre otros extremos, las características de la misma, según lo previsto por la citada Legislación Autonómica reguladora.

• CATEGORIA - F:

Quedarán incluidos en esta categoría, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan las actividades hosteleras, o recreativas tales como: Sociedades gastronómicas, culturales o recreativas, «txokos», sedes de asociaciones vecinales, políti-

tzak eta antzekoak, hau da, edari alkoholikoak eta elikagaiak (dagokion establezimenduaren barnean nahiz kanpoan prestatuak) zerbitzatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Dagokien kolektiboko bazkide edo elkarteko kide diren pertsonak bakarrik erabili eta gozatu ahal izango dute. Hau da, aipatutako erabiltzaileek bakarrik sartu ahal izango dute establezimendu horietara, eta publikoari, oro har, ez zaizkio edariak edo elikagaiak zerbitzatzeko.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 2. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— II. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

- G KATEGORIA:

Kategoria honen barruan sailkatuko dira, artikuluko honetako 1. apartatuko B epigrafean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, jarduerak hartzen dituzten establezimenduak, hala nola, mintzategiak, ziberzentroak eta antzekoak, hau da, alkoholik gabeko edariak eta elikagaiak (dagokion establezimendutik kanpo prestatuak) zerbitzatzeko baimena duten lokaletan finkatuta daudenak eta honako baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak:

— Sailkapen honetako gainerako Kategorien barruan sailkatuta ez egotea, jarduerak dituen ezaugarriak edo ondorioak kontuan izanik.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldazten duena) finkatzen den 1. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— I. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen ez dituzten ekipamenduak eta instalazioak edukitzea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

*IV.1-6 artikulua. Jardueren kategorizazioa aplikatzea.*

1. Baldintza orokorrak.

Aurreko artikuluan zehaztutako Kategoriaren bati, Ordenantza honetan arautzen den ostalaritzako, aisialdiko edo antzeko jardueraren bati, edo horiekin loturik dagoen establezimenduren bati modu formalean atxikitzen bazaio, IV.1-5 artikuluan eta hurrengo epigrafeetan xedatutakoa bete beharko da, kontuan hartuta betiere jarduera berriak diren edo lehendik abian ziren jarduerak diren.

2. Jarduera berriak.

A. Ordenantza hau indarrean sartu ondoren, Udalak behar bezala finkatuko du, jardueraren baimen-espeditentaren ebazpenean, jarduera Titulu honetan araututako ostalaritzako eta aisialdiko jardueren zein Kategoria edo Azpikategoriaren barruan sailkatu behar den, eta beraz, zein erregimen aplikatuko zaion.

Horri begira, jarduera berriak ezartzeko proiektuek behar bezala jaso eta justifikatu beharko dute jarduera horiei dagokien

cas, o similares, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas alcohólicas, y alimentos, (preparados dentro, o fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías de esta clasificación, en función de las características, o efectos de la actividad.

— Quedar reservados exclusivamente al uso y disfrute de las personas que reúnan la calidad de socios, o miembros del colectivo al que quedan vinculados. Es decir, que el acceso a estos establecimientos se encontrará restringido a los citados usuarios, y en ellos no se expedirán bebidas, o alimentos al público en general.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 2 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – II, según queda definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

- CATEGORIA - G:

Quedarán incluidos en esta categoría, y sin perjuicio de lo estipulado en el epígrafe B del apartado 1 de este artículo, los establecimientos que acojan actividades tales como: Locutorios, Cibercentros, y asimilables, que queden implantadas en locales con autorización para servir bebidas, exclusivamente sin alcohol, y alimentos, (preparados fuera del establecimiento en cuestión) y que cumplieren todas las siguientes condiciones:

— No quedar encuadrados en las restantes Categorías de esta clasificación, en función de las características, o efectos de la actividad.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 1 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de equipos e instalaciones que no permitan emisiones sonoras superiores a la de Clase – I, según queda ésta definida en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

*Artículo IV.1-6. Aplicación de la categorización de actividades.*

1. Condiciones generales.

La adscripción formal a alguna de las Categorías establecidas en el artículo anterior, de las distintas actividades hosteleras, recreativas, o asimilables, reguladas por la presente Ordenanza, o de los establecimientos vinculados a las mismas, atenderá a lo dispuesto en citado artículo IV.1-5 y en los epígrafes siguientes de éste artículo, según se trate de nuevas actividades, o de actividades preexistentes y en funcionamiento.

2. Nuevas actividades.

A. Tras la entrada en vigor de la presente Ordenanza, la integración en alguna de las citadas Categorías, o Subcategorías de las actividades hosteleras y recreativas, reguladas en este Título, y por consiguiente la aplicación a las mismas del régimen correspondiente, será fijada por el Ayuntamiento en la resolución del expediente autorización de la actividad.

Al efecto, los proyectos de implantación de las nuevas actividades, deberán contener y justificar debidamente la correspon-

kategorizazio-proposamena, betiere horien izaera eta berezitasunak eta jarduera garatzeko bete behar diren baldintzak kontuan hartuta, eta Ordenantza hauetan nahiz indarrean diren arlo horretako lege-xedapenetan zehazten denaren arabera. Horrenbestez, beharrezkoak eta egokiak diren mota guztietako dokumentuak eta zehaztapenak aurkeztu beharko dituzte.

B. Eskuragarri dauden datuetan oinarrituta, Udaleko zerbitzu teknikoek jardueraren kategorizazio-proposamena aurkeztuko diote jardueraren baimen-espeditentea ebatzi behar duen administrazio-organismoari, hark proiektuan egindako plan-teamendua berretsi edo, hala badagokio, zuzendu dezan.

### 3. Dagoeneko abian diren jarduerak.

Ordenantza hau indarrean sartu aurretik udalerrian dagoeneko abian diren jarduerak Titulu honetan araututako kategorien barruan sailkatuko dira, jarraian agertzen diren irizpideak kontuan hartuta:

A. Ordenantza hau indarrean sartu ondoren, lehendik abian zen jarduera baten baldintzak aldatzen dituen edozein espeditente mota bideratzen bada (establezimendua berritzeko edo handitzeko lanak, jarduera-lizentziaren titulartasun-aldaketak, eta abar), jardueraren eta establezimenduaren kategorizazio zehatza zehaztu beharko da espeditente horren barruan; horrenbestez, hari dagokion erregimena aplikatu beharko da, Ordenantza honetan eta aplikagarria den legerian aurreikusten dena kontuan hartuta. Horretarako, IV.1-6 artikulua honetako 2. apartatuan zehazten dena bete beharko da.

B. Lehendik abian diren jarduera horiek aldatzeko espeditentrik gauzaten ez bada:

a) 2008ko azaroaren 20an behin betiko onartutako (2008ko azaroaren 13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua) «Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen ordenantzaren» babespean emandako udal-lizentzia bidez baimendutako jarduerak, edo Ordenantza haren zehaztapenak aplikatzean legezatu ziren eta orduan 1, 2, 3 eta 4. Multzoetan erantsita geratu ziren jarduerak Titulu honetan definitutako A, B, C eta D.1 Kategorien barruan sailkatuko dira, hurrenez hurren.

Dena den, C eta D.1 Kategoriekin homologatzeko behar bezala egiaztatu beharko da teknikoki lokalak aplikagarria den araudia betetzen duela, bizilagunak zarataren eta bibrazioen aurka babesteari dagokionez (eta bereziki, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluan jasotzen diren aurreikuspenak). Horretarako, Titulu honetako Hirugarren Xedapen Iragankorrean aurreikusten dena hartu beharko da kontuan.

b) Baimendutako edo legezkatutako gainerako jarduera guztiak Titulu honetan definitutako beste kategoría edo azpikategoriaren batean txertatuko dira, jarduera horien izaerarekin duten antzekotasuna aintzat hartuta, eta Ordenantza honek horiei egozten dizkien baldintzak betez.

c) Lehendik abian ziren eta Ordenantza hau indarrean sartzean irekitzeko lizentziarik ez zuten edo arestian aipatutako «Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen ordenantza» (2008ko azaroaren 20an behin betiko izaeraz onartua eta 2008ko azaroaren 13an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua) zehaztutako legezkatze-baldintzen mende jarri ez diren jarduerak eta establezimenduak Ordenantza honetan definitutako A, B, E (E.1 eta E.2 Azpikategoriak), F eta G Kategorietan gaineratuko dira oro har,

diente propuesta de categorización de las mismas, en función de su naturaleza y de las particularidades y condicionantes bajo los que se pretende ejercer la actividad, y de conformidad con lo establecido a ese respecto tanto en estas mismas Ordenanzas, como en las disposiciones legales vigentes en la materia. Por lo tanto, deberán aportar los documentos y determinaciones de todo orden que, con ese fin, resulten necesarios y convenientes.

B. A la vista de los datos disponibles, los servicios técnicos municipales aportarán al órgano administrativo que deba resolver el expediente de autorización de la actividad, la propuesta de categorización de la actividad, ratificando o, en su caso, enmendando el planteamiento efectuado por el proyecto.

### 3. Actividades en funcionamiento.

Las actividades en funcionamiento, preexistentes en el municipio con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, se considerarán integradas en las categorías correspondientes, reguladas en este Título, atendiendo a los criterios que se exponen a continuación:

A. La tramitación, con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, de cualquier tipo de expediente que modifique las condiciones en las que se viene ejerciendo una actividad preexistente y en funcionamiento (obras de reforma, o ampliación; cambios de titularidad de la licencia de actividad; etc.) conllevará la determinación, en el contexto de dicho expediente, de la específica categorización de la actividad y del establecimiento, y la plena aplicación del régimen que corresponda a la misma, en función de lo previsto en esta Ordenanza y en la legislación que le sea aplicable. Al efecto, se deberá proceder según lo determinado en el apartado 2 del presente artículo IV.1 -6.

B. En tanto no se proceda a la formulación de expediente modificadorio, referido a las indicadas actividades preexistentes y en funcionamiento:

a) Las actividades autorizadas expresamente por licencia municipal, concedida al amparo de la «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas», aprobada definitivamente el 20 de noviembre de 2008 (publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa: 13 de noviembre de 2008), o aquellas preexistentes que quedaron legalizadas como consecuencia de la aplicación de las determinaciones de aquella Ordenanza y que resultaron adscritas entonces a los Grupos 1, 2, 3 y 4, se entenderán integradas ahora en las Categorías A, B, C y D.1 respectivamente, definidas en el presente Título.

No obstante, la homologación con las Categorías C y D.1 queda condicionada, en todo caso, a la previa y debida acreditación técnica de la adecuación del local a la reglamentación aplicable, sobre protección del vecindario frente a ruidos y vibraciones (y específicamente a las previsiones del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza). Al efecto, debe tenerse en cuenta lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de éste Título.

b) El resto de dichas actividades autorizadas, o legalizadas, se considerarán integradas en alguna de las otras categorías, o subcategorías definidas en el presente Título, en función de su asimilación a la naturaleza de las correspondientes actividades, y al cumplimiento de los condicionados que esta Ordenanza atribuye a las mismas.

c) Las actividades y establecimientos preexistentes y en funcionamiento, que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, no contaran con licencia de apertura previa, o no se hubieran sometido a las condiciones de legalización adoptadas por la citada «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas», aprobada definitivamente el 20 de noviembre de 2008 (publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa: 13 de noviembre de 2008), quedarán integrados genéricamente, a todos los efectos, dentro de

betiere Udalak kasu bakoitzean zehazten duenaren arabera, jardueraren beraren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta. Nolanahi ere, establezimendu horiek dagokion jarduera legeztatu beharko dute eta Ordenantza honetan xede horretarako zehazten diren aurreikuspenak bete beharko dituzte, Titulu honetako Lehen Xedapen Gehigarrian aurreikusten den moduan.

Dena den, jarduera horiek aurreko paragrafoan aipatzen ez den beste Kategoría baten barruan sailkatu ahal izango dira, horiek Ordenantza honetan aurreikusten diren baldintza eta zehaztapen guztiak betetzen dituen legeztatze-espeditante zehatz bat bideratzen badute.

*IV.1-7 artikulua. Establezimenduen dimentsio-parametroak.*

#### 1. Edukiera.

Indarrean den Eraikuntzaren Kode Teknikoan zehaztutako irizpideak (Suteen aurkako segurtasuna. Pertsonen bakuazioa «SI.3» Oinarrizko Dokumentuko «Okupazioaren kalkulua» 2. apartatua) aplikatuz ateratzen dena izango da Titulu honetan araututako jardueretarako xedaturiko lokalaren edo establezimenduaren edukiera.

#### 2. Azalera publikoa.

Titulu honetan araututako jarduerekin loturiko establezimenduaren azalera publikotzat joko da bertako erabiltzaileen erabilerrarako edo egonaldi-rako xedaturiko azalera. Lokalaren edo establezimenduaren azalera erabilgarri dagokio, honako hauetara xedaturiko azalera kendu ondoren: Garbigelak, zerbitzatzeko barrari dagokion eremua, sukaldeak, biltegia, langileen aldagelak eta garbigelak, bulegoak, eta igarobideak edo erabilera publiko-rako xedaturik ez dauden beste gune batzuk, establezimenduko erabiltzaileak sartu ezin daitezkeen guneak, alegia.

#### 3. Lokalen sailkapen dimentsionala.

Azalera publikoari eta edukierari dagokionez, honela sailkatzen dira establezimenduak:

- 1. Mailako establezimenduak: 40 m<sup>2</sup> arteko azalera publikoa edo 40 pertsonentzako edukiera.
- 2. Mailako establezimenduak: 41 eta 80 m<sup>2</sup> arteko azalera publikoa edo 80 pertsonentzako edukiera.
- 3. Mailako establezimenduak: 81 eta 160 m<sup>2</sup> arteko azalera publikoa edo 160 pertsonentzako edukiera.
- 4. Mailako establezimenduak: 160 m<sup>2</sup> baino azalera publiko handiagoa edo 160 pertsona baino gehiagorentzako edukiera.

### IV.2 KAPITULUA. OSTALARITZAKO ETA AISIALDIKO JARDUERAK EZARTZEKO HIRIGINTZA-BALDINTZAK

*IV.2-1 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko hirigintza-baldintza orokorrak.*

1. Ordenantza hau aplikagarria den hirigintza-eremuetan ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezarri, aldatu edo legeztatu daitezela baimentzeko, horetan indarrean den hirigintza arloko erregimena bete beharko da kasu guztietan, indarrean den hirigintza-planeamenduan finkatutako hirigintza-kalifikazio orokorreko eta xehakutako zehaztapenak bereziki.

Horretarako, eta IV.2-2 artikuluan finkatzen diren jarduera horiek ezartzeko muga edo murrizketen kaltetan izan gabe, honako hauetan aurreikusitakoa bete beharko da:

las Categorías A, B, E (Subcategorías E.1 y E.2), F y G, definidas en esta Ordenanza, según se determine en cada caso por el Ayuntamiento, en función de la naturaleza y características de la propia actividad. Ello sin perjuicio, de la obligación que recae sobre dichos establecimientos de legalizar la correspondiente actividad y de dar cumplimiento a las previsiones que al efecto se establecen en la presente Ordenanza, a tenor de lo previsto en la Disposición Adicional Primera de este Título.

En cualquier caso, éstas actividades únicamente podrán integrarse en una Categoría diferente a las citadas en el párrafo anterior, mediando tramitación previa de un específico expediente de legalización, que cumplimente todas las condiciones y determinaciones previstas al efecto en la presente Ordenanza.

*Artículo IV.1-7. Parámetros dimensionales de los establecimientos.*

#### 1. Capacidad.

La capacidad de un local o establecimiento destinado a las actividades reguladas en este Título será la que resulte de la aplicación de los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación (apartado 2 «Cálculo de ocupación» del Documento Básico «SI.3» Seguridad en caso de Incendio. Evacuación de ocupantes).

#### 2. Superficie pública.

Se entenderá por superficie pública de un establecimiento vinculado a las actividades reguladas en este Título, la destinada al uso, o estancia de los usuarios del mismo. Corresponde a la superficie útil del local o establecimiento, una vez deducida la destinada a: Aseos; Zona de barra de servicio; Cocinas; Almacén; vestuarios y aseos de los trabajadores; Oficinas; y Zonas de paso, u otros espacios excluidos del uso público, no accesibles a los usuarios del establecimiento.

#### 3. Clasificación dimensional de los locales.

En cuanto a superficie pública, y capacidad, los establecimientos se clasifican como sigue:

- Establecimientos de Nivel 1: Hasta 40 m<sup>2</sup> de superficie pública, o 40 personas de aforo.
- Establecimientos de Nivel 2: Desde 41 hasta 80 m<sup>2</sup> de superficie pública, ú 80 personas de aforo.
- Establecimientos de Nivel 3: Desde 81 hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie pública, o 160 personas de aforo.
- Establecimientos de Nivel 4: Más de 160 m<sup>2</sup> de superficie pública, o más de 160 personas de aforo.

### CAPITULO IV.2. CONDICIONES URBANISTICAS DE LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

*Artículo IV.2-1. Condiciones urbanísticas generales de implantación de actividades hosteleras y recreativas.*

1. La autorización para implantar, modificar, o legalizar actividades hosteleras y recreativas en los ámbitos urbanísticos en los que resulta aplicable la presente Ordenanza quedará supeditada, en todo caso, al cumplimiento del régimen urbanístico vigente en los mismos, especialmente las determinaciones de calificación urbanística global y pormenorizada fijadas en el planeamiento urbanístico vigente.

A estos efectos, y sin perjuicio de las limitaciones, o restricciones, que en materia de implantación de estas actividades se establecen en el siguiente artículo IV.2-2, se deberá atender a lo previsto en:

— Udalerrian indarrean den lurzorua, lur-zatien eta eraikinetako solairuen erabilera-erregimenaren planeamendu orokorra: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.1 - Hirigintza Arau Orokorrek» agiriko 11, 12, 13, 18, 30, 31, 32, 39, 55, 56 eta 61. artikulua.

— Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agirian sartuta gertatu ahal izan diren Area edo Sektore bakoitzerako erabilera-erregimenari dagozkion zehaztapenak.

— Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin horren garapen-planeamenduak onartutako Area eta Sektore desberdinen antolamendu xehakatuak.

Horrenbestez, ostalaritzako eta aisialdiko jarduera horiek dagokion erabilera baimentzen den lur-zatietan, eraikinetan eta solairu eraikietan kokatutako lokaletan bakarrik garatu ahal izango dira, indarrean den hirigintza-planeamenduan eta Ordenantza honetan jasotzen diren zehaztapenei jarraiki.

#### *IV.2-2 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko baldintza bereziak.*

Aurreko artikuluan aurreikusitakoaren kaltetan izan gabe, honako hirigintza-arau osagarri hauek bete beharko dira ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezarri, aldatu edo legez-tatu daitezela baimentzeko:

##### 1. Etxebizitza Erabilera Orokorreko A Guneetan:

A. 1. apartatu honetan aurreikusitako kasuetan, hau da, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko aukera eskaintzen den kasuetan, baimena lortu ahal izateko jarduera horietarako xedaturiko establezimenduen arteko distantzia arautzen duten baldintzak bete beharko dira besteak beste, Ordenantza honetako IV.2-3 artikuluetan eta ondorengoetan zehazten direnak, hain zuzen.

B. Etxebizitza Erabilera Orokorreko A Gune hauetan kokatuta dauden lur-zatietan edo eraikinetan guztiz debekatuta egongo da D.1, D.2, E.3 eta E.4 Azpikategoriaren barruan sailkatuta dauden jarduerak ezartzea, horien kalifikazio xehakatuak edo tipologia edozein izanik ere.

C. Hernaniko Hirigune Historikoan ingurumenarekiko ondorio kaltegarrien metatze-prozesua eteteko, HS.01 Arean (HE) ezin izango dira C Kategoriaren barruan sailkatutako jarduerak hartuko dituzten ostalaritzako edo aisialdiko establezimendu berriak ezarri.

D. 1. apartatu honetako A, B eta C epigrafeetan agertzen diren mugak edo Ordenantza honetako beste baldintza batzuk betetzearen kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko hirigintza-planeamenduan aurreikusten den merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabileretarako erregimen arautzaile bera hartuko da kontuan «a.10» eta «a.20» egoitza-tipologiako lur-zatietan eta eraikinetan.

E. «a.30 - Dentsitate txikiko etxebizitza-ingurua» tipologiako lur-zatietan edo etxebizitza-eraikinetan kokatuak dauden lokaletan erabat debekatuta egongo da ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak finkatzea.

F. 1. apartatu honetako A, B eta C epigrafeetan adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan zehazten diren baldintzak betetzearen kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak ezarri ahal izango dira Etxebizitza Erabilera Orokorreko A Gunean sartzen diren eta «b.20 – Jarduera Ekonomikoak. Hirugarren Sektoreko Erabilerak» edo «e – Ekipamendu Komunitarioa» tipologia ez duten lur-zati edo eraikinetan kokaturiko lokaletan, baldin eta hirigintza-antolamendu xehakatuak hala aurreikusten bada.

— El planeamiento general vigente en el municipio, en cuanto al régimen de usos del suelo, de las parcelas y de las diversas plantas de las edificaciones: Artículos 11, 12, 13, 18, 30, 31, 32, 39 55, 56 y 61 del documento «B.1 - Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

— Las determinaciones referentes al citado régimen de usos, que para cada Área, o Sector, hayan podido quedar incorporadas al documento «B.2 - Normas Urbanísticas Particulares» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

— La ordenación pormenorizada de las distintas Áreas y Sectores, adoptada por el planeamiento de desarrollo de dicho Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

En consecuencia, tales actividades hosteleras y recreativas solo podrán estar implantadas en locales emplazados en parcelas, edificaciones y plantas edificadas, en los que en virtud de las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y en la presente Ordenanza sea autorizable el uso correspondiente.

#### *Artículo IV.2-2. Condiciones específicas de implantación de actividades hosteleras y recreativas.*

Sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el artículo anterior la autorización para implantar, modificar, o legalizar, actividades hosteleras y recreativas quedará así mismo sometida a las siguientes pautas urbanísticas complementarias:

##### 1. En las Zonas A – de Uso Global Residencial:

A. En los casos previstos en este apartado 1, en los que se admita la posibilidad de implantación de actividades hosteleras y recreativas, la autorización quedará sometida, entre otras condiciones que le sean aplicables, al cumplimiento de los requisitos reguladores de la distancia entre establecimientos destinados a dichas actividades, que quedan establecidos en los artículos IV.2-3 y siguientes de esta Ordenanza.

B. Se prohíbe la implantación de actividades integradas en las Subcategorías D.1, D.2, E.3 y E.4, en cualquier parcela, o edificación emplazada en estas Zonas A – de Uso Global Residencial, sea cual sea su calificación pormenorizada, o tipología.

C. A fin de interrumpir el proceso acumulativo de efectos ambientales negativos en el ámbito del Casco Histórico de Hernani, se prohíbe en el Area (HE) HS.01 la implantación de nuevos establecimientos hosteleros, o recreativos que acojan actividades integradas en la Categoría C.

D. En las parcelas y edificaciones de las tipologías residenciales «a.10» y «a.20», y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en los epígrafes A, B y C de este apartado 1, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza, la implantación de actividades hosteleras y recreativas se atenderá al mismo régimen regulador de la implantación de usos comerciales y terciarios respectivamente, prevista por el planeamiento urbanístico.

E. Se prohíbe la implantación de cualquier uso hostelero y recreativo en locales emplazados en parcelas, o edificaciones residenciales de tipología «a.30 - Residencial de baja densidad».

F. Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en los epígrafes A, B y C de este apartado 1, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza, podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, y edificaciones exentas de tipología «b.20 – Actividades Económicas. Usos Terciarios», o «e – Equipamiento Comunitario» que hayan quedado integradas dentro de las Zonas A – de Uso Global Residencial, siempre que así quede específicamente previsto por la ordenación urbanística pormenorizada.

Nolanahi ere, «e – Ekipamendu Komunitarioa» tipologiako lur-zatien edo eraikinen kasuan, hirigintza-planeamenduan baimendutako ekipamendu-jardueren zerbitzuko erabilera osagarri ez-autonomaok bakarrik garatu ahal izango dira.

2. Jarduera Ekonomikoen Erabilera Orokorrerako B.10 Guneetan. Industria Erabilera:

A. 2. apartatu honetan aurreikusitako kasuetan, hau da, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko aukera eskaintzen duten kasuetan, baimena lortu ahal izateko jarduera horietarako xedaturiko establezimenduen arteko distantzia arautzen duten baldintzak bete beharko dira besteak beste, Ordenantza honetako IV.2-3 artikuluetan eta ondorengoetan zehazten direnak, hain zuzen.

B. «b.10» tipologiako lur-zatietan eta eraikinetan kokatutako lokaletan ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak ezarri ahal izango dira hirigintza-antolamendu xehakatuan hala aurreikusten bada, betiere 2. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete beharraren kaltetan izan gabe.

C. B.10 Guneen antolamenduan txertatu diren «b.20 – Jarduera Ekonomikoak. Hirugarren Sektoreko Erabilerak» edo «e – Ekipamendu Komunitarioa» tipologiako lur-zatietan edo eraikinetan kokatuta dauden lokalek ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak har ditzakete, betiere 2. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete beharraren kaltetan izan gabe.

Nolanahi ere, «e – Ekipamendu Komunitarioa» tipologiako lur-zatien edo eraikinen kasuan, hirigintza-planeamenduan baimendutako ekipamendu-jardueren zerbitzuko erabilera osagarri ez-autonomaok bakarrik garatu ahal izango dira.

3. Jarduera Ekonomikoen Erabilera Orokorrerako B.20 Guneetan. Hirugarren Sektoreko Erabilera:

A. 3. apartatu honetan aurreikusitako kasuetan, hau da, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko aukera eskaintzen duten kasuetan, baimena lortu ahal izateko jarduera horietarako xedaturiko establezimenduen arteko distantzia arautzen duten baldintzak bete beharko dira besteak beste, Ordenantza honetako IV.2-3 artikuluetan eta ondorengoetan zehazten direnak, hain zuzen.

B. «b.20» tipologiako lur-zatietan eta eraikinetan kokatutako lokaletan ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak ezarri ahal izango dira, hirigintza-antolamendu xehakatuan aurreikusten dena kontuan hartuta eta 3. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete beharraren kaltetan izan gabe.

C. B.20 Guneen antolamenduaren barruan sailkatuta geratu diren «b.10 – Jarduera Ekonomikoak. Industria Erabilerak» tipologiako lur-zatietan edo eraikinetan kokatuta dauden lokalek ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak har ditzakete, hirigintza-antolamendu xehakatuan hala aurreikusten bada, betiere 3. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete beharraren kaltetan izan gabe.

D. B.20 Guneen antolamenduaren barruan sailkatuta dauden «e – Ekipamendu Komunitarioa» tipologiako lur-zatietan edo eraikinetan kokatuta dauden lokalek ostalaritzako eta aisialdiko erabilerak har ditzakete, betiere 3. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan

No obstante, en el caso de parcelas, o edificaciones de tipología «e – Equipamiento Comunitario» la autorización de las citadas actividades se limitará exclusivamente a usos auxiliares, no autónomos, de servicio, o complemento de actividades equipamentales así mismo autorizadas por el planeamiento urbanístico.

2. En las Zonas B.10 – de Uso Global de Actividades Económicas. Uso Industrial:

A. En los casos previstos en este apartado 2, en los que se admita la posibilidad de implantación de actividades hosteleras y recreativas, la autorización quedará sometida, entre otras condiciones que le sean aplicables, al cumplimiento de los requisitos reguladores de la distancia entre establecimientos destinados a dichas actividades, que quedan establecidos en los artículos IV.2-3 y siguientes de esta Ordenanza.

B. Podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «b.10» siempre que así quede específicamente previsto por la ordenación urbanística pormenorizada y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 2, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza.

C. Podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «b.20 – Actividades Económicas. Usos Terciarios», o «e – Equipamiento Comunitario» que hayan quedado integradas dentro de la ordenación de Zonas B.10, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 2, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza.

No obstante, en el caso de parcelas, o edificaciones de tipología «e – Equipamiento Comunitario» la autorización de las citadas actividades se limitará exclusivamente a usos auxiliares, no autónomos, de servicio, o complemento de actividades equipamentales así mismo autorizadas por el planeamiento urbanístico.

3. En las Zonas B.20 – de Uso Global de Actividades Económicas. Uso Terciario:

A. En los casos previstos en este apartado 3, en los que se admita la posibilidad de implantación de actividades hosteleras y recreativas, la autorización quedará sometida, entre otras condiciones que le sean aplicables, al cumplimiento de los requisitos reguladores de la distancia entre establecimientos destinados a dichas actividades, que quedan establecidos en los artículos IV.2-3 y siguientes de esta Ordenanza.

B. Podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «b.20» atendiendo a lo previsto por la ordenación urbanística pormenorizada y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 3, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza.

C. Podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «b.10 – Actividades Económicas. Usos Industriales», que hayan quedado integradas dentro de la ordenación de Zonas B.20, siempre que así quede específicamente previsto por la ordenación urbanística pormenorizada y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 3, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza.

D. Podrá autorizarse la implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «e – Equipamiento Comunitario», ordenadas dentro de Zonas B.20, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 3, o de

zehazten diren baldintzak betetzen badira. Nolanahi ere, hirigintza-planeamenduan baimendutako ekipamendu-jardueren zerbitzuko erabilera osagarri ez-autonomaok bakarrik garatu ahal izango dira.

4. Ekipamendu Komunitarioko Erabilera Orokorrerako E Guneetan:

A. 4. apartatu honetan aurreikusitako kasuetan, hau da, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ezartzeko aukera eskaintzen duten kasuetan, baimena lortu ahal izateko jarduera horietarako xedaturiko establezimenduen arteko distantzia arautzen duten baldintzak bete beharko dira besteak beste, Ordenantza honetako IV.2-3 artikuluetan eta ondorengoetan zehazten direnak, hain zuzen.

B. «e» tipologiako lur-zatietan eta eraikinetan kokatutako lokaletan ostalaritzako eta jolaserako erabilerak ezarri ahal izango dira hirigintza-planeamenduan baimendutako ekipamendu-jardueren zerbitzuko erabilera osagarri ez-autonomaok direnean, betiere 3. apartatu honetako A epigrafean adierazten diren mugak edo Ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete beharraren kaltetan izan gabe.

*IV.2-3 artikulua. Ostalaritza eta aisialdiko jardueretarako xedatutako establezimenduen arteko distantzien erregimena.*

Distantzien erregimenak ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen kokapena arautzea du helburu, horrela, mota horretako jarduerak hirigune mugatu batean pilotzeak eragin ditzakeen ingurumenarekiko ondorio kaltegarriak murriztu ahal izateko. Arauketa hori Ordenantza honetako IV.1-5 artikuluan proposatutako establezimenduen Kategorien eta Azpikategorien sailkapenean oinarrituta gauzatu da, eta behar bezala zehazten da IV.2-4 artikulutik IV.2-6 artikulura.

*IV.2-4 artikulua. Establezimenduen arteko distantzien zenbaketa.*

1. Distantziak neurtzeko bi establezimenduen arteko ibilbide motzena hartuko da kontuan. Erreferentzia-ibilbide hori etengabe erabilera publikoa duten zirkulazio-elementuei jarraiki gauzatuko da (ibilgailu, oinezko nahiz bientzako zirkulazio-elementuetan), hala nola, bide, kale, galtzada, plaza, eta abarretan.

2. Ezarri beharreko establezimendu berriaren eta hurbilen dagoen lehengo establezimenduaren arteko distantzia bi establezimenduak elkartzen dituen ibilbidearen linearenari dagokio; baimendutako jarduera hartzen duen lokalaren fatxadako mugan hasi (baimena eskatu duen lokalarekiko hurbilen dagoen aldean) eta instalatu nahi den jardueraren lokalari dagokion fatxadako mugan amaituko da (lehendik dagoen lokalarekiko hurbilen dagoen aldean).

Horretarako, hemen kokatuko dira establezimendu baten fatxadako muga-puntuak:

A. Lokalaren perimetroko lerroak eta eraikinaren fatxadako lerrokadurak bat egiten duten tokian.

B. Lokalaren perimetroaren proiektzio zuzenak eta eraikinaren fatxadako lerrokadurak bat egiten duten puntuak batzen dituen lerroan.

*IV.2-5 artikulua. Establezimenduen arteko gutxieneko distantziak.*

1. Oro har, eta IV.2-6 artikuluan zehaztutako salbuespenen kaltetan izan gabe, Ordenantza honetako IV.2-2 artikuluko zehaztapenen arabera baimendutako ostalaritzako edo aisialdiko jarduera berri bat ezartzeko, jardueraz edo kategoriaz aldatzeko eta finkatutako establezimenduak handitzeko, jarraian erantsi den taulako gutxieneko distantziak bete beharko dira;

otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza. No obstante, esta autorización se limitará exclusivamente a usos auxiliares, no autónomos, de servicio, o complemento de actividades equipamentales así mismo autorizadas por el planeamiento urbanístico.

4. En las Zonas E – de Uso Global de Equipamiento Comunitario:

A. En los casos previstos en este apartado 4, en los que se admita la posibilidad de implantación de actividades hosteleras y recreativas, la autorización quedará sometida, entre otras condiciones que le sean aplicables, al cumplimiento de los requisitos reguladores de la distancia entre establecimientos destinados a dichas actividades, que quedan establecidos en los artículos IV.2-3 y siguientes de esta Ordenanza.

B. La implantación de usos hosteleros y recreativos en locales emplazados en parcelas, o edificaciones de tipología «e», únicamente podrá autorizarse cuando se trate de usos auxiliares, no autónomos, de servicio, o complemento de actividades equipamentales así mismo autorizadas por el planeamiento urbanístico y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones expuestas en el epígrafe A de este apartado 3, o de otros condicionados establecidos por la presente Ordenanza.

*Artículo IV.2-3. Régimen de distancias entre establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas.*

El régimen de distancias tiene por objeto regular la ubicación de los establecimientos de hostelería y recreativos, con el fin de minimizar los efectos ambientales negativos que por adición se derivan de la acumulación de este tipo de actividades en un espacio urbano limitado. Esta regulación se ha efectuado sobre la base de la clasificación en Categorías y Subcategorías de los establecimientos propuesta en el Artículo IV.1-5 de esta Ordenanza y queda establecida en los siguientes artículos IV.2-4 a IV.2-6.

*Artículo IV.2-4. Cómputo de distancias entre establecimientos.*

1. La medición de las distancias se efectuará por el recorrido más corto entre dos establecimientos. Este recorrido de referencia se trazará siguiendo elementos de circulación (rodada, peatonal, o mixta) como viales, calles, calzadas, plazas, caminos, etc., de uso público permanente.

2. La distancia entre un nuevo establecimiento a implantar y el ya existente más próximo, corresponderá a la de la línea del recorrido que una ambos establecimientos, cuyo origen será el punto límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y cuyo final será el punto límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar, en su lado más próximo a la preexistente.

A estos efectos, los puntos límites en fachada de un establecimiento se situarán:

A. Bien en la línea correspondiente al perímetro del local, que coincida con la alineación de la fachada del edificio.

B. Bien en la línea que una los puntos de intersección de la proyección recta del perímetro del local sobre la alineación de la fachada del edificio.

*Artículo IV.2-5. Distancias mínimas entre establecimientos.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones establecidas en el artículo siguiente IV.2-6, la implantación de una nueva actividad hostelera o recreativa, autorizada según las determinaciones del artículo IV.2-2 de esta Ordenanza, los cambios de actividad, o de categoría, así como la ampliación de los establecimientos consolidados, estarán sujetas al cumplimiento de las dis-

bertan, jarduera berri, aldatu nahiz handitu bat ezarri nahi den establezimenduari, eta harengandik hurbilen dagoen establezimenduari (Titulu honek arautzen duen eta lehendik zegoen jarduera bat hartzen duena) dagozkien kategoriak edo azpikategoriak agertzen dira.

tancias mínimas adoptadas en el cuadro que se adjunta a continuación y que están referidas a las categorías, o subcategorías en las que se clasifican tanto el establecimiento en el que se pretende implantar una actividad nueva, modificada, o ampliada, como el establecimiento existente más próximo a aquel, en el que ya está implantada una actividad de las reguladas por el presente Título.

Lehendik dagoen jarduera Kategoria / Azpikategoria Actividad Preexistente Categoria / Subcategoria	Distantzia (metroak) Distancia (metros)							
	Jarduera berria. Categoria / Azpikategoria Nueva Actividad. Categoria / Subcategoria							
	A	B	C (3)	D.1 eta D.2 (1) (2)	E.1 eta E.2	E.3 eta E.4 (1) (2)	F	G
A	---	---	---	---	---	---	---	---
B	---	---	---	---	---	---	---	---
C	---	---	100 m	200 m	---	200 m	---	---
D.1 eta D.2	---	---	200 m	500 m	---	500 m	---	---
E.1 eta E.2	---	---	---	---	---	---	---	---
E.3 eta E.4	---	---	200 m	500 m	---	500 m	---	---
F	---	---	---	---	---	---	---	---
G	---	---	---	---	---	---	---	---

- (1) Kategoria edo Azpikategoria honetako establezimenduen eta etxebizitza-erabilera duen lurzoru hiritargarriaren/hiri-lurzoruaren (A Guneak) arteko distantzia ez da 200 m baino txikiagoa izango, ordenantza hau indarrean sartzean hirugarren sektoreko erabilera edo ekipamendu-erabilera zuten eraikinetan kokatuta geratu ezean.

La distancia de los establecimientos de esta Categoría, ó Subcategoría al límite del suelo urbano/urbanizable residencial (Zonas –A), no será inferior a 200m., salvo que queden emplazados en edificaciones de uso terciario, ó equipamental ya existentes a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

- (2) Etxebizitza-erabilera hiri-lurzoruan baimentzen ez den jarduera (A Guneak).  
Actividad no autorizable en suelo urbano residencial (Zonas –A).
- (3) Hirigune Historikoan ez da Kategoria honetako establezimendu berririk baimentzen.  
No se autorizan nuevos establecimientos de esta Categoría en el Area del Casco Histórico

2. Kasu batzuetan, lege-xedapen zehatzetan araututako jarduera batzuei dagozkien distantziak aurreko taulan zehaztutako distantziak osatuko dituzte. Hori da, esaterako, apustuekin loturiko lokalei aplikatu beharreko distantzien kasua (apirilaren 19ko 95/2005 Dekretuko 26. artikulua, Euskal Autonomia Erkidegoko Apustuen Erregelamendua onesten duena); izan ere, honako betebeharrak jasotzen dira bertan:

A. Oro har, apustu-lokalen artean gutxienez 150 metroko distantzia gorde behar da erradialki neurtuta, eta 200 metroko distantzia linealki neurtuta.

B. Sariak ematen dituzten jokoetarako xedaturiko lokalaren artean 50 metro edo gehiagoko distantzia gorde behar da erradialki neurtuta, eta 70 metroko distantzia linealki neurtuta.

IV.2-6 artikulua. Establezimenduen arteko gutxienezko distantziak arautzen dituzten zehaztapenak aplikatzean dauden salbuespenak.

1. Ordenantza honetako IV.1-5 artikuluan aurreikusten denaren arabera, A, B, E.1, E.2, F eta G Kategorien edo Azpikategorien barruan sailkatuta dauden ostalaritzako edo aisialdiko jardueren baimena ez da lehendik zeuden Kategoria edo Azpikategoria bereko nahiz desberdineko establezimenduekiko gutxienezko distantzien mende egongo.

2. Las distancias establecidas en el cuadro precedente, en determinados casos se verán complementadas por las correspondientes a determinadas actividades que quedan reguladas por disposiciones legales específicas. Entre ellas las que son de aplicación en locales vinculados de apuestas (artículo 26 del Decreto 95/2005 de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Apuestas de la Comunidad Autónoma de Euskadi) y de las que se derivan las siguientes exigencias:

A. Con carácter general, entre los locales de apuestas debe existir una distancia mínima de 150 m, medida radialmente, y de 200 m, medida linealmente.

B. Entre locales destinados a juegos con premio ha de haber una distancia igual o superior a 50 m, medida radialmente, y 70 m, medida linealmente.

Artículo IV.2-6. Excepciones en la aplicación de las determinaciones reguladoras de las distancias mínimas entre establecimientos.

1. La autorización de las actividades hosteleras, o recreativas, que según lo previsto en el artículo IV.1-5 de esta Ordenanza quedan incluidas en las Categorías, o Subcategorías A, B, E.1, E.2, F y G, no quedará sometida al cumplimiento de distancias mínimas respecto de establecimientos preexistentes, pertenecientes a igual, o diferente Categoría, o Subcategoría.



2. Ordenantza honetako IV.2-8 artikuluan aurreikusitako-aren arabera, establezimendu finkatuak ez dira IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantzien erregimenaren mende egongo.

3. Lehendik zeuden jardueren legeztapena –Lehen Xedapen Iragankorraren xedea– ez da IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantzien erregimenaren mende egongo.

4. Udal baimena duten edo Ordenantza honetan aurreikusten den finkatzeari jarraiki garatzen diren ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak garatzen dituzten establezimenduetan jarduera, Categoría edo Azpikategoria aldatzeko, ez da IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantziak bete beharrik izango, betiera jarduera edo Categoría berria artikuluan honetako 1. apartatuan adierazitako horien artean baldin badago.

5. Ostalaritzako edo aisialdiko jardueretarako xedaturiko establezimendu bat handitu dadila baimentzeko –jatorrizko lokalaren azalera publikoa handitzen ez bada–, ez da IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantziak bete beharrik izango.

6. IV.2-7 artikuluan zehaztutako erregimen bereziaren bidez araututako ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarriak baimendu ahal izateko, horiek ez dute IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantziak bete beharrik izango.

7. IV.2-5 artikuluan zehaztutako jardueren arteko distantziak arautzen dituzten baldintzak ez dira aplikagarriak izango lehendik abian ziren jarduerak birkokatu edo lekualdatzeko, baldin eta lurraldeko edo hirigintzako planeamenduak kendu edo ordezkatu egin behar direla zehazten duen eraikinetan edo lokaletan kokatuak badaude, betiere jarduera horiek dagokion udal baimenaren arabera garatzen badira eta 7. apartatu honetan jasotzen diren aurreikuspen guztiak betetzen badira.

Kasu horietan, lehendik abian ziren jarduera horien titularrak jarduerak establezimenduaren birkokapena edo lekualdaketa gauzatzeko den ordezkoko lokalean berrezartzeko eskubidea izango du. Eskubide horrek urtebeteko (1) indarraldia izango du, lokala titular horien eskura jartzen den unetik kontatzen hasita. Epe horretan, titularrek jarduera-lizentziaren eta establezimendu berria egokitzeko lanen eskaera formalak aurkeztu beharko dute.

IV.2-5 artikuluan zehaztutako gutxieneko distantziak bete-zearen salbuespen hori ez da eraginkorra izango beste kasuetan, ezta jardueraren birkokapenak edo lekualdaketak lekuz aldatu nahi den jardueraren Categoría artikuluan honetako 1. apartatuan agertzen ez den beste Categoría batez aldatzea bada-ker ere.

8. IV.2-5 artikuluan zehaztutako jardueren arteko distantziak arautzen dituzten baldintzak ez dira aplikagarriak izango B Kategoriaren barruan sailkatzen diren jatetxe-jardueren kasuan, baldin eta honako ezaugarri hauek betetzen badira:

A. Establezimenduak jatetxe-jarduerarako bakarrik xedatua egon behar du eta xede horretarako egokitu den jantokian garatuko da.

B. Establezimenduak ez du edariak edo elikagaiak zerbitzatzeko barrarik izango, jatetxe-jardueraren zerbitzu independente gisa. Nolanahi ere, bezeroei harrera egiteko barra bat izan dezake, gehienez ere bi (2) metroko garapen-luzera izango duena.

2. La consideración de establecimiento consolidado en función de lo previsto en el artículo IV.2-8 de esta Ordenanza, no quedará sometida al régimen de distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5.

3. La legalización de actividades preexistentes, objeto de la Disposición Transitoria Primera de la presente Ordenanza, no quedará sometida al régimen de distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5.

4. La autorización de un cambio de actividad, o de Categoría, o Subcategoría por otra diferente, en un establecimiento en el que se vienen ejerciendo actividades hosteleras, o recreativas bajo licencia municipal, o en virtud de la consolidación prevista en la presente Ordenanza, no quedará condicionada al cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5, siempre que la nueva actividad, o Categoría quede incluida entre las enunciadas en el apartado 1 del presente artículo.

5. La autorización de la ampliación de un establecimiento destinado a actividades hosteleras, o recreativas, que no suponga un incremento de la superficie pública del local originario, no quedará condicionada al cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5.

6. La autorización de actividades hosteleras y recreativas auxiliares, reguladas por el régimen especial establecido en el siguiente artículo IV.2-7, no quedará condicionada al cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5.

7. Las condiciones reguladoras de las distancias entre actividades establecidas en el artículo precedente IV.2-5, no serán de aplicación en los supuestos de realojo o traslado de actividades preexistentes y en funcionamiento, ubicadas en edificaciones, o locales, que el planeamiento territorial, o urbanístico determine que deban ser eliminados, o sustituidos, siempre que dichas actividades se vengán desarrollando amparadas en la correspondiente licencia municipal y que se de cumplimiento a todas las previsiones contenidas en el presente apartado 7.

En esos casos, al titular de las indicadas actividades preexistentes le asistirá el derecho a reimplantar las mismas en el local sustitutorio en el que se materialice el realojo, o traslado del establecimiento. El período de vigencia de ese derecho será de un (1) año contado a partir del momento en el que ese local se ponga a disposición de aquellos titulares. Dentro del citado plazo, éstos deberán haber presentado la solicitud formal de licencia de actividad y de obras de acondicionamiento del nuevo establecimiento.

Esta exención de cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el artículo precedente IV.2-5, no será operativa en cualquier otro supuesto, ni en el caso de que el citado realojo, o traslado, conlleve un cambio de Categoría de la actividad preexistente a trasladar, por otra diferente, no incluida entre las enunciadas en el apartado 1 del presente artículo.

8. Las condiciones reguladoras de las distancias entre actividades establecidas en el artículo precedente IV.2-5, no serán de aplicación en la autorización de actividades de restauración integradas en la Categoría B, siempre que den cumplimiento a las características siguientes:

A. El establecimiento deberá estar destinado, exclusivamente, a la actividad de restaurante que deberá desarrollarse en el espacio - comedor acondicionado específicamente para tal fin.

B. No podrá disponer de barra para la expedición de bebidas, o alimentos, como servicio independiente de la actividad de restauración. Podrá contar, sin embargo, con un mostrador de recepción de la propia clientela con una longitud de desarrollo no superior a los dos (2) metros.

*IV.2-7 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarriak ezartzeko erregimen berezia.*

1. Jarduera osagarrien izaera izango dute modu autonomoan gauzatzen ez diren jarduerak, hots, ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak ez diren eta izaera desberdineko beste erabilera nagusi baten zerbitzuarekin loturik dauden jarduerak, fisikoki nahiz funtzionalki haren barne egonik.

2. Oro har, eta IV.2-7 artikuluko honetako 3. apartatuan ezartzen diren baldintzak bete behar diren kaltetan izan gabe, jarduera osagarrien izaera izango dute jarraian zerrendatzen diren ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak:

A. Ekipamendu publiko eta pribatuen zerbitzura dauden eta horiei atxikita dauden ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak: Osasun-zentroak, kultura-zentroak, kirol-instalazioak, eta abar.

B. Hotel-jardueren edo antzeko jardueren zerbitzura dauden eta horiei atxikita dauden ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak.

C. Merkataritza-zentroen zerbitzura dauden eta horiei atxikita dauden ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak.

D. Hirugarren sektoreko eta ekipamenduzko beste jarduera batzuen zerbitzura dauden eta horiei atxikita dauden ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak.

3. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarri gisa hartzeko, jarduerak honako baldintza hauek bete behar ditu, beste batzuen artean:

A. Jarduera osagarriak jarduera nagusira xedaturiko eremuaren barruan (eraikina, lokala eta/edo establezimendua) kokatua egon behar du.

B. Jarduera nagusira eta jarduera osagarria xedaturiko eremuek funtzionalki lotuak egon behar dute, eta sARBIDE zuzena eta etengabea izango dute bien artean. Gainera, aurreko horren kaltetan izan gabe, aipatutako jarduera osagarriak beste sARBIDE bat edo gehiago izan ditzake eraikinaren barnealdetik nahiz kanpoaldetik.

C. Jarduera osagarria garatzen den lokalaren eta jarduera nagusirako xedaturiko eraikinaren edo lokalaren jabetza titular bakar batena izango da, eta ezin izango da inolara ere banandu.

4. Udalak IV.2-7 artikuluko honetan ezarritako erregimen berezia aplikatu daitekeen ala ez erabakiko du kasu bakoitzean; horretarako, aipatutako baldintza guztiak betetzen direla justifikatu behar du aldez aurretik, baita ezarri nahi den ostalaritzako edo aisialdiko jarduera osagarria izango dela, eta hark osatuko duen eta zerbitzua emango dion erabilera nagusiarekin funtzionalki bateragarria dela ere bai.

Halaber, erabilera jakin bati «ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarriaren» kalifikazioa ematen dion udal ebazpenean jarduera horrek bete behar dituen baldintza zehatzak erabakiko dira, artikuluko honetan aurreikusten direnez gain (horien artean, establezimenduari dagokion Kategorizazioa).

5. Ostalaritzako eta aisialdiko jarduera osagarri horiek ezarri ahal izateko baimena honako hirigintza-baldintza hauen mende egongo da, besteak beste:

A. Ordenantza honetako IV.2-1 eta IV.2-2 artikuluetan aurreikusitako baldintza orokorrak eta bereziak.

B. Establezimenduen arteko gutxieneko distantziak arautzen dituzten zehaztapenak (Ordenantza honetako IV.2-6 artikuluko 6. epigrafean aurreikusitako salbuespena).

C. Kasu bakoitzean baimendutako jarduera zehatzaren Kategoriarri dagozkion baldintzak (ordutegiak, soinu-ekipamenduen erabilera, edariak eta bazkariak zerbitzatzeari, eta abar);

*Artículo IV.2-7. Régimen especial de implantación de actividades hosteleras y recreativas auxiliares.*

1. Tendrán la condición de actividades auxiliares aquellas que no se ejerzan de manera autónoma, sino que su implantación esté vinculada al servicio de otro uso principal de naturaleza diferente a la hostelera y recreativa y que quede integrada física y funcionalmente con el mismo.

2. Con carácter general y sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados que se establecen en el apartado 3 de este artículo IV.2-7, tendrán esa condición de auxiliares las actividades hosteleras y recreativas que a continuación se enumeran:

A. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de equipamientos públicos y privados: Centros sanitarios; centros culturales; instalaciones deportivas; etc.

B. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de actividades hoteleras u otras asimilables a éstas.

C. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de centros comerciales.

D. Actividades hosteleras y recreativas vinculadas y al servicio de otro tipo de actividades terciarias y equipamentales.

3. La consideración de actividad hostelera y recreativa auxiliar requerirá el cumplimiento, en todo caso, y entre otras, de las siguientes condiciones:

A. La actividad auxiliar deberá quedar ubicada dentro del ámbito (edificación, local y/o establecimiento) destinado a la actividad principal.

B. Los espacios vinculados a la actividad principal y la auxiliar deberán estar, en todo caso, conectados funcionalmente y contar con acceso directo y permanentemente entre ambos. Sin perjuicio de lo cual, la citada actividad auxiliar podrá disponer de otro, u otros accesos alternativos diferentes, desde el interior, o el exterior de la edificación.

C. La propiedad del local en el que se desarrolle la actividad auxiliar y la del edificio, o local destinado a la actividad principal pertenecerán a un único titular, y no podrán ser objeto de segregación.

4. El Ayuntamiento determinará, en cada caso, la posibilidad de aplicación del régimen especial establecido en el presente artículo IV.2-7 atendiendo a la previa y debida justificación del cumplimiento de las anteriores condiciones, así como del carácter auxiliar de la actividad hostelera, o recreativa a implantar y de la compatibilidad funcional de ésta con el uso principal al que dará servicio y complemento.

La resolución municipal que otorgue a un uso la calificación de «actividad hostelera y recreativa auxiliar» determinará así mismo las concretas condiciones, complementarias de las previstas en este artículo, que habrá de cumplimentar (entre ellas la Categorización que corresponda al establecimiento).

5. La autorización para implantar estas actividades hosteleras y recreativas auxiliares quedará sometida, entre otras, al cumplimiento de las siguientes condiciones urbanísticas:

A. Las condiciones de carácter general y específico previstas en los artículos IV.2-1 y IV.2-2 de esta Ordenanza.

B. Las determinaciones reguladoras de las distancias mínimas entre establecimientos. (Excepción prevista en el epígrafe 6 del Artículo IV.2-6 de esta Ordenanza).

C. Las condiciones (horarios, utilización de equipos sonoros, expedición de bebidas y comidas, etc.) correspondientes a la Categoría de la actividad específica autorizada en cada caso,

izan ere, baldintza horiek behar bezala aplikatu behar zaizkie jarduera horiei, independente gisa nahiz jarduera nagusi gisa garatzen direnean.

*IV.2-8 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedatutako establezimenduak finkatzea.*

1. Finkatutako establezimendu gisa hartuko dira Ordenantza hau indarrean jarri aurretik dagoeneko abian ziren ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduak, dagokion udal lizentziaren edo baimenaren arabera gauzatu direnak, baita hura IV.2-2 artikuluko eta mota honetako jardueren arteko distantziak arautzen dituen erregimeneko (IV.2-5 artikulua) zehaztapenekin bat ez badatoz ere, betiere Ordenantza honetan xedatzen diren kasu zehatz horietarako baldintzak betetzen badira, hau da, jardueraren Kategorizazioari, horien handitzea arautzeri, kategoriaz aldatzeri, titulartasun-aldaketari, ezaugarri teknikoari eta abarrei buruzko baldintzak betetzen badira.

2. Establezimendu horiek Ordenantza honetako IV.2-2 artikuluan jasotzen diren zehaztapenak betetzen ez dituztenean (lurzatiaren eta eraikinen hirigintza-kalifikazioari dagokionez), horiek ezin izango dira handitu, baldin eta horretarako beharrezkoa bada jatorrizko lokalaren azalera publikoa handitzea; era berean, finkatutako jarduera ezin izango da A eta B Kategorietan sartzen ez den beste jarduera baten bidez ordezkatu.

*IV.2-9 artikulua. Ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedatutako lokal eta establezimenduak handitzea.*

Dagokion udal lizentzia duten, dagoeneko abian diren eta titulu honetan arautzen diren ostalaritzako eta aisialdiko jarduerekin loturiko lokalak eta establezimenduak handitu egin ahal izango dira, besteak beste, jarraian agertzen diren bi apartatuetako baldintzak betetzen badituzte:

1. Baldintza orokorrak.

A. Etengabeko komunikazio zuzena egon dadila lehendik zegoen lokalaren eta proposatutako handitzearen artean, baimendutako jarduerak funtzio eta espazio aldetik batasun bat izango duela behar bezala bermatzearen.

B. Artikulu honetako 2. apartatuan aurreikusten denaren kaltetan izan gabe, Ordenantza honetako zehaztapenak bete daitezela, eta bereziki ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen arteko distantziak arautzen dituen erregimeneko zehaztapenak, betiere bertan aurreikusten diren salbuespenen kaltetan izan gabe. Aipatutako distantzien zenbaketarako planteatutako handitzea hartu beharko da kontuan.

2. Baldintza bereziak.

A. Establezimendua handitzeko, handitu nahi den establezimenduan gauzatzen den jarduera baimenduaren sailkapena aldatu behar bada (Kategoria edo Azpikategoria), Ordenantza honetako IV.2-5 artikuluan Kategoria edo Azpikategoria berriarentzat zehazten diren distantziak bete beharko dira.

B. Era berean, ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen arteko distantziak arautzen dituen erregimen hori aplikatuko da establezimenduaren handitzeak jatorrizko lokalaren azalera publikoa handitzea eragiten duen kasu guztietan.

*IV.2-10 artikulua. Ostalaritzako edo aisialdiko establezimenduen jarduera, kategoria edo titulartasuna aldatzea.*

Udalaren baimenarekin ezarri diren edo Ordenantza hau aplikatuta finkatu diren ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak hartzen dituzten establezimenduetan:

y que son aplicables a tales actividades cuando se desarrollan como independientes, o principales.

*Artículo IV.2-8. Consolidación de establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas.*

1. Se consideran consolidados los establecimientos hosteleros y recreativos preexistentes y en funcionamiento, implantados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, y que vienen ejerciendo su actividad amparados por la correspondiente autorización, o licencia municipal de actividad, aún cuando la misma no se adecúe a las determinaciones del artículo IV.2-2 y a las del régimen regulador de las distancias entre este tipo de actividades (artículo IV.2-5), sin perjuicio de su sometimiento a los condicionados que para éstos casos específicos, se estipulan en la presente Ordenanza, referentes a la Categorización de la actividad, a regular su ampliación, la modificación de su categoría, el cambio de titularidad, sus características técnicas, etc.

2. Cuando estos establecimientos incumplan las determinaciones del artículo IV.2-2 de esta Ordenanza (referente a la calificación urbanística de parcelas y edificaciones) no se autorizará su ampliación cuando conlleve el incremento de la superficie pública del local originario, ni tampoco se autorizará el cambio de la actividad consolidada por otra diferente que no quede inscrita en las Categorías A y B.

*Artículo IV.2-9. Ampliación de locales y establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas.*

Los locales y establecimientos vinculados a las actividades hosteleras y recreativas reguladas en este Título que dispongan de la correspondiente licencia municipal y estén en funcionamiento, podrán ser ampliados siempre que, entre otras, se cumplan las condiciones contenidas en los dos apartados siguientes:

1. Condiciones generales.

A. Que entre el local preexistente y la ampliación propuesta se disponga de comunicación directa y permanente, que garantice debidamente la unidad espacial y funcional de la actividad autorizada.

B. Que, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 del presente artículo, se de cumplimiento a las determinaciones esta Ordenanza, y específicamente a las del régimen regulador de las distancias entre establecimientos hosteleros y recreativos, sin perjuicio de las excepciones previstas en el mismo. A efectos del citado cómputo de distancias, se deberá tener en cuenta la ampliación planteada.

2. Condiciones particulares.

A. En todos los casos en los que la ampliación conlleve la modificación de la clasificación (Categoría, o Subcategoría) de la actividad autorizada preexistente en el establecimiento a ampliar, deberán cumplirse las distancias fijadas en el artículo IV.2-5 de esta Ordenanza para la nueva Categoría, o Subcategoría en el que deba integrarse la actividad.

B. Así mismo será de aplicación el citado régimen regulador de distancias entre establecimientos hosteleros, o recreativos, en todos los casos en los que la ampliación conlleve el incremento de la superficie pública del local originario.

*Artículo IV.2-10. Cambios de actividad, de categoría, o de titularidad de los establecimientos hosteleros, o recreativos.*

En los establecimientos con actividades hosteleras, o recreativas, implantadas con licencia municipal, o que hayan quedado consolidadas por la aplicación de esta Ordenanza:

1. Ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak aldatu daitezela baimentzeko, Titulu honetan onartzen diren mota guztietako zehaztapenak bete beharko dira (aplikagarriak diren hirigintza-baldintzak eta baldintza teknikoak), IV.2-6 artikuluko 4. apartatuan jasotzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe.

2. Halaber, aurreko apartatuan aipatutako baldintza berak bete beharko dira jarduera horien kategoría edo azpikategoría aldatu dadila baimentzeko.

3. Lehendik zeuden jardueren lizentzien titulartasuna aldatu edo eskualdatzeko orduan IV.2-10 artikuluko honetako aurreko bi apartatueta arautzen den egoeraren bat gertatzen bada, egoera horietan aplikatu behar diren baldintza berberak bete beharko dira.

*IV.2-11 artikulua. Ostalaritzako edo aisialdiko jarduera bertan behera uztea.*

Ostalaritzako edo aisialdiko jarduera bertan behera utzi edo amaitu egin dela ulertuko da, hurrengo apartatueta adierazitako egoeraren bat gertatzen denean:

1. Titularrak berariaz hala erabakitzea, Hernaniko Udalean aurkeztutako idatzi baten bidez adieraziz.

2. Zuzenbidean onartzen den edozein frogaren bitartez, jarduera sei (6) hilabete jarraian baino gehiago eta justifikatuta dagoen ezinbesteko arrazoirik gabe, aktibo egon ez dela egiaztatzea.

3. Dagokion diziplinazko espedientearen ondorioz establezimendua ixtea.

4. Jarduera garatzeko lizentziaren eraginkortasun-epaia amaitzea, hark behin-behineko edo aldi baterako izaera duenean.

#### IV.3 KAPITULUA. OSTALARITZAKO ETA AISIALDIKO JARDUERETARAKO XEDATUTAKO ESTABLEZIMENDUEN BALDINTZA TEKNIKOAK

*IV.3-1 artikulua. Baldintza orokorrak.*

1. Oro har, eta artikuluko honetako 4. eta 5. apartatueta aipatzen diren salbuespenei kalterik egin gabe, Titulu honetan arautzen diren (IV.1-3 artikuluan definitzen dira) eta Ordenantza honetako IV.1-2 artikuluan definitutako aplikazio-eremuan kokatzen diren ostalaritzako eta aisialdiko jarduerekin loturik dauden establezimenduei aplikatuko zaizkie IV. Kapituluko honetan zehazten diren baldintza teknikoak.

2. Artikuluko honetako hurrengo 4. eta 5. apartatueta aipatzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, establezimendu berriak ezartzeko, horietan berritze- edo handitze-lanak egiteko, edo jarduera, Kategoría, Azpikategoría edo titulartasuna aldatzeko orduan aplikatuko dira baldintza tekniko hauek, Ordenantza hau indarrean sartu aurretik dagoeneko abian ziren establezimenduei eragiten dietenean.

Era berean, behar bezala aplikatuko dira lehendik abian zen jarduera baten legezkatze-espedienteetan, hau da, Ordenantza hau indarrean sartu aurretik gauzatzen zen eta dagozkion administrazio-baldintzarik gabe gauzatzen zen jardueren kasuan.

3. IV.3 Kapituluko honetan zehazten diren baldintza teknikoek Ordenantza Murtzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen (I) Tituluko Bigarren Kapituluko Bosgarren Sekzioan (I.2-5) eta Hirugarren Kapituluko Hirugarren Sekzioan (I.3-3)

1. La autorización de cambios de actividad hostelera, o recreativa quedará sometida al estricto cumplimiento de las determinaciones de todo orden adoptadas en el presente Título (condiciones urbanísticas y técnicas que le sean de aplicación), sin perjuicio de las excepciones al efecto establecidas en el mismo, y en concreto, en el apartado 4 del Artículo IV.2-6.

2. Iguales condiciones que las enunciadas en el apartado anterior, regirán en la autorización de cambios de categoría, o subcategoría de tales actividades.

3. Cuando el traspaso, o cambio de titularidad de las licencias de actividad preexistentes conlleve alguno de los supuestos regulados en los dos apartados precedentes de este artículo IV.2-10, la autorización del mismo quedará sometida al cumplimiento de idénticas condiciones que las aplicables a dichos supuestos.

*Artículo IV.2-11. Cese de la actividad hostelera, o recreativa.*

Se considerará, a todos los efectos, el cese, o finalización de la actividad hostelera, o recreativa, cuando se produzca cualquiera de las circunstancias expuestas en los apartados siguientes:

1. Decisión expresa de su titular, manifestada mediante escrito cursado en el Ayuntamiento de Hernani.

2. Constatación, mediante cualquier prueba admitida en derecho, de que la actividad no ha estado en activo por un período superior a seis (6) meses consecutivos y sin causa justificada de fuerza mayor.

3. Clausura del establecimiento como resultado del correspondiente expediente disciplinario.

4. Agotamiento del plazo de eficacia de una licencia para el ejercicio de la actividad, cuando ésta se haya concedido con carácter temporal, o provisional.

#### CAPITULO IV.3. CONDICIONES TECNICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS

*Artículo IV.3-1. Condiciones generales.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de las excepciones a las que se alude en los siguientes apartados 4 y 5 de este artículo, las condiciones técnicas establecidas en este Capítulo IV.3 se entenderán de aplicación a los establecimientos vinculados a las actividades hosteleras y recreativas reguladas en el presente Título (definidas en el artículo IV.1-3) que queden ubicados en el ámbito de aplicación definido por el artículo IV.1-2 de esta Ordenanza.

2. Estas condiciones técnicas serán de aplicación, sin perjuicio de las excepciones a las que se alude en los siguientes apartados 4 y 5 de este artículo, en la autorización de implantación de nuevos establecimientos, o en los supuestos de procederse a la realización de obras de reforma y ampliación, de cambios de actividad, de Categoría, o Subcategoría, o de la titularidad de la actividad, que afecten a establecimientos preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Así mismo, serán de aplicación plena en los expedientes de legalización de una actividad preexistente y en funcionamiento, que viniera ejerciéndose de forma previa a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sin estar amparada por las correspondientes autorizaciones administrativas.

3. Las condiciones técnicas establecidas en este Capítulo IV.3, desarrollan y complementan, para el caso específico de los establecimientos hosteleros y recreativos, las determinaciones que sobre habitabilidad (dimensiones, alturas, accesos, etc.),

jasotzen diren lokalen eta eraikinen bizigarritasunari (neurriak, altuerak, sarbideak eta abar), eraikuntza-ezaugarriei, instalazioei, zerbitzuei, kanpo-tratamenduari eta abarrei buruzko zehaztapenak garatzen eta osatzen dituzte, ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen kasu zehatzetan.

Oro har, eta hurrengo artikuluetan aurreikusten denaren kaltetan izan gabe, aipatutako zehaztapenak nahitaez bete beharrekoak izango dira, jarduera jakin batzuk arautzen dituen araudi sektorialak baldintza zorrotzagoak zehazten dituenen izan ezik; kasu horretan, azken horiek aplikatuko dira, eta ez Ordenantza honetan jasotzen direnak.

4. Udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren barnean sailkatzen diren eraikinetan kokaturik dauden lokalak eta establezimenduak direnez gero, IV.3 Kapituluaren zehaztutako baldintza teknikoek horrelako kasuetarako indarrean diren legez-xedapenetan aurreikusten den hedadura izango dute.

Baldintza teknikoen aplikazioak, eta hala badagokio, ordezko irtenbideak onartzeak, eraikin horiei egotzitako ondare-balioak behar bezala mantentzea bermatuko dute. Gai horiek guztiak Udaleko zerbitzu teknikoek aztertu eta baliozkotu beharko dituzte, eta hala badagokio, baita kultura-ondarearen babesari dagokion Administrazio eskudunak ere.

5. Udalak IV.3 Kapitulu honetan zehaztutako baldintza teknikoak ez betetzea erabaki ahal izango du Ordenantza honetako IV.1-4 artikuluko 4. apartatuan eta Kapitulu honetan bertan aurreikusten diren kasuetan eta hedadurarekin.

6. IV.3 Kapitulu honetan zehazten den baldintza tekniko bat edo gehiago ez betetzeak ez du eraginik izango establezimenduaren izaera finkatuan, Ordenantza hau indarrean sartu aurretik dagoeneko abian ziren ostalaritzako eta aisialdiko jarduerak direnean, eta horiek dagokion udal lizentziaren arabera garatzen direnean. Nolanahi ere, establezimendu eta lokal horiek aipatutako baldintzetara egokitu beharko dute, IV.3-1 artikuluko 2. apartatuan aurreikusten diren jarduketan mende daudenean.

#### *IV.3-2 artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.*

##### 1. Establezimenduen neurriak eta azalera.

A. Oro har, ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek Ordenantza Multzo honen barruan aipatzen den «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen (I) Tituluko I.2-5.2 eta I.3-3.2 artikuluetan jasotzen diren neurriei (zabalera eta altuera libre), guztizko azalerari eta azalera publikoari («publikoarentzako salmenta-azalera» ere deitzen zaio) buruzko zehaztapen arautzaileak bete beharko dituzte.

B. «Azalera Publikorako» (ikus definizioa Ordenantza honetako IV.1-7 artikuluan) xedaturiko lokal-zatiaren gutxieneko altuera libre 2,80 metrokoa izango da. Altuera hori 2,50 metrora murriztu ahal izango da hainbat gunetan edo elementutan, solairuko azalera osoa lokalaren «Azalera Publiko» osoaren %25 baino handiago ez bada.

##### 2. Sarbideak eta igarobide eta zirkulazio-elementuak.

A. Ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek eta establezimenduen indarrean diren legez-xedapenetan zehaztutako irizpideak eta baldintzak bete beharko dituzte kanpoko sarbidearen ezaugarriei dagokienez, lokal eta establezimenduen barneko gune desberdinen arteko igarobide eta zirkulazio-elementuen ezaugarriei dagokienez, eta sisteman txertatutako elementuei dagokienez (ateak, korridoreak, aldapak, eskailerak eta abar). Ordenantza hau egin den unean aplikagarria izan daitekeen sektoreko araudiaren kaltetan izan gabe, honako hauek hartu behar dira kontuan:

características constructivas, instalaciones, servicios, tratamiento exterior, etc. de los locales y edificaciones se contienen en el Capítulo Segundo - Sección Quinta (I.2-5) y Capítulo Tercero - Sección Tercera (I.3-3) del «Título Primero (I) – Ordenanzas de Edificación» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que al efecto quede previsto en los siguientes artículos, las citadas determinaciones son de obligada aplicación, salvo cuando la normativa sectorial por la que se regulan determinadas actividades, establezca condiciones más exigentes, en cuyo caso la aplicación éstas prevalecerá sobre las adoptadas por la presente Ordenanza.

4. Tratándose de locales y establecimientos ubicados en edificaciones integradas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, las condiciones técnicas establecidas en este Capítulo IV.3 tendrán el alcance que al efecto quede previsto en las disposiciones legales vigentes para ese tipo de supuestos.

La aplicación de las condiciones técnicas, y en su caso, la adopción de soluciones alternativas, garantizarán la preservación de los valores patrimoniales atribuidos a dichas edificaciones. Todas esas cuestiones deberán ser sometidas a examen y validación de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Administración competente en materia de protección del patrimonio cultural.

5. El Ayuntamiento, podrá acordar la dispensa del cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas en este Capítulo IV.3, en los casos y con el alcance previsto en este propio Capítulo y en el apartado 4 del Artículo IV.1-4 de esta Ordenanza.

6. El incumplimiento de una, o más, de las condiciones técnicas establecidas en este Capítulo IV.3, no interferirá en la consideración de establecimiento consolidado, cuando se trate de actividades hosteleras y recreativas preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, y siempre que se encuentren amparadas en la correspondiente licencia municipal. Sin perjuicio de la obligación de su adecuación a las citadas condiciones, que recae sobre dichos establecimientos y locales, cuando queden sometidos a las actuaciones previstas en el apartado 2 del presente artículo IV.3-1.

#### *Artículo IV.3-2. Condiciones de habitabilidad.*

##### 1. Dimensiones y superficie de los establecimientos.

A. Con carácter general, los locales destinados a actividades hosteleras y recreativas cumplimentarán las determinaciones reguladoras de las dimensiones (anchura y altura libre), superficie total y superficie pública (también denominada «superficie de venta al público»), contenidas en los artículos I.2-5.2 y I.3-3.2 del «Título Primero (I) – Ordenanzas de Edificación» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

B. La altura libre mínima de la parte del local destinada a «Superficie Pública» (ver definición en el Artículo IV.1-7 de la presente Ordenanza) será de 2,80 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,50 m en diversas zonas, o elementos, siempre que su superficie total en planta no sea superior al 25 % de la del total de la «Superficie Pública» del local.

##### 2. Accesos y elementos de paso y circulación.

A. Los locales y establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas, en lo referente a las características tanto de acceso desde el espacio exterior, como de paso y circulación entre los distintos espacios internos a los mismos, así como de los diversos elementos integrados en este sistema (puertas, pasillos, rampas, escaleras, etc.) se adecuarán a los criterios y condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia. Sin perjuicio de la normativa sectorial que en determinados casos específicos pueda ser de aplicación, en el momento de la formulación de esta Ordenanza, se deben tener en cuenta:

— Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, EAEn irisgarritasuna sustatzeari buruzkoa.

— Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, irisgarritasuna sustatzeko Legearen garapenerako Arau Teknikoak onartzen dituena.

— 2006ko martxoaren 17ko 314. zk. Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzaren Kode Teknikoa, eta haren garapenean argitaratutako xedapenak. Artikulu honetan arautzen diren gaiei dagokienez, «Erabilera-segurtasuna eta ibilerraztasuna» (SUA) Oinarrizko Agiriko eta «Suteen aurkako segurtasuna» (SI) Oinarrizko Agiriko zehaztapenak hartuko dira kontuan bereziki.

B. Aurreko epigrafean aipatutako araudiaren izaera osagarriarekin, honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek eta establezimenduek:

a) Kanpoko sarbideek atek automatikoki ixteko sistema bat izango dute.

b) Kanpoko sarbideak ate bikoitzeko haizearen aurkako atondo bat izango du. Lokaleko larraldi-irteerek ez dute baldintza hori bete beharrik izango. Ate horien arteko ekortze-area 0,50 metrokoa izango da, gutxienez. Ateen orriaren irekieranoranzkoak suteen aurkako segurtasunari buruz indarrean den araudian jasotzen diren zehaztapenak bete beharko ditu. Ate horien ekorketak ez du, inola ere, espazio publikoa hartuko.

Baldintza hori jarraian agertzen diren baldintzetako bat edo gehiago betetzen dituzten establezimenduek bakarrik bete beharko dute.

— Euskal Autonomia Erkidegoko jendaurreko ikuskizunen eta jolas-jardueren ordutegiak ezartzen dituen abenduaren 16ko 296/97 Dekretuan (martxoaren 13ko 36/2012 Dekretuak aldatzen duena) finkatzen den 3. edo 4. Multzoko ordutegi-erregimena betetzea.

— III. Mailari dagozkion soinu-emisioak baino emisio altuagoak ahalbidetzen dituzten ekipamendu eta instalazioetarako baimena izatea, Ordenantza honetako IV.3-4 artikuluko 3. apartatuan definitzen den moduan.

#### *IV.3-3 artikulua. Higiene- eta osasun-baldintzak.*

##### 1. Baldintza orokorrak.

A. Ostalaritzako eta aisialdiko jardueretara xedaturiko lokalek eta establezimenduek indarrean diren lege-xedapenetan zehazten diren higiene eta osasun arloko irizpideak eta baldintzak bete beharko dituzte horien barnean dauden elementuen ezaugarriei dagokienez (garbigelak, aldagelak, sukaldeak, biltegiak, eta abar). Ordenantza hau egin den uanean aplikagarria izan daitekeen sektoreko araudiaren kaltetan izan gabe, ondongo hauek hartu behar dira kontuan:

— 2002ko martxoaren 15eko Agindua, jantoki kolektiboak eta azken kontsumitzailearentzako janari prestatuak egiten dituzten establezimendu ez-industrialak sailkatu eta horiek Euskal Autonomia Erkidegoan bete behar dituzten osasun-baldintzak finkatzen dituena.

— 1971ko martxoaren 9ko Agindua, «Laneko Segurtasun eta Higienearen Ordenantza Orokorra» eta hura aldatzen duten lege-xedapenak.

B. Era berean, ostalaritzako eta aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek eta establezimenduek artikuluko honetako hurrengo apartatueta zehazten diren baldintzak bete beharko dituzte.

— La Ley 20/1997 p de 4 de diciembre ara la promoción de la accesibilidad en la CAPV.

— El Decreto 68/2000, de 11 de abril, mediante el que se aprobaron las Normas Técnicas de desarrollo de la citada Ley de promoción de la accesibilidad.

— El Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006, y por las disposiciones promulgadas en su desarrollo. Respecto de las materias reguladas por el presente artículo, se tendrán en cuenta específicamente las determinaciones del Documento Básico SUA - «Seguridad de utilización y accesibilidad» y del Documento Básico SI -> Seguridad en caso de incendio».

B. Con carácter complementario de la normativa citada en el epígrafe anterior, los locales y establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas darán cumplimiento, así mismo, a los condicionados siguientes:

a) Las puertas de acceso exterior estarán dotadas de un sistema automático de cierre.

b) El acceso desde el exterior, estará formado por un vestíbulo corta-vientos, dotado de doble puerta. Los accesos, cuya función exclusiva sea la de salida de emergencia del local, no quedan sometidos a esta condición. La separación del área de barrido entre dichas puertas, no será inferior a 0,50 m. El sentido de apertura del batiente de las puertas cumplirá las determinaciones que al efecto se contienen en la vigente normativa sobre seguridad contra incendios. En ningún caso podrá invadirse el espacio público con el barrido de dicha puertas.

La presente condición será obligatoria únicamente en los establecimientos que cumplan una, o más de las condiciones siguientes.

— Estar sometidos al régimen horario del Grupo 3, o 4 del Decreto del Decreto 296/97, de 16 de diciembre (modificado por el Decreto 36/2012 de 13 de marzo) por el que se determinan los horarios de los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Disponer de autorización para equipos e instalaciones que permitan emisiones sonoras de Clase – III, o superior, según queda definido en el apartado 3 del artículo IV.3-4 de la presente Ordenanza.

#### *Artículo IV.3-3. Condiciones higiénico - sanitarias.*

##### 1. Condiciones generales.

A. Los locales y establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas, en lo referente a las características de las dependencias integradas en las mismas, como aseos, vestuarios, cocinas, almacenes, etc, se adecuarán a los criterios y condiciones higiénico-sanitarias establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia. Sin perjuicio de la normativa sectorial que en determinados casos específicos pueda ser de aplicación, en el momento de la formulación de esta Ordenanza, se deben tener en cuenta:

— La Orden de 15 de marzo de 2002, por la que se establecen las condiciones sanitarias y la clasificación de los comedores colectivos y de los establecimientos no industriales de elaboración de comidas preparadas para el consumidor final en la CAPV.

— La Orden de 9 de marzo de 1971 «Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo», así como las disposiciones legales que la modifican.

B. Así mismo, los locales y establecimientos destinados a actividades hosteleras y recreativas darán cumplimiento a los condicionados que se establecen los siguientes apartados del presente artículo.

## 2. Komun-aurreak.

A. Garbigelek komun-aurre bat izango dute, eta bertan izango dute sarbidea; komun-aurreek lokalaren gainerako gune-etatik bereiziko dituzte komunak, eta horiek ez dute komunikazio zuzena izango erabilera publikorako xedaturiko edo zerbitzuko langileei mugatutako establezimenduko gainerako barrutiek.

Komun-aurrea bakarra eta erabilera partekatukoa izan daiteke instalatu behar diren bainugela independenteetarako.

B. Komun-aurre horretan konketak bakarrik instalatu ahal izango dira; horrelakoetan, komun-aurreek ur beroa eta hotza, xaboi likidoaren dosifikagailua, erabilera bakarreko eskuak lehertzeko sistema, eta hondakinak botatzeko ontzi bat izango dituzte. Komun-aurreetan ezin izango da pixatokiak instalatu.

C. Komun-aurreek Titulu honetako IV.3-2 artikuluko 2. apartatua zehaztutako neurriak izango dituzte. Dena den, oinplanoan gutxienez 1,50 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da, oztoporik gabe.

## 3. Garbigelak.

A. Oro har, establezimenduek bi garbigela independente (sexuaren arabera bereiziak) izan beharko dituzte, gutxienez; gainera, horietako batek indarrean den ibilerraztasun-araudian jasotzen diren baldintzak bete beharko ditu.

B. Jarraian, establezimenduek bete behar duten gutxienezko garbigela kopurua zehazten da, lokalaren «azalera publikoa» kontuan hartuta, establezimenduari dagokien Mailaren arabera, betiere Ordenantza honetako IV.1-7 artikuluko 3. apartatua aurreikusten denaren kaltetan izan gabe.

a) 1. Mailako establezimenduak, gehienez ere 25 m<sup>2</sup>ko azalera publikoa dutenak:

- Garbigela egokitu bat (1).
  - Komuna: Komun egokitu bat eta konketa bat.
- Oharra: Konketa komun-aurrean finkatu daiteke.

b) 1. eta 2. Mailako establezimenduak:

- Bi (2) garbigela (bat egokitua).
- 1. garbigela: Komun egokitu bat eta konketa bat.
- 2. garbigela: Komun bat eta konketa bat.

Oharra: Konketak komun-aurrean finkatu daitezke.

c) 3. Mailako establezimenduak:

- Bi (2) garbigela (biak egokituak).
- Emakumeen garbigela: Kabina independenteetan kokaturiko bi komun (bat egokitua) eta konketa bat.

— Gizonezkoen garbigela: Kabina egokitu independentean kokaturiko komun bat, pixatoki bat eta konketa bat.

Oharra: Konketak komun-aurrean finkatu daitezke.

d) 4. Mailako establezimenduak:

3. Mailako establezimenduei dagokien kopuru bera hartuko da kontuan, baina kopuru hori handitu egingo da lokalaren «azalera publikoa» handitzen den 80 m<sup>2</sup>ko zati bakoitzeko:

- Emakumeen garbigela: Komun bat eta konketa bat.
- Gizonezkoen garbigela: Komun bat, pixatoki bat eta konketa bat.

Oharra: Azalera publikoa 320 m<sup>2</sup> baino handiagoa denean, garbigela bakoitzak bi komun egokitu izango ditu, gutxienez.

## 2. Anteseos.

A. Los cuartos de aseo dispondrán, en todo caso, de un espacio de anteseo, desde donde tendrán su acceso, que los independice del resto del local y evite su comunicación directa con el resto de los recintos del establecimiento, destinados al uso público, o restringido del personal de servicio.

El espacio del ante-aseo podrá ser único, y de uso compartido para los cuartos de baño independientes que se deban instalar.

B. En dicho anteseo se permitirá, únicamente, la instalación de los lavabos, que, en su caso, quedarán dotados de agua caliente y fría, expendedor de jabón líquido, sistema de secado de manos de un solo uso y cubo para residuos. No se autoriza la instalación de urinarios en estos anteseos.

C. Las dimensiones de los anteseos se atenderán a lo establecido en el apartado 2 del artículo IV.3-2 del presente Título. En todo caso, permitirán la inscripción en planta de un círculo de diámetro no menor de 1,50 m, libre de obstáculos.

## 3. Cuartos de aseo.

A. Con carácter general, todo establecimiento deberá disponer, como mínimo, de dos cuartos de aseo independientes (diferenciados para cada sexo), y al menos uno de ellos deberá quedar adaptado a los condicionados de la normativa de accesibilidad vigente.

B. La dotación de aseos mínima a cumplimentar por los establecimientos, queda establecida a continuación, según el Nivel en el que quede clasificado el establecimiento por la «superficie pública» del local, atendiendo a lo previsto en el apartado 3 del artículo IV.1-7 de la presente Ordenanza.

a) Establecimientos de Nivel 1, con superficie pública no superior a 25 m<sup>2</sup>:

- Un (1) cuarto de aseo adaptado.
- Aseo: Un inodoro adaptado y un lavabo.

Nota: El lavabo pueden emplazarse en el ante-aseo.

b) Establecimientos de Nivel 1 y 2:

- Dos (2) cuartos de aseo (uno adaptado).
- Aseo 1: Un inodoro adaptado y un lavabo.
- Aseo 2: Un inodoro y un lavabo.

Nota: Los lavabos pueden emplazarse en el ante-aseo.

c) Establecimientos de Nivel 3:

- Dos (2) cuartos de aseo (ambos adaptados).
- Aseo de mujeres: Dos inodoros (uno adaptado), situados en cabinas independientes y un lavabo.

— Aseo de hombres: Un inodoro en cabina independiente adaptada, un urinario y un lavabo.

Nota: Los lavabos pueden emplazarse en el ante-aseo.

d) Establecimientos de Nivel 4:

La dotación será la que corresponde a establecimientos del Nivel 3 incrementada, por cada fracción de 80 m<sup>2</sup> de aumento en la «superficie pública» del local, en:

- Aseo de mujeres: Un inodoro y un lavabo.
- Aseo de hombres: Un inodoro, un urinario y un lavabo.

Nota: Cuando la superficie pública sea superior a 320 m<sup>2</sup> en cada cuarto de aseo se dispondrá, al menos, de dos inodoros adaptados.

C. Hormak eta zoruak estaltzeko materiala iragazgaitza eta ez-xurgatzailea izango da, erraz garbitu eta desinfektatu daitekeena. Gainera, zorueta materiala ez-labaingarria izango da.

D. Garbigelak modu naturalean aireztatu ahal izango dira, zuzenean kanpoaldera; horretarako, baoak egingo dira lokaleko fatxadetan, baina bakar-bakarrik, «b» edo «e» tipologiako kalifikazio xehakaturak duten eraikin edo lur-zatietan kokaturiko establezimenduen kasuan. Halakoetan, xede horretarako aurreikusten diren baoak 2 metroko altueran kokaturiko dira, gutxienez, lokalaren kanpoaldeko urbanizazioaren edo lursailaren sestraren gainetik.

Gainerako kasuetan, honako baldintza hauek beteko dituen sistema mekaniko bat erabiliko da (behartutako aireztapena) garbigelak aireztatzeko:

a) Sistema hau establezimendua aireztatzeko gainerako ekipamenduetatik guztiz independentea izango da.

b) Erauzitako emariak Eraikuntzaren Kode Teknikoan (DB – HE Energia Aurrezteak – RITE) zehazten diren eskakizunak betetzeko modukoa izan beharko du, eta orduko sei berritze-aldi bermatuko ditu, gutxienez.

c) Aireztapen-hustubideak erabilera independentea izango du eta establezimenduko garbigeletarako bakarrik erabiliko da; horrenbestez, ezin izango dira eraikinean kokaturiko beste lokal edo etxebizitza batzuei zerbitzua ematen dien funtzio bereko hodiak partekatatu.

d) Aireztapen-sistema mekanikorako ekipamenduen eta hodian kokapenari dagokionez, I.2-5.4 artikuluko 2. apartatuan zehazten dena bete beharko da (Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Titulua).

e) Garbigeletako aireztapen-sistema mekanikoaren kanporatzea estalkian izango da beti, eraikinaren azken solairuko sabaiaren sestra gainean.

Salbuespen gisa, eta beherago agertzen diren kasuetan, airea kanporatzeko sareta establezimenduaren fatxadan kokatu ahal izango da, honako baldintza hauek betetzen badira:

— «Ingurumenaren Babesa» Zortzigarren (VIII) Tituluan xede horretarako jasotzen diren aurreikuspenak bete beharko dira, honako hauek bereziki arautzen dituenak, alegia: Kanporatutako emaria eta gehieneko abiadura, sareten ezaugarriak, kanpoko esparru publikoarekiko eta establezimenduen inguruko lokaletan kokaturiko baoketako kokapena, eta abar.

— Kanporatzen den Airearen Kategoria ez da Eraikuntzaren Kode Teknikoko (DB – HE Energia Aurrezteak – RITE) IT.1.1.4.2.5 apartatuan AE-1 gisa izendatutakoa baino handiagoa izango, eta horrenbestez, hori bermatu ahal izateko irtenbide teknikoak hartu beharko dira. Hori dela eta, establezimenduen jabeak, baimenaren eskaerarekin batera, proposatutako irtenbideak baldintza hau behar bezala betetzen duela bermatzen duen dokumentazio teknikoak aurkeztu beharko du. Sistema abian jarri ondoren, haren eraginkortasuna ziurtatzen duten beharrezko entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

Horiek duten azalera publikoa dela eta, I. Mailan edo II. Mailan (ikus Ordenantza honetako IV.1-7 artikulua) sailkatzen diren lokaletan bakarrik aplikatu ahal izango da aurreikusitako salbuespena, betiere c), d) eta e) epigrafeetan zehaztutako airea kanporatzeko eta ebakutzeko baldintzak behar bezala betetzea ezinezkoa dela frogatzen bada. Nolanahi ere, Udaleko zerbitzu teknikoek txosten bat igorri beharko dute Udalak baimena eman aurretik; bertan, salbuespena aplikatzeko eskaeraren arra-

C. El material de revestimiento de paredes y suelos será impermeable, no absorbente y de fácil limpieza y desinfección. En suelos además, el material será antideslizante.

D. La ventilación ambiental de los aseos podrá realizarse de forma natural, directa al exterior, por medio de huecos practicados en las fachadas del local, exclusivamente en establecimientos emplazados en edificios, o parcelas, cuya calificación pormenorizada sea de tipología «b», o «e». En tal caso, los huecos que a este fin se prevean, se situarán a una altura no inferior a 2 m sobre la rasante del terreno, o de la urbanización del espacio exterior al local.

En el resto de los casos la ventilación ambiental de los aseos se llevará a cabo mediante un sistema mecánico (ventilación forzada), que cumplirá las siguientes condiciones:

a) El sistema será independiente del resto de los equipos de ventilación del establecimiento.

b) El caudal extraído será suficiente para cumplir las exigencias que al efecto se establecen por el Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE), y como mínimo garantizará seis renovaciones por hora.

c) La vía de evacuación de la ventilación será, en todo caso, de uso independiente y exclusivo de los aseos del establecimiento, no pudiendo, al efecto, compartirse conductos de igual función que den servicio a otros locales, o viviendas, emplazadas en el edificio.

d) Respecto del emplazamiento de los conductos y equipos del sistema de ventilación mecánica, se cumplimentará lo establecido al efecto en el apartado 2 del artículo I.2-5.4 (Título Primero «Ordenanzas de Edificación» del presente Cuerpo de Ordenanzas).

e) La expulsión al exterior del sistema de ventilación mecánica de los aseos, se efectuará siempre en cubierta, por encima de la rasante del techo de la última planta de la edificación.

De forma excepcional, y en los casos que más abajo se exponen, podrá autorizarse el emplazamiento de la rejilla de expulsión en la fachada del establecimiento, siempre que se cumplieren las siguientes condiciones:

— Se cumplimentarán las previsiones que al efecto se contienen en el Título Octavo (VIII) - «Protección del Medio Ambiente» por las que quedan regulados específicamente: Caudal y velocidad máxima de expulsión, características de la rejilla, su emplazamiento respecto del espacio público exterior y de los huecos practicables emplazados en dependencias del entorno del establecimiento, etc.

— Se deberán adoptar las soluciones técnicas que garanticen que la Categoría del Aire de Extracción que se vierte al exterior no es nunca superior a la denominada como AE-1 por el apartado IT.1.1.4.2.5 del Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE). Al efecto, por parte del propietario del establecimiento se deberán presentar, de forma simultánea a la solicitud de autorización, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Así mismo, tras la puesta en funcionamiento del sistema se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del mismo.

La excepción prevista será de aplicación exclusivamente cuando se trate de locales que por su superficie pública estén clasificados como de Nivel I, o Nivel-II (ver Artículo IV.1-7 de esta Ordenanza), en los que quede justificada debidamente la imposibilidad material de cumplimentar estrictamente los condicionados de evacuación y expulsión establecidos por los epígrafes c) d) y e). En todo caso, la autorización municipal quedará a expensas de que los servicios técnicos municipales emitan previamente



zoiak egiaztatuko dira eta jardueraren sustatzaileak proposatu-tako irtenbide tekniko zuzentzailearen aldeko balioespena egingo da.

#### 4. Sukaldeak.

A. Sukaldeen, bertan dauden altzariek, instalazioek eta ekipamenduek IV.3-3 artikuluko honetako 1. apartatuan aipatutako 2002ko martxoaren 15eko Aginduan zehazten diren higie-ne eta osasun arloko baldintza orokorrak eta zehatzak bete beharko dituzte.

B. Hormak eta zoruak estaltzeko materiala iragazgaitza, ez-xurgatzailea eta ez-toxikoa izango da, erraz garbitu eta desinfectatu daitekeena. Gainera, zoru-etako materiala ez-labaingarria izango da. Bestalde, sabaien eraikuntza-sistema eta akabera behar bezala egokitu-tako dira horietan zikintasuna pilatu ez dadin, kondentsazioa eta lizunen sorrera murriztu eta partikula gutxiago askatu daitezten, eta horiek errazago garbitu eta desinfectatu ahal izan daitezten.

C. Sukaldeak sistema mekaniko independente baten bitartez aireztatuko dira; garbigeletarako aireztapen-sistema behartuari aplikatu behar zaizkion baldintza berak bete beharko ditu sistema horrek, IV.3-3 artikuluko honetako 3. apartatuko D epigrafean agertzen direnak, alegia.

D. Sukaldeetako erre-kuntza-keak eta gasak erauz-teko (sukalde, labe, plantxa, frijigailu eta abarrek sortutako keak eta gasak) sistema mekaniko behartu independente bat erabiliko da, honako baldintza hauek beteko dituen:

a) Sistema guztiz independentea izango da establezimen-dua aireztatzeko edo erauz-teko gainerako instalazioetatik.

b) Ke eta gasen erauz-keta-funtzionamenduak (emariak, abiadurak eta abar) eta hodi eta ekipamenduen ezaugarriek Ordenantza hau idatzi den momentuan indarrean den araudi teknikoan zehazten dena bete beharko dute: «Etxe- eta merkataritza-erabilerako eta erabilera kolektiboko lokaletan dauden instalazioei buruzko Erregelamendua» (1993ko azaroaren 22ko Errege Dekretua).

c) Ke eta gasen hustubideak erabilera independentea izango du eta establezimenduko sukalderako bakarrik erabiliko da; horrenbestez, eraikinean kokaturiko beste lokal edo etxebizitza batzuei zerbitzua ematen dien funtzio bereko hodiak ezin izango dira partekatatu.

d) Aireztapen-sistema mekanikorako ekipamenduen eta hodiak kokapenari dagokionez, I.2-5.4 artikuluko 2. apartatuan zehazten dena bete beharko da (Ordenantza Multzoko honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Titulua).

e) Sukaldeetako erauz-keta-sistema mekanikoaren kanporatzea estalkian izango da beti, eraikinaren azken solairuko sabaiaren sestra gainean.

Salbuespen gisa, honako baldintza hauek guztiak betetzen direnean:

— Lehendik abian zen establezimendu bat denean, Ordenantza honetako IV.2-8 artikuluan aurreikusten denaren arabera finkatua.

— Horiek duten azalera publikoa dela eta, I. Mailaren edo II. Mailaren barruan (ikus Ordenantza honetako IV.1-7 artikulua) sailkatzen diren lokalak direnean.

— Finkatutako establezimenduak lehendik keak eta gasak erauz-teko sistema bat baldin badu, lokalaren fatxadaren egindako saretan baten bitartez.

un informe en el que se verifiquen las razones de la solicitud de dispensa y se evalúe favorablemente la solución técnica correctora propuesta por el promotor de la actividad.

#### 4. Cocinas.

A. Las cocinas, su mobiliario, instalaciones y equipos cumplimentarán los requisitos generales y específicos, de carácter higiénico-sanitario, que al efecto quedan establecidos en la Orden de 15 de marzo de 2002 citada en el apartado 1 del presente artículo IV.3-3.

B. El material de revestimiento de paredes y suelos será impermeable, no absorbente, no tóxico y de fácil limpieza y desinfección. En suelos además, el material será antideslizante. Por otra parte, el sistema constructivo y el acabado de los techos se adoptará de forma que se impida la acumulación de suciedad; se reduzca la condensación, la formación de moho y el desprendimiento de partículas; y se facilite su limpieza y desinfección.

C. La ventilación ambiental de las cocinas se efectuará, en todo caso, mediante un sistema mecánico independiente, que quedará sometido al cumplimiento de las mismas condiciones aplicables al sistema de ventilación forzada de los cuartos de aseo, y que quedan expuestas en el epígrafe D del apartado 3 del presente artículo IV.3-3.

D. La extracción de humos y gases de combustión de las cocinas (producidos por cocinas, hornos, planchas, freidoras, etc) se llevará a cabo, en todo caso, mediante un sistema mecánico de extracción forzada independiente, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) El sistema será independiente del resto de las instalaciones de extracción, o ventilación del establecimiento.

b) El funcionamiento de la extracción (caudales, velocidades, etc) y las características de los equipos y conducciones atenderán a lo que al efecto se establece en la normativa técnica vigente. En el momento de redacción de esta Ordenanza: «Reglamento de instalaciones en locales destinados a usos domésticos, colectivos, o comerciales» (Real Decreto de 22 de noviembre de 1993).

c) La vía de evacuación de los humos y gases será, en todo caso, de uso independiente y exclusivo de la cocina del establecimiento, no pudiendo, al efecto, compartirse conductos de igual función que den servicio a otros locales, o viviendas, emplazadas en el edificio.

d) Respecto del emplazamiento de los conductos y equipos del sistema de ventilación mecánica, se cumplimentará lo establecido al efecto en el apartado 2 del artículo I.2-5.4 (Título Primero «Ordenanzas de Edificación» del presente Cuerpo de Ordenanzas).

e) La expulsión al exterior del sistema extracción mecánica de las cocinas, se efectuará siempre en cubierta, por encima de la rasante del techo de la última planta de la edificación.

De forma excepcional, cuando se den todas las condiciones siguientes:

— Se tratará de un establecimiento preexistente y en funcionamiento, consolidado según lo previsto por el artículo IV.2-8 de esta Ordenanza.

— Se tratará de locales que por su superficie pública estén clasificados como de Nivel I, o Nivel-II (ver Artículo IV.1-7 de esta Ordenanza).

— El establecimiento consolidado ya dispondrá previamente de un sistema de extracción directa al exterior, mediante rejilla practicada en la fachada del local.

— Jatorrizko lokalaren azalera publikoa handitzeko moduko jarduketarik garatzen ez denean.

— Ordenantza honetako IV.1-4 artikuluko 4. apartatuan aipatutako egoerak gertatzen direnean keak eta gasak kanporatzeko sareta establezimenduaren fatxadan kokatu dadila baimendu ahal izango da, honako baldintza hauek betetzen badira:

\* «Ingurumenaren Babesa» Zortzigarren (VIII) Tituluan xede horretarako jasotzen diren aurreikuspenak bete beharko dira, honako hauek bereziki arautzen dituen, alegia: Kanporatutako emaria eta gehieneko abiadura, saretaren ezauzgarriak, kanpoko esparru publikoarekiko eta establezimenduaren inguruko lokaletan kokaturiko baoketako kokapena eta abar.

\* Kanporatzen den Airearen Kategoría ez da Eraikuntza-aren Kode Teknikoko (DB – HE Energia Aurrezteá – RITE) IT.1.1.4.2.5 apartatuan AE-1 gisa izendatutakoa baino handiagoa izango, eta horrenbestez, hori bermatu ahal izateko irtenbide teknikoak hartu beharko dira. Hori dela eta, establezimenduaren jabeak, baimenaren eskaerarekin batera, proposatutako irtenbideak baldintza hau behar bezala betetzen duela bermatzen duen dokumentazio teknikoá aurkeztu beharko du. Sistema abian jarri ondoren, haren eraginkortasuna ziurtatzen duten beharrezko entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

E. Oro har, sukaldeek argiztapen naturalerako baoak –ezin izango da zurgintza-lanik egin– eta beirate finakoak izango dituzte.

Nolanahi ere, eta 4. apartatu honetako C epigrafean zehazten den giroko aireztapen-baldintza bete beharraren kaltetan izan gabe, arotzeria-lanak baimenduko dira «b» edo «e» tipologiako kalifikazio xehakatuá duten eraikinetan edo lur-zatietan kokatutako establezimenduetan, baldin eta, lokala irekita dagoen orduetan, arotzeria-lan horien orriak itxita mantentzen badira.

F. Sukaldeek argiztapen artifizialerako sistema bat izango dute eta horrek 500 lux-eko luminantzia Jarraitua (Em) izango du, gutxienez. Sistema hori behar bezala babestua egongo da, eta beraz, hausturaren bat izanez gero, ez ditu elikagaiak kutsatuko; gainera, erraz garbitu eta hautsa ez pilatzeko moduan kokatuko da sabaian edo hormetan.

#### 5. Biltegiak eta jaki-tokiak.

A. Establezimendu guztiak salgaiak, tresnak, hotz-ekipoak eta abar biltegitratzeko xedea duen esparru bat izango dute; esparru horren azalera jardueraren beraren premien arabera izango da, baina ez da, inola ere, 6 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izango.

B. Establezimenduko gainerako lokalekiko espazio- eta funtzio-harremana, lanerako guneei dagokienez batez ere, behar bezala egokituko da IV.3-3 artíkulu honetako 1. apartatuan aipatutako 2002ko martxoaren 15eko Aginduan aurreikutsitakora.

C. Biltegiaren parametroak eta bertan instalatutako altzarrien materialak (armairuak eta apalategiak) iragazgaitzak eta ez-xurgatzaileak izango dira, erraz garbitu eta desinfektatu daitezkeenak.

#### 6. Langileentzako aldagelak eta komunak.

Establezimenduetako higie-ne eta osasun-alderdiak arautzen dituen araudian –IV.3-3 artíkulu honetako 1. apartatua– edo horiek aldatu edo ordezkatzeko ezartzen diren lege-xedapenetan jasotzen diren aurreikuspenak hartuko dira kontuan.

— Se pretenda llevar a cabo una actuación que no conlleve el incremento de la superficie pública del local originario.

— Concurrirán las circunstancias prescritas por el apartado 4 del artículo IV.1-4 de esta Ordenanza podrá autorizarse el emplazamiento de la rejilla de expulsión en la fachada del establecimiento, siempre que se cumplieren las siguientes condiciones:

\* Se cumplimentarán las previsiones que al efecto se contienen en el Título Octavo (VIII) - «Protección del Medio Ambiente» por las que quedan regulados específicamente: Caudal y velocidad máxima de expulsión, características de la rejilla, su emplazamiento respecto del espacio público exterior y de los huecos practicables emplazados en dependencias del entorno del establecimiento, etc.

\* Se deberán adoptar las soluciones técnicas que garanticen que la Categoría del Aire de Extracción que se vierte al exterior no es nunca superior a la denominada como AE-1 por el apartado IT.1.1.4.2.5 del Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE). Al efecto, por parte del propietario del establecimiento se deberán presentar, de forma simultánea a la solicitud de autorización, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Así mismo, tras la puesta en funcionamiento del sistema se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del mismo.

E. Como regla general, las cocinas que dispongan de huecos de iluminación natural, las carpinterías no serán practicable, y contarán exclusivamente con acristalamiento fijo.

No obstante, y sin perjuicio del cumplimiento de la condición de ventilación ambiental establecida en el epígrafe C del presente apartado 4, se autorizan carpinterías practicables en establecimientos emplazados en edificios, o parcelas, cuya calificación pormenorizada sea de tipología «b», o «e», condicionados a que los batientes de la carpintería permanezcan cerrados en horario de apertura del local correspondiente.

F. Las cocinas deberán dotarse de un sistema de iluminación artificial, que proporcione una Iluminancia Mantenido (Em) no inferior a 500 lux. Este sistema estará debidamente protegido de manera que en caso de rotura no contamine los alimentos y su fijación al techo o paredes se hará de forma que sea fácil su limpieza y evite la acumulación de polvo.

#### 5. Almacenes y Despensas.

A. Todos los establecimientos deberán contar con un recinto destinado exclusivamente a almacenamiento de mercancías, útiles, equipos de frío, etc., cuya superficie se justificará en función de las necesidades propias de la actividad, y que en ningún caso será inferior a 6 m<sup>2</sup>.

B. La relación espacial y funcional con el resto de las dependencias del establecimiento, y en concreto con las zonas de trabajo, se ajustará a lo que al efecto tiene previsto la Orden de 15 de marzo de 2002 citada en el apartado 1 del presente artículo IV.3-3.

C. Los paramentos del almacén, así como los materiales del mobiliario instalado (armarios y estanterías) serán impermeables, no absorbentes y de fácil limpieza y desinfección.

#### 6. Servicios y vestuarios para los empleados.

Se atenderá a las previsiones adoptadas por la normativa que regula los aspectos higiénico – sanitarios de los establecimientos, enunciada en el apartado 1 del presente artículo IV.3-3, o por las disposiciones legales que se dicten para su modificación, o sustitución.

## 7. Hiri-hondakinak.

A. Ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduek sortutako hondakinen kudeaketa Ordenantza Multzo honetako «Ingurumenaren Babesa» Zortzigarren (VIII) Tituluan eta gaur egun indarrean den Hiri Hondakinen Udal Ordenantza zehatzean jasotzen diren aurreikuspenen arabera gauzatu da. Horrenbestez, establezimendu guztiek dagozkion elementuak eta guneak izango dituzte, eta horiek aldizka sortzen diren hondakinak biltegitzeko moduko ezaugarriak eta neurriak izango dituzte; gainera, bat etorriko dira udalerrian ezarria dagoen bilketa-sistemarekin. Oro har, hurrengo epigrafeetan adierazten diren baldintzak bete beharko dituzte.

B. Horiek duten azalera publikoa dela eta, 1. eta 2. Mailan (Ordenantza honetako IV.1-7 artikuluko 3. apartatuan aurreikusten dena kontuan hartuta) sailkatzen diren establezimenduek erraz garbitu eta desinfektatu daitezkeen hondakinak biltzeko ontziak izango dituzte; ontzien tamaina eta kopurua bertan sortutako hondakin-bolumenaren eta udalerrian finkatutako birziklatze-baldintzen arabera izango da. Ontzi horiek sukaldetik kanpo kokatuko dira.

C. Horiek duten azalera publikoa dela eta, 3. eta 4. Mailan (Ordenantza honetako IV.1-7 artikuluko 3. apartatuan aurreikusten dena kontuan hartuta) sailkatzen diren establezimenduek hondakinak biltegitzeko xedea duten esparru itxi bat izango dute; horrek ez du komunikazio zuzenik izango elikagaiak manipulatzeko guneekin. Azalera erabilgarria ez da 3 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izango 3. Mailako establezimenduetan; azalera erabilgarria 1 m<sup>2</sup> handituko da 80 m<sup>2</sup> osagarri bakoitzeko, 4. Mailako establezimenduen kasuan.

D. Hondakinak biltegitratzen diren geletako hormak eta zoruak estaltzeko materiala iragazgaitza eta ez-xurgatzailea izango da, erraz garbitu eta desinfektatu daitekeena. Gainera, zorueta materiala ez-labaingarria izango da.

Gela horiek behar bezala aireztatu dira, eta horien azalera erabilgarria 4 m<sup>2</sup>koa edo handiagoa denean, ur-hartune bat eta marraskarien aurkako sifoi-hustubide bat izango dute.

*IV.3-4 artikulua. Soinu-baldintzak.*

## 1. Definizioak.

A. «Musika-instalaziotzat» hartuko da ostalaritzako edo aisialdiko establezimendu batean ezartzen den bitarte elektronikoen bidezko soinu-errepuzkiorako edozein sistema.

B. «Ikuskizun» gisa hartuko da ostalaritzako edo aisialdiko establezimendu batean garatzen den eta ikus-entzunezko izaera duen edozein adierazpen artistikoren zuzeneko emanaldia.

Ordenantza honen ondorioetarako, ez dira «Ikuskizun» gisa hartuko ostalaritzako edo aisialdiko establezimenduetan publizitaterako amu edo marketin komertzial gisa noizean behin eta doan eskaintzen diren bakarriketak, magoak, ipuin-kontaktak, zuzeneko musika eta antzekoak, C eta D Kategorietan sartzen direnak eta Jatetxe-Ikuskizun (B Kategoria) edo Jokorako - Ikuskizunerako Lokaletan (E.3 eta E.4 Kategoriak) sartzen direnak izan ezik, baldin eta emanaldiaren soinu-mailak lokalak bete behar dituen soinu-mugak betetzen baditu eta establezimenduan baimendutako ordutegia eta edukiera errespetatzen baditu.

## 2. Baldintza orokorrak.

A. Titulu honetan arautzen diren ostalaritzako edo aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

## 7. Residuos Urbanos.

A. La gestión de los residuos generados por los establecimientos hosteleros y recreativos se atenderá a las previsiones que al efecto se contienen en el Título Octavo (VIII) - «Protección del Medio Ambiente» del presente Cuerpo de Ordenanzas, y en todo caso, en la específica Ordenanza Municipal de Residuos Urbanos actualmente vigente. En este orden, todos los establecimientos deberán disponer de los correspondientes elementos y/o espacios, con las características y dimensiones suficientes para el almacenaje de residuos que produzcan periódicamente, y que sean acordes al sistema de recogida implantado en el municipio. Sin perjuicio de lo cual, y con carácter general, cumplirán las condiciones expuestas en los epígrafes siguientes.

B. Los establecimientos que por su superficie pública queden clasificados como de Nivel 1 y 2, atendiendo a lo previsto en el apartado 3 del artículo IV.1-7 de la presente Ordenanza, contarán con recipientes de uso exclusivo para el almacenamiento de residuos, de fácil limpieza y desinfección y dispondrán del tamaño y número acordes al volumen de residuos generados y a las condiciones de reciclaje establecidas en el municipio. Estos recipientes estarán ubicados fuera de la cocina.

C. Los establecimientos que por su superficie pública queden clasificados como de Nivel 3 y 4, atendiendo a lo previsto en el apartado 3 del artículo IV.1-7 de la presente Ordenanza, contarán con un recinto cerrado de uso exclusivo para el almacenamiento de residuos, que no comunicará directamente con las zonas de manipulación de alimentos. Su superficie útil no será menor de 3 m<sup>2</sup> en los de Nivel 3, que se verá incrementada a razón de 1 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> suplementarios en los de Nivel 4.

D. El material de revestimiento de las paredes y suelos de los cuartos de almacenamiento de residuos será impermeable, no absorbente y de fácil limpieza y desinfección. En suelos además, el material será antideslizante.

Estos cuartos estarán debidamente ventilados, y cuando su superficie útil sea de 4 m<sup>2</sup> o superior, deberán disponer de un punto de toma de agua y de un sumidero sifónico y antimúridos.

*Artículo IV.3-4 Condiciones acústicas.*

## 1. Definiciones.

A. Se considera «Instalación Musical» a cualquier sistema de reproducción sonora por medios electrónicos que se implante en un establecimiento hostelero, o recreativo.

B. Se considera como «Espectáculo» la ejecución en directo de cualquier expresión artística de carácter audiovisual que se lleve a cabo en un establecimiento hostelero, o recreativo.

No se considerarán como «Espectáculo», a los efectos de la presente Ordenanza, las diversas representaciones como monólogos, ilusionistas, cuenta-cuentos, música en vivo y/o similares que, de forma ocasional y gratuita, se ofrezca en un establecimiento hostelero, o recreativo como reclamo publicitario o marketing comercial, con excepción de los incluidos en la Categorías, C, D, y de los Restaurante-Espectáculo (Categoría B), o Local de Juego – Espectáculo (Categorías E.3 y E.4), siempre que el nivel sonoro de la citada representación se atenga a las limitaciones acústicas a las que debe quedar sometido el local y que se respeten el horario y el aforo autorizados en el establecimiento.

## 2. Condiciones generales.

A. Los locales destinados a actividades hosteleras, o recreativas reguladas en este Título deberán cumplimentar:

a) Soinuaren eta bibrazioen arloan indarrean dauden lege-xedapenak, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan –«HR – Zarataren aurkako babesa» Oinarrizko Dokumentuan jasotzen direnak bereziki– eta Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan jasotzen direnak.

b) Udalak xede horretarako erabaki ahal izan dituen aurreikuspenak, eta bereziki, Ordenantza Multzo honetako «Ingurumena babesteko Ordenantza» Zortzigarren (VIII) Tituluan arautzen dena («Soinu Kutsadurari» buruzko Kapitulua).

c) IV.3-4 artikuluko honetako 4. apartatuan xedatzen diren establezimenduen soinu-isolamenduari buruzko eskakizunak.

B. Jarduera- eta irekiera-lizentziak bideratu eta emateko, eta establezimenduaren soinu-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, Ordenantza Multzo honetako «Ingurumena babesteko Ordenantza» Zortzigarren (VIII) Tituluan eta «Lizentziak arautzen dituen Ordenantza» Hamargarren (X) Tituluan xede horretarako aurreikusten dena bete behar da.

### 3. Soinu-emisioen sailkapena.

A. I. Mailako soinu-emisioak («Emisio-maila baxuko jarduerak»).

Telebista, irrati edo soinu-errepuzkiorako sistema bat bakarrik duten establezimenduen izango litzateke; horiek 75 dB-A-ko emisio-bolumena izango dute gehienez ere, eta bozgorailuak ezingo dira inola ere berezi.

B. II. Mailako soinu-emisioak («Emisio-maila ertaineko jarduerak»).

76 eta 90 dB-A arteko emisio-maila duten soinu-errepuzkiorako sistema bat duten edo instalatu nahi duten establezimenduen izango litzateke.

C. III. Mailako soinu-emisioak («Emisio-maila altuko jarduerak»).

91 eta 95 dB-A arteko emisio-maila duten soinu-errepuzkiorako sistema bat duten edo instalatu nahi duten establezimenduen izango litzateke.

D. IV. Mailako soinu-emisioak («Dantzalekua eta maila bereziko emisioak dituzten jarduerak»).

96 eta 105 dB-A arteko emisio-maila duten soinu-errepuzkiorako sistema bat eta/edo dantzaleku bat duten edo instalatu nahi duten establezimenduen izango litzateke.

E. IV. Mailako soinu-emisioak («Agertokia eta maila bereziko emisioak dituzten jarduerak»).

Edozein motatako zuzeneko ikuskizunak eskaintzen dituzten edo eskaini nahi dituzten establezimenduen izango litzateke. Dena den, eta kalkulua egin ahal izateko, 96 eta 105 dB-A arteko soinu-emisioen hipotesia hartu behar da kontuan.

### 4. Soinu-isolamendua.

A. Ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen eskutatako aireko zaratarekiko soinu-isolamenduen maila jarduera horri atxikitako soinu-errepuzkiorako ekipamenduen kasuan adierazitako emisio-mailaren arabera zehaztuko da, besteak beste.

IV.3-4 artikuluko honetako 3. epigrafean zehaztutako sailkapenaren arabera, eta indarrean den legeriak ezarri ditzakeen eskakizun handiagoen kaltetan izan gabe, ostalaritzako eta

a) Las disposiciones legales vigentes en materia de ruido y vibraciones, entre ellas las contenidas en el Código Técnico de Edificación, y específicamente, en el Documento Básico «HR - Protección frente al ruido», así como y en el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

b) La previsiones que al efecto hayan podido ser adoptadas por el Ayuntamiento, y en concreto lo regulado en el Título Octavo (VIII) – «Ordenanza de Protección del medio ambiente» del presente Cuerpo de Ordenanzas (Capítulo referente a «Contaminación Acústica»).

c) Las exigencias que sobre el aislamiento acústico de los establecimientos se establecen en el apartado 4 del presente artículo IV.3-4.

B. La tramitación y concesión de las licencias de actividad y apertura, así como la verificación del cumplimiento de las condiciones acústicas del establecimiento, se llevarán a cabo atendiendo lo previsto al efecto en el Título Octavo (VIII) – «Ordenanza de Protección del medio ambiente» y en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de las licencias» contenidos en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

### 3. Clasificación de las emisiones sonoras.

A. Emisiones sonoras de Clase-I («Actividades con emisiones de grado bajo»).

Corresponden a aquéllos establecimientos en los que únicamente existe un aparato de televisión, radio, o cualquier otro sistema sistema de reproducción sonora, con un volumen máximo absoluto de emisión de 75 dB-A y en el que los altavoces no pueden desvincularse del propio aparato.

B. Emisiones sonoras de Clase-II («Actividades con emisiones de grado medio»).

Corresponden a aquéllos establecimientos en los que, existe, o se pretende instalar un sistema de reproducción sonora con un nivel de emisión comprendido entre 76 y 90 dB-A.

C. Emisiones sonoras de Clase-III («Actividades con emisiones de grado alto»).

Corresponden a aquéllos establecimientos en los que, existe, o se pretende instalar un sistema de reproducción sonora con un nivel de emisión comprendido entre 91 y 95 dB-A.

D. Emisiones sonoras de Clase-IV («Actividades con pista de baile y emisiones de grado especial»).

Corresponden a aquéllos establecimientos en los que, existe, o se pretende instalar una pista de baile y/o un sistema de reproducción sonora con un nivel de emisión comprendido entre 96 y 105 dB-A.

E. Emisiones sonoras de Clase-IV («Actividades con escenario y emisiones de grado especial»).

Corresponden a aquéllos establecimientos en los que, existe, o se pretende ofrecer en directo Espectáculos de cualquier naturaleza. En cualquier caso, y a efectos de cálculo, se deberá considerar una hipótesis de emisión sonora comprendida entre 96 y 105 dB-A.

### 4. Aislamiento Acústico.

A. El nivel de aislamiento acústico a ruido aéreo exigido a los diversos establecimientos hosteleros y recreativos vendrá determinado, entre otros aspectos, por el nivel de emisión declarado para los equipos de reproducción sonora adscritos a la actividad.

De acuerdo con la clasificación establecida en el anterior epígrafe 3 del presente artículo IV.3-4, y sin perjuicio de mayores exigencias que puedan provenir de la legislación vigente, a

aisialdiko establezimenduetan bermatu behar den aireko zaratarekiko soinu-isolamenduaren gutxieneko baldintzak zehazten dira jarraian.

— I. Mailako soinu-emisioak: Maila baxuko soinu-isolamendua (Ia  $\geq$  60 dB-A).

— II. Mailako soinu-emisioak: Maila ertaineko soinu-isolamendua (Ia  $\geq$  67 dB-A).

— III. Mailako soinu-emisioak: Maila altuko soinu-isolamendua (Ia  $\geq$  75 dB-A).

— IV. Mailako soinu-emisioak: Maila bereziko soinu-isolamendua (Ia  $\geq$  80 dB-A); Kanpoko Zarataren justifikazioa behar da.

— V. Mailako soinu-emisioak: Maila bereziko soinu-isolamendua (Ia  $\geq$  80 dB-A); Kanpoko Zarataren justifikazioa behar da.

#### IV.3-5 artikulua. Instalazioen baldintzak.

1. Titulu honetan arautzen diren ostalaritzako edo aisialdiko jardueretarako xedaturiko lokalek arlo bakoitzean indarrean diren lege-xedapenak eta, hala badagokio, artikuluhonetako hurrengo epigrafeetan adierazten diren baldintzak bete beharko dituzte ezarri beharreko instalazioei dagokienez.

A. Iturgintzaren eta saneamenduaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HS – «Osasungarritasuna. Higienea, osasuna eta ingurumena» Oinarrizko Dokumentua.

— Jantoki kolektiboei buruzko Eusko Jaurlaritzaren 2002ko martxoaren 15eko Agindua.

B. Elektrizitatearen eta argiztapenaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Behe Tentsiorako Erregelamendu Elektroteknikoa onartzen duen 842/2002 Errege Dekretua eta haren jarraibide tekniko osagarriak.

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HE – «Energia Aurrezte» Oinarrizko Dokumentua.

C. Telekomunikazioen instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Maiatzaren 15eko 40/2003 Errege Dekretua, Telekomunikazio-instalazio komunak arautzen dituen Erregelamendua onartzen duena.

— Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretua, telekomunikazio-zerbitzuak erabili ahal izateko eraikinetako azpiegitura komunei buruzkoa.

— Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 22ko 183/1993 Dekretua, eraikuntzen barneko telekomunikazio-azpiegiturei buruzkoa.

D. Gasaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— 1974ko azaroaren 18ko Ministro Agindua, erregai gaseosen harguneei buruzko erregelamendua onartzen duena, eta haren 1983ko azaroaren 26ko aldaketa.

continuación se establecen las condiciones mínimas de aislamiento acústico a ruido aéreo (Ia) que se debe garantizar en los establecimientos hosteleros y recreativos.

— Emisiones sonoras de Clase-I: Aislamiento Acústico de grado Bajo (Ia  $\geq$  60 dB-A).

— Emisiones sonoras de Clase-II: Aislamiento Acústico de grado Medio (Ia  $\geq$  67 dB-A).

— Emisiones sonoras de Clase-III: Aislamiento Acústico de grado Alto (Ia  $\geq$  75 dB-A).

— Emisiones sonoras de Clase-IV: Aislamiento Acústico de grado Especial (Ia  $\geq$  80 dB-A) y requiere justificación del Ruido Exterior.

— Emisiones sonoras de Clase-V: Aislamiento Acústico de grado Especial (Ia  $\geq$  80 dB-A y requiere justificación del Ruido Exterior).

#### Artículo IV.3-5 Condiciones de las instalaciones.

1. Los locales destinados a actividades hosteleras, o recreativas reguladas en este Título, en lo que se refiere a las instalaciones a implantar deberán cumplimentar las disposiciones legales vigentes en cada materia, y las condiciones que, en su caso, quedan expuestas en los siguientes epígrafes del presente artículo.

A. Instalación de fontanería y saneamiento. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HS – «Salubridad. Higiene, salud y medioambiente».

— Orden del Gobierno Vasco de 15 de marzo de 2002 sobre comedores colectivos.

B. Instalación de electricidad e iluminación. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión R:D: 842/2002 y sus instrucciones técnicas complementarias.

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HE – «Ahorro de energía».

C. Instalación de telecomunicaciones. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— R:D. 40/2003 de 15 de mayo, Reglamento regulador de las instalaciones comunes de Telecomunicaciones.

— R.D. 1/1998 de 27 de febrero, Infraestructuras comunes en los edificios para acceso a los servicios de telecomunicación.

— Decreto del Gobierno Vasco 183/1993 de 22 de junio, Dotaciones de infraestructura de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

D. Instalación de gas. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— O. M. de 18 de noviembre de 1974. Reglamento de acometidas de combustibles gaseosos y su modificación de 26 de noviembre de 1983.

— 1993ko azaroaren 22ko Errege Dekretua, etxe- eta merkataritza-erabilerako eta erabilera kolektiboko gas-instalazioak arautzen dituen Erregelamendua onartzen duena.

— 1985eko abenduaren 17ko Ministro Agindua, gas-erregaik hartzeko instalazioak martxan jartzeari eta dokumentazioari buruzko jarraibideak onartzen dituena.

— Gasa hornitzen duen enpresaren zehaztapen teknikoak.

E. Berokuntzaren eta klimatizazioaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Uztailearen 20ko 1027/2007 Errege Dekretua, eraikinetako instalazio termikoei buruzko Erregelamendua onartzen duena, eta haren jarraibide osagarriak. 2008ko otsailaren 28ko akats-zuzenketa.

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HE – «Energia Aurrezte» Oinarrizko Dokumentua.

F. Giroko aireztapenaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HS – «Osasun-garritasuna. Higienea, osasuna eta ingurumena» Oinarrizko Dokumentua.

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HE – «Energia Aurrezte» Oinarrizko Dokumentua.

Era berean, erabilera publikorako xedaturiko establezimendu-guneetan giroa berritzeko instalazioek Titulu honetako IV.3-3 artikuluko 3. apartatuko D epigrafean jasotzen diren zehaztapenak bete beharko dituzte.

G. Erauzketaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— 1993ko azaroaren 22ko Errege Dekretua, etxe- eta merkataritza-erabilerako eta erabilera kolektiboko gas-instalazioak arautzen dituen Erregelamendua onartzen duena.

Era berean, keak eta usainak sortzen dituzten ekipamenduak (sukaldeak, labeak, plantxak, frijigailuak eta abar) dituzten establezimendu-guneetako erauzketa lokalizaturako instalazioek Titulu honetako IV.3-3 artikuluko 4. apartatuko D epigrafean jasotzen diren zehaztapenak bete beharko dituzte.

H. Suteen aurkako babesaren instalazioa. Jarraian agertzen den eta Ordenantza hau idatzi den unean indarrean dagoen araudia beteko da, edo hala badagokio, hura aldatzen edo ordezkatzeko duena:

— Eraikuntzaren Kode Teknikoa: HI – «Suteen aurkako segurtasuna» Oinarrizko Dokumentua.

2. Jardueraren proiektuan, eta hala badagokio, lokalaren egokitzapenean, ezarri nahi diren instalazio guztien deskribapen tekniko xehaketa (idatzia eta grafikoa) aurkeztuko da; horrez gain, aplikagarria den araudi teknikoa —besteak beste, Ordenantza honetan aurreikusten dena— behar bezala betetzen dela bermatzen duen agiria erantsiko da.

Bestalde, lokalean egin beharreko egokitzapen-lanak gauzatu ondoren irekiera-lizentziaren eskaera egiten denean, sektoreko legeriak instalazioak legezatzeko eta abian jartzeko beharrezkotzat jotzen dituen administrazio eskudunek igorritako baimenak, ziurtagiriak, buletinak eta abar aurkeztu beharko dira, beste dokumentu batzuen artean, Ordenantza

— R.D. de 22 de noviembre de 1993. Reglamento de instalaciones destinadas a usos domésticos, colectivos o comerciales.

— O.M. de 17 de diciembre de 1985. Instrucciones sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles.

— Especificaciones técnicas de la empresa suministradora de gas.

E. Instalación de calefacción y de climatización. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— R.D. 1027/2007 de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones complementarias. Corrección de errores de 28 de febrero de 2008.

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HE – «Ahorro de energía».

F. Instalación de ventilación ambiental. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HS – «Salubridad. Higiene, salud y medioambiente».

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HE – «Ahorro de energía».

Así mismo, las instalaciones de renovación ambiental de las zonas del establecimiento destinadas al uso público cumplimentarán las determinaciones contenidas en el epígrafe D del apartado 3 del artículo IV.3-3 del presente Título.

G. Instalación de extracción. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— R.D. de 22 de noviembre de 1993. Reglamento de instalaciones destinadas a usos domésticos, colectivos o comerciales.

Así mismo, las instalaciones de extracción localizada de aquellas zonas de los establecimientos donde se ubiquen equipos productores de humos y olores (cocinas, hornos, planchas, freidoras, etc) cumplimentarán las determinaciones contenidas en el epígrafe D del apartado 4 del artículo IV.3-3 del presente Título.

H. Instalación de protección contra incendios. Se cumplimentará específicamente la siguiente normativa, vigente en el momento de redacción de la presente Ordenanza, o la que en su caso se apruebe como modificación, o sustitución de ésta:

— Código Técnico de la Edificación: Documento Básico HI – «Seguridad en caso de incendio».

2. En el proyecto de actividad, y en su caso, en el de acondicionamiento del local se aportará la descripción técnica pormenorizada (escrita y gráfica) de todas las instalaciones a implantar, así como la justificación explícita del cumplimiento de la normativa técnica que le sea de aplicación, y entre ella, la prevista por la presente Ordenanza.

Por otra parte, con la solicitud de la licencia de apertura, una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento pertinentes en el local, entre otra documentación que le sea exigible, según lo previsto en el Título Décimo (X) – «Ordenanza reguladora de la concesión de licencias», integrada en este Cuerpo de Ordenanzas, se aportarán los permisos, certificados, boletines,

Multzo honetako «Lizentzia ematea arautzen duen Ordenantza» Hamargarren (X) Tituluan aurreikusten den moduan; era berean, horiek frogatzeko entseguen emaitza aurkeztuko da, Ordenantza Multzo honetako «Ingurumenaren babesa» Zortzigarren (VIII) Tituluan aurreikusten denaren arabera.

#### IV.3-6 artikulua. *Aparkaleku-zuzkidura.*

1. Oro har, Ordenantza Multzo honetako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen (I) Tituluko I.2-8.3 eta I.3.3.3 artikuluetan xede horretarako aurreikusten dena beteko da; izan ere, artikuluhorietan aparkaleku-zuzkidura zehazten da, establezimendua hirigintza-erabilera xehakatu desberdinak dituzten eraikinetan edo lur-zatietan kokatua dagoen kontuan hartuta.

2. Artikulu honetako aurreko apartatuan adierazitakoarekin lotuta, jarraian ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak ezartzeko bete beharko diren zerbitzuko aparkaleku-zuzkiduraren aurreikuspenari buruzko baldintza partikularrak zehazten dira:

a) Aparkaleku-zuzkidurak lurzoru pribatuan egon beharko du, establezimendua kokatua dagoen lur-zatiaren edo eraikinaren beraren barnean. Salbuespen gisa, Udalak haren ondoan dagoen lur-zati pribatu batean kokatzea baimendu ahal izango du, ibilgailuen sarbidea ostalaritzako edo aisialdiko lokalaren sarbide nagusitik gehienez ere 50 metrora baldin badago.

b) Jarraian agertzen diren establezimenduen aparkaleku-zuzkidurak 1 plaza/5 pertsonako edukiera publikoa izango du gutxienez:

— D.1, D.2 eta E.4 Kategorietako establezimenduek.

— C Kategoriako establezimenduek eta B Kategoriari dagozkion jatetxe-jardueretara xedaturiko establezimenduek, horien edukiera dela-eta, 4. Mailako jarduera gisa sailkatu behar direnean, Titulu honetako IV.1-7 artikuluan aurreikusten denaren arabera.

c) Behar bezala justifikatuz gero, planeamendu xehakatuak berriz dimentsionatu ahal izango ditu, gorantz nahiz beherrantz, artikuluhonetan adierazten diren zuzkidura-eskakizunak eta baldintzak; horretarako hainbat alderdi hartuko dira kontuan, hala nola, garatu beharreko jardueraren izaera funtzionala, haren kokapenari dagozkion hirigintza-berezitasunak, mugikortasun iraunkorreko irizpideak, eta trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeke helburuak.

#### XEDAPEN IRAGANKORRAK

##### *Lehen Xedapen Iragankorra.*

A. Ordenantza hau indarrean sartu eta gehienez ere urtebeteko epean, Ordenantza behin-behineko izaeraz onartzen den egunean, 2008ko azaroaren 13a baino lehenagotik (aurreko «Establezimendu publikoen eta aisialdiko jardueren kokapena arautzen duen Ordenantza» indarrean sartu zen eguna) abian ziren ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen eta jardueren titularrek horien legeztapena eskatu beharko dute Udalean, dagokion jarduera- edo irekiera-lizentziarik ez badute; horretarako, beharrezko dokumentazio teknikoak aurkeztu beharko dute, eta bertan behar bezala beteko dira Ordenantza Multzo honetako Titulu honetan jasotzen diren mota guztietako aurreikuspenak.

B. Ordenantza honetako IV.2-6 artikuluan aurreikusten den moduan, establezimendu horiek legezatzeko ez da aplikatuko aurreikusitako ostalaritzako eta aisialdiko establezimenduen arteko distantzien erregimena; nolahi ere, lokalaren kokapena arautzen duten hirigintza-baldintzak bete beharko

etc. emitidos por las administraciones competentes, que según la legislación sectorial correspondan a la legalización y puesta en funcionamiento de las instalaciones, así como el resultado de los ensayos de prueba de las mismas que, a tenor de lo previsto en el Título Octavo (VIII) – «Protección del medio ambiente» de este Cuerpo de Ordenanzas, le sean exigibles.

#### *Artículo IV.3-6 Dotación de aparcamiento.*

1. Con carácter general, se dará cumplimiento a lo previsto al efecto en los artículos I.2-8.3 y I.3.3.3 del Título Primero (I) – «Ordenanzas de Edificación» del presente Cuerpo de Ordenanzas, en los que se establece la dotación de aparcamiento en función de la ubicación del establecimiento en edificaciones, o parcelas de diverso uso urbanístico pormenorizado.

2. En relación con lo dicho en el apartado anterior del presente artículo, a continuación se establecen las condiciones particulares, referentes a la previsión de la dotación de aparcamiento de servicio a las que deberá atender la implantación de actividades hosteleras, o recreativas:

a) La dotación de aparcamiento deberá quedar emplazada en suelo privado, dentro de la misma parcela, o edificación en la que quede implantado el establecimiento. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar su emplazamiento en otra parcela privada colindante cuyo acceso rodado se sitúe a una distancia no superior a 50 m del acceso principal del local hostelero, o recreativo.

b) Los establecimientos siguientes deberán aportar una dotación de aparcamiento no inferior a 1,0 plz / 5 personas de aforo público:

— Los establecimientos de Categoría D.1, D.2 y E.4.

— Los establecimientos de Categoría C, así como los de actividades de restauración pertenecientes a la Categoría B, cuando por su aforo deban ser clasificados como de Nivel 4, según lo previsto en el artículo IV.1-7 del presente Título.

c) El planeamiento pormenorizado podrá redimensionar justificadamente, tanto al alza como a la baja, las condiciones y exigencias dotacionales expuestas en este artículo, atendiendo al efecto a la naturaleza funcional de la actividad a desarrollar, a las particularidades urbanísticas de su emplazamiento, a criterios de movilidad sostenible, y/o a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

##### *Disposición Transitoria Primera.*

A. En un plazo máximo de un (1) año desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza los titulares de aquellos establecimientos y actividades hosteleras y recreativas, que en la fecha de aprobación inicial de la misma estén en activo con anterioridad al 13 de noviembre de 2008 (fecha de entrada en vigor de la anterior «Ordenanza reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas»), y no dispongan de la preceptiva licencia municipal de actividad, o apertura, deberán solicitar formalmente en el Ayuntamiento su legalización, aportando la documentación técnica necesaria al efecto, en la que se de cumplimiento a las previsiones de todo orden contenidas en este Título del Cuerpo de Ordenanzas.

B. En la legalización de estos establecimientos, tal y como queda previsto en el artículo IV.2-6 de la presente Ordenanza, no será de aplicación el régimen de distancias entre establecimientos hosteleros y recreativos previsto, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones urbanísticas,

dira —eraikinaren erabileraren arabera—, indarrean den Hirigintza Planeamenduan eta Ordenantza Multzo honetako Titulu honetako IV.2-1 eta IV.2-2 artikuluetan zehazten direnak, alegia.

C. Xedapen Iragankor honetako A epigrafean adierazitako epea amaitu eta jarduera legeztatze eskaerarik bideratu ez bada edo eskaera ukatu egin bada, lokalak B epigrafean aipatutako kokapen-eskubidea galduko du; horrenbestez, Udalak indarrean den legerian aurreikusten diren hirigintza-legezkotasuna babesteko dagozkion diziplinazko mekanismoak hartuko ditu.

#### *Bigarren Xedapen Iragankorra.*

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik dagoeneko abian ziren eta udal lizentziaren arabera garatu diren ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak titulartasunez aldatu edo eskualdatu, zati batean nahiz osorik berritu, handitu eta kategoriaz aldatu daitezela baimentzeko, establezimendua aipatutako baldintzeta egokitu beharko dira, hau da, dagokion artikuluan aurreikusitako terminoetara egokitu beharko dira, baldin-eta bertako instalazioek eta lokalek Titulu honetako IV.3 Kapituluaren zehazten diren baldintza teknikoak betetzen ez badituzte.

#### *Hirugarren Xedapen Iragankorra.*

A. Titulu honetako IV.1-6 artikuluko 3. apartatuko B.a epigrafean jasotzen den moduan, Ordenantza hau indarrean jarri aurretik legez baimenduta zeuden lokalek egokitzapen akustiko egokia dutela frogatu ahal izateko, establezimendua titularrak, C eta D.1 Kategorietan sartu ahal izateko, Kategoriararen homologazio-eskaera eta dagokion dokumentazio teknikoa (ziurtagiriak, entseguak, hura justifikatzen duten kalkulak, eta abar) aurkeztu beharko ditu Udalean, Ordenantza hau indarrean jarri eta sei (6) hilabeteko epean. Lokalak beharrezko soinu-baldintzak betetzen ez dituenean, titularrak soinu-baldintza horietara egokitzeko lanen proiektua aurkeztu ahal izango du, epe horretan, eskaerarekin batera.

B. Establezimendua C eta D.1 Kategorietan sartzeko Ordenantza honetan eskatzen diren baldintzak behar bezala betetzen direla egiaztatu ahal izan ez bada, lokalaren soinu-egokitzapenerako lanak abiarazi eta/edo amaitzeko dagokion lizentzia jasotzen diren epeak betetzen ez badira, edo aurreko paragrafoan adierazitako izapideak dagokion denboran eta forman bete ez badira, establezimendua A edo B Kategorietan txertatuko da ondorio guztietarako, betiere haren ezaugarriak kontuan hartuta (soinu-tresnak, ixteko ordutegia, eta abar).

### XEDAPEN GEHIGARRIAK

#### *Lehen Xedapen Gehigarria. Zigor Erregimena.*

Oro har, Ordenantza honetan jasotzen diren zehaztapenak betetzen ez badira (zaratei eta soinu-isolamenduari buruzko araudia, ixteko eta irekitzeko ordutegiak, eta abar hausten badira), Udalak honako hauetan aurreikusten denaren arabera jardungo du:

— Dagokion arloan indarrean diren lege-xedapenak (Titulu honetako IV.1-4 artikuluko 1.A epigrafean edo horiek aldatu edo garatuko dituztenetan agertzen direnak).

— Ordenantza Multzo honetako II. Liburuko «Ingurumena babesteko Ordenantza» Zortzigarren (VIII) Tituluaren xede horretarako jasotzen diren zehaztapenak.

relativas a la regulación del emplazamiento del local en función del uso de la edificación, establecidas por el Planeamiento Urbanístico vigente y por los artículos IV.2-1 y IV.2-2 de este Título del Cuerpo de Ordenanzas.

C. Transcurrido el plazo adoptado en el epígrafe A de esta Disposición Transitoria, sin que se haya cursado solicitud de legalización de la actividad, o en su caso, si ésta hubiera sido denegada, el local perderá el derecho de ubicación citado en el anterior epígrafe B, y el Ayuntamiento procederá a la adopción de los mecanismos de protección de la legalidad urbanística y disciplinarios previstos en la legislación vigente.

#### *Disposición Transitoria Segunda.*

La autorización del cambio de titularidad, o traspaso, de la reforma parcial, o integral, de la ampliación y el cambio de categoría de las actividades hosteleras, o recreativas preexistentes y en funcionamiento, que se vengán ejerciendo amparadas por licencia municipal anterior a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, y cuyas instalaciones y locales no estén adaptados a las condiciones técnicas estipuladas en el Capítulo IV.3 del presente Título, conllevará la obligación de acondicionar el establecimiento a las citadas condiciones, en los términos previstos en su articulado.

#### *Disposición Transitoria Tercera.*

A. A los efectos de la acreditación de la existencia del suficiente acondicionamiento acústico de los locales legalmente autorizados de forma previa a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, según queda reclamado por el epígrafe B.a del apartado 3 del Artículo IV.1-6 de éste Título, a efectos de su integración en las Categorías C y D.1, el titular del establecimiento, en un plazo máximo de seis (6) meses, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, deberá presentar en el Ayuntamiento solicitud de homologación de la Categoría y aportar la documentación técnica pertinente (certificados, ensayos, cálculos justificativos, etc). Alternativamente, en dicho plazo, cuando el local no reúna previamente las condiciones acústicas requeridas, con la solicitud el titular de la actividad podrá presentar proyecto de obras de acondicionamiento acústico.

B. Cuando no se hubiera podido acreditar el cumplimiento de los condicionados exigidos por esta Ordenanza para la integración del establecimiento en las Categorías C y D.1, cuando no se cumplieren los plazos adoptados por la correspondiente licencia para el inicio y/o finalización de las obras de acondicionamiento acústico del local, o cuando no se haya cumplimentado en tiempo y forma el trámite indicado en el párrafo anterior, conllevará a todos los efectos (disposición de los aparatos sonoros, horario de cierre, etc) el encuadre del establecimiento en las Categorías A, o B, en función de sus características.

### DISPOSICIONES ADICIONALES

#### *Disposición adicional primera. Régimen Sancionador.*

Con carácter general, en caso de incumplimiento de las determinaciones establecidas en esta Ordenanza (infracciones a la normativa de ruidos y aislamiento acústico, a los horarios de cierre y apertura, etc), la actuación municipal se ajustará a lo previsto en:

— Las disposiciones legales vigentes en la materia (básicamente las expuestas en el epígrafe 1.A del Artículo IV.1-4. del presente Título, o en las de las futuras modificaciones, o desarrollo de las mismas).

— Las determinaciones que al efecto se contengan en la «Ordenanza de protección del medio ambiente». - Título Octavo (VIII) del Libro -II, del presente Cuerpo de Ordenanzas.



*Bigarren Xedapen Gehigarria. Terrazak eta mahaitxoak.*

Jabari publikoko nahiz pribatuko eraikinen kanpoaldean Laugarren (IV) Titulu honetan arautzen diren ostalaritzako edo aisialdiko jarduerekin loturiko terrazak edo mahaitxoak jartzeko badira, horiek Ordenantza Multzo honetako II. Liburuko «Hiri-paisaia babesteko Ordenantza» Bederatzigarren (IX) Tituluan jasotzen diren zehaztapenak bete beharko dituzte.

## BOSGARREN TITULUA (V)

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK FINKATUTAKO  
ETXEBIZITZETAN, ERAIKINETAN ETA  
ETXEBIZITZETARAKO LUR-ZATIETAN  
IBILERRAZTASUNA SUSTATZEN DUEN ORDENANTZA

## V.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

*V.1-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.*

Ordenantza honen xedea da, indarrean dauden legeriaren eta hirigintza-planeamenduaren testuinguruan, udalerrian dauden etxebizitzetarako eta, hala egokitzuz gero, horiei atxikitako eraikinetarako eta etxebizitzetako lur-zatietarako beharrezkoak diren jarduketak arautzea (obrak eta instalazioak, hala nola arrapalak, igogailuak eta abar), pertsonen eta bereziki minusbaliotasuna duten beharrezko ibilerraztasun-baldintzak bermatzeko.

*V.1-2 artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremu materiala.*

1. Izaera orokorrean, Ordenantza honetako aurreikuspenak ondorengo baldintza guztiak betetzen dituzten etxebizitzetako erabilerraztasun-baldintzak hobetzeko jardueretan aplikatuko dira:

A. Indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan lehendik finkatuta dauden eta nagusiki etxebizitzetarako xedatu diren («a») motakoak bezala kalifikatutako lur-zatiak eta eraikinak) eraikinetan kokatuta geratuko dira etxebizitzetako horiek, nahiz eta horietan etxebizitzetakoak ez diren beste erabilera batzuk ere egon litezkeen.

B. Jarduketaren xede den arazo hori duten etxebizitzak, indarreko hirigintza-planeamenduan erabilera finkatua dutela jasota egon beharko du.

C. Ordenantza honetan jasotako aurreikuspenak aplikatzeko, justifikatu egin beharko da etxebizitzetako horien edo horiei atxikitako eraikin eta lur-zatien ibilerraztasun-baldintzak ez direla egokitzen indarreko araudiarekin.

D. Etxebizitzetako bat, edo gehiago, minusbaliotasuna duen edo duten pertsonen ohiko bizileku izan behar dute, eta bizileku horretan eroldatuta egon beharko dute Hernanin. Ondorio horiei begira, minusbaliotasuna duten pertsonatzat joko dira ondorengo V.1-3 Artikuluan ezarritako baldintzetara egokitzen direnak.

2. Ordenantza honetako aurreikuspenak aplikagarri zaizkien obra eta jarduerak ondorengo espazioetan egingo dira:

A. Aipatutako etxebizitzetako horiek kokatuta dauden eraikinen barrualdean dauden lokaletan edo espazioetan, edo horien zatietan, bai sestra gainean eta bai sestra azpian ere, ematen zaizen erabilera edozein izanik ere.

B. Aipatutako etxebizitzetako horien eraikina kokatuta dagoen eta etxebizitzetako erabilera duen lur-zati bereko beste eraikin osagarri batzuetan kokatuta dauden lokaletan edo espazioetan, edo horien zatietan.

*Disposición adicional segunda. Terrazas y veladores.*

La implantación en espacios exteriores a las edificaciones, sean de dominio público, o privado, de terrazas, o veladores ligados a las actividades hosteleras, o recreativas reguladas en este Título Cuarto (IV), queda sometida a las determinaciones que al efecto se contengan en la «Ordenanza de protección del paisaje urbano» - Título Noveno (IX) del Libro -II, del presente Cuerpo de Ordenanzas.

## TITULO QUINTO (V)

ORDENANZA PARA LA PROMOCIÓN DE LA  
ACCESIBILIDAD EN LAS VIVIENDAS, EDIFICACIONES  
Y PARCELAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS POR  
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

## CAPITULO V.1. DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo V.1-1. Objeto de la Ordenanza.*

Esta Ordenanza tiene como objetivo regular, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, las intervenciones (obras e instalaciones, como rampas, ascensores, etc.) necesarias para garantizar a las personas, específicamente a las discapacitadas, las debidas condiciones de accesibilidad a las viviendas existentes en el municipio y, en su caso, a las edificaciones y parcelas residenciales vinculadas a las mismas.

*Artículo V.1-2. Ámbito material de aplicación de la Ordenanza.*

1. Con carácter general, las previsiones de esta Ordenanza son de aplicación en las actuaciones de mejora de las condiciones de accesibilidad de las viviendas que cumplan todas las siguientes condiciones:

A. Las viviendas quedarán ubicadas en edificaciones preexistentes, consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente (parcelas y edificaciones calificadas como de tipo «a»), sin perjuicio de la existencia en las mismas de otros usos diferentes al de vivienda.

B. Las viviendas que plantean la problemática objeto de la intervención, han de estar consideradas como uso consolidado en el planeamiento urbanístico vigente.

C. La aplicación de las previsiones contenidas en la presente Ordenanza deberá quedar justificada en la inadecuación a la normativa vigente de las condiciones de accesibilidad de esas viviendas, o de las edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas.

D. Una, o más, de esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de persona, o personas con discapacidad, que deberán estar empadronadas en Hernani en dicho domicilio. A esos efectos se considerarán discapacitadas las personas que se adecuen a los criterios establecidos en el siguiente Artículo V.1-3.

2. Las obras y actuaciones en las que sean de aplicación las previsiones de esta ordenanza, podrán incidir en:

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

B. Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias, o auxiliares pertenecientes a la misma parcela residencial en la que se ubica la edificación que contiene las citadas viviendas.

C. Aipatutako etxebizitza horien eraikinari atxikitako etxebizitzetarako lur-zatian sartzen diren eraiki gabeko terrenean.

D. Ibilerraztasun-arazoak dituzten etxebizitzak kokatuta dauden eraikinaren eta etxebizitzetarako lur-zatiaren kanpoko lursailetan, eta/edo titulartasun desberdinekoetan.

*V.1-3. artikulua. Pertsona minusbaliatuaren definizioa, Ordenantza honen aplikazioaren ondorioetarako.*

Ordenantza honen eta bere aurreikuspenen ondorioetarako, minusbaliotasuna duen pertsonatzat hartuko da izaera iraunkorrez mugikortasun murrizta duen eta Administrazio eskudunak kalifikatutako eta balioetsitako minusbaliotasuna egiaztatzen duen edozein pertsona, pertsona horrek duen minusbaliotasunaren izaera eta maila ere zehaztuz dagokion etxebizitzara sartu ahal izateko duen gaitasunarekin loturik.

Minusbaliotasuna duen pertsona baten parekoa dela ezartzen duen lege-aurreikuspenarekin bat etorritik, etxebizitza duin batez gozatzeko oztupoak ezabatzearen, eta helburu horrekin Ordenantza honetan araututako neurriak aplikatzeari begira, horrela joko da, halaber, hirurogeita hamar urtetik gorako edozein pertsona.

## V.2 KAPITULUA. JARDUEREN BALDINTZA MATERIALAK

*V.2-1. artikulua. Irizpide Orokorra.*

1. Izaera orokorrarekin eta Kapitulua honetako ondorengo artikuluetan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, horiek kokatuta geratuko diren etxebizitzetara, erakinetara eta lur-zatietara sartzeko beharrezkoak diren baldintzak izateko beharko diren proiektu eta jardueren exekuzioa (obrak, instalazioak eta abar) indarrean dauden legerian eta hirigintza-planeamenduan, eta baita Ordenantza honetan ere, horrelakoetarako ezarrita dauden aurreikuspenetara egokituko dira (hirigintzakoak, teknikoak edo beste edozein eratakoak).

2. Katalogatutako Hirigintzako Ondarean sartuta dauden ondasunak eta eraikinak direnean, jarduera horietarako baimena, halaber, kasu bakoitzean aplikagarria izango den babes-erregimena betetzera baldintzatuko da, eta ondare eta eraikin horietan dauden ondare-balioak babesteko eta zaintzeko beharrezkoak jotzen diren neurriak hartzera.

*V.2-2 artikulua. Ibilerraztasun-baldintza teknikoak.*

1. Izaera orokorrarekin, etxebizitza horiek dauden eraikinetan eta etxebizitzetarako lur-zatietan sartzeko eta horietan ibiltzeko espazioei eta elementuei (bebarrua, eskailerak, eskailera-buruak, korridoreak, eta abar) eragiten dieten eta Ordenantza honen xede diren jarduketak ibilerraztasunaren eta segurtasunaren alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira (Ordenantza hau idazteko momentuan: Ibilerraztasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hori garatzen duen Araudi Teknikoen 2000ko apirilaren 11ko Dekretua eta martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak onetsitako Eraikuntzako Kode Teknikoa).

2. Etxebizitzak dauden eraikinean muga fisikoak, eraikuntzakoak, eta abar baldin badaude ere, sarbideek eta obrek, instalazioek eta jarriko diren elementuek berariazko ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

A. 2000ko apirilaren 11ko Dekretu horren «V» Eranskineko aurreikuspenak, edo hori ordezkatzeko gerora aldarrikatu daitekeen lege-xedapena.

C. Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la edificación en la que se sitúan las referidas viviendas.

D. Terrenos exteriores, y/o de titularidad diferente, colindantes con las citadas edificación y parcela residencial, en la que se emplazan las viviendas con dificultades de acceso.

*Artículo V.1-3. Definición de persona discapacitada, a los efectos de aplicación de esta Ordenanza.*

A los efectos de aplicación de esta Ordenanza y de sus previsiones, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para acceso a la correspondiente vivienda.

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

## CAPITULO V.2. CONDICIONES MATERIALES DE LAS ACTUACIONES

*Artículo V.2-1. Criterio General.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los siguientes artículos de este Capítulo, el proyecto y la ejecución de las actuaciones (obras, instalaciones, etc.) necesarias para dotar de las debidas condiciones de acceso a las viviendas, y a las edificaciones y parcelas en las que queden ubicadas, se adecuarán a las previsiones (urbanísticas, técnicas, o de cualquier otro orden) que al efecto quedan establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como en la presente Ordenanza.

2. Tratándose de bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, la autorización de las citadas actuaciones se supeditará, así mismo, al cumplimiento del régimen de protección que les sea de aplicación en cada caso, y a la adopción de las medidas que, al efecto, se estimen necesarias para la preservación y mantenimiento de los valores patrimoniales que concurren en dichos bienes y edificaciones.

*Artículo V.2-2. Condiciones técnicas de accesibilidad.*

1. Con carácter general, las actuaciones, objeto de la presente Ordenanza, que afecten a los espacios y elementos de acceso y circulación (portal, escaleras, rellanos, pasillos, etc) de las edificaciones y parcelas residenciales en las que se emplacen las viviendas, se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y seguridad (en el momento de redacción de la presente Ordenanza: Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y Decreto de 11 de abril de 2000 de Normas Técnicas que la desarrolla y Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo).

2. Aún en el supuesto de la existencia de limitaciones físicas, constructivas, etc. en la edificación en la que se emplazan las viviendas, las soluciones de acceso y las obras, instalaciones y elementos a adoptar cumplimentarán las siguientes condiciones específicas:

A. Las previsiones del Anejo «V» del citado Decreto de 11 de abril de 2000, o disposición legal que pueda promulgarse en el futuro en su sustitución.

B. Suteen aurkako babeserako gutxieneko baldintzak erabakitzearen ondorioetarako martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak onetsitako aipatu Eraikuntzako Kode Teknikoaren 2 artikuluan edo hori ordezkatzuko duen xedapeanean ezarritakoaren arabera jardungo da.

Halaber, eskaileraren gutxieneko zabalerari dagokionean, araudi horretan jasota dauden aurreikuspenak aplikatuzetik ateratzen dena izango da.

Kontuan hartu beharko da EKTren 2 artikuluko horretako 3 apartatuan bereziki ezartzen dela EKTko zehaztapenak lehen-dik dauden eraikinetan handitzeko, aldatzeko, berritzeko edo birgaitzeko egiten diren lanetan aplikatzeko direla, beti ere obra horiek jarduketaren izaerarekin bateragarriak baldin badira, eta bere kasuan, eragindako eraikinek izan dezaketen babes-mailarekin. Beharrezkoa denean, aplikatzeko izan daitekeen bateraezintasuna proiektuan justifikatu beharko da, eta beharrezko balitz, teknikoki eta ekonomikoki bideragarri izango diren neurri alternatiboekin konpentsatu.

C. Aplikaziokoak izango dira baita ere, analogiagatik, ondare urbanizatu eta eraikitakoa birgaitzeko jarduketak babes-tuan alorrean indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideak — 2002ko abenduaren 30eko 317 zk. Dekretua.

#### *V.2-3 artikulua. Jardueren espazio-baldintzak.*

1. Izaera orokorrek, etxebizitzetako ibilerraztasunaren problematikari irtenbidea emateko obrak eta instalazioak eraikuntzen barruko espazioan (eskailera-kaxa, bebarruak, ibiltzeko korridoreetan, eta abarretan) gauzatu beharrekoak izango dira.

2. Gertatuko balitz, aipatu helburua lortzeko, etxebizitzak kokatuta dauden eraikinaren muga fisikoengatik, eraikuntza alorrekoengatik eta abarregatik ezinezkoa edo desegokia izatea aurreko apartatuan aurreikusitakoa betetzea, eta artikuluko honetako ondorengo 4 apartatuan aurreikusitako salbuespenaren kalterik gabe, eraikinaren inguratzailetik kanpo baimendu ahal izango da jarduera (patioen gaina, edo fatxadak), horri atxikitako lur-zatiaren barruan, beti ere elementu horien oinarritzko baldintza funtzioaletan eraginik ez baldin badu (fatxada edo patio horietara ematen duten lokaletako aireztapena, argiztapena, segurtasuna, bisten zorra, eta abar) eta hartutako irtenbidea arkitekturan eta hirigintza integratzea bermatzen baldin da.

3. Halaber, eta artikuluko honetako ondorengo 4 apartatuan aurreikusitako salbuespenaren kalterik gabe, aurreko alternatiba bideragarria ez denean, eraikinari atxikitako lur-zati horretatik kanpo baimendu ahal izango da jarduera, eta zehatz-mehatz espazio publikoetan, beti ere horren oinarritzko baldintza funtzioaletan eraginik ez badu, hartutako irtenbidea hiri-paisaian integratzea bermatzen bada eta aipatu gune publiko horietako ingurumen-balioak, historikoak eta artistikoak errespetatzen baldin badira.

4. Hirigintza, arkitektura eta ondarea babesteko aipatutako irizpideen arabera, ez dira baimenduko eraikinaren kanpoko fatxadetan gainjarritako jarduerak gauzatzea eskatzen duten etxebizitzetarako edo eraikinetarako sarrera izateko irtenbideak, edo erabilera edo jabari publikoko lurzorua okupatzea, etxebizitza edo eraikin horiek, edo horiei atxikitako lur-zatiak Hirigune Historikoaren edo Zabalguneko Aldeko eremuetan daudenean, eta Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspeneren indarreko Testu Bateginaren (HE)-HS.01 «Hirigune Historikoa» Areari eta (HE) - 01 «Zabalgunea» Areari dagozkienean.

5. Hirigintzako planeamendu orokorrean eta horren garrantzerako tresnetan jasotako aurreikuspenak artikuluko honetan hartutako erabakiengatik aldatuko direla ulertuko da, beti ere helburuak erabat lortzea eta Ordenantza honetako gainerako aurreikuspenak betetzea bermatzen bada, eta hurrengo V.2.-4 artikuluan aurreikusitakoaren kalterik gabe.

B. A los efectos de determinar las condiciones mínimas de protección contra incendios se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del citado Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, o en la disposición que lo sustituya.

Así mismo, en lo que se refiere al ancho mínimo de escalera será el que resulte de la aplicación de las previsiones contenidas en dicha normativa.

Deberá tenerse en cuenta que en el apartado 3 del citado artículo 2 del CTE se establece expresamente que las determinaciones del CTE serán de aplicación a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. En su caso, la posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, de ser necesario, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

C. También serán de aplicación, por analogía, los criterios establecidos en la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado —Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002.

#### *Artículo V.2-3. Condiciones espaciales de las actuaciones.*

1. Con carácter general, las obras e instalaciones a realizar para dar solución a la problemática de accesibilidad a las viviendas se deberán llevar a cabo en el espacio interno de las edificaciones (caja de escalera, portales, pasillos de circulación, etc.).

2. En el supuesto de que para alcanzar el citado objetivo, y dadas las limitaciones físicas, constructivas, etc. de la edificación en la que se emplazan las viviendas, resulte inviable, o inadecuado, el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de la excepción prevista en el siguiente apartado 4 de este artículo, podrá autorizarse la actuación fuera de la envolvente del edificio (sobre patios, o fachadas), dentro de la parcela vinculada al mismo., siempre que no se afecte a las condiciones funcionales básicas de los citados elementos (ventilación, iluminación, seguridad, servidumbres de vistas, etc de las dependencias que abran a dichas fachadas, o patios), y se garantice la integración arquitectónica y urbanística de la solución adoptada.

3. Así mismo, y sin perjuicio de la excepción prevista en el siguiente apartado 4 de este artículo, cuando resulte inviable la anterior alternativa, podrá autorizarse la actuación fuera de la parcela vinculada a la edificación, y en concreto sobre espacios públicos, siempre que no se afecte las condiciones funcionales básicas del mismo, se garantice la integración en el paisaje urbano de la solución adoptada y se respeten los valores ambientales, histórico artísticos, etc de los citados espacios públicos.

4. En función de los mencionados criterios de protección urbanística, arquitectónica y patrimonial, no se autorizarán soluciones de acceso a las viviendas, o edificaciones que requieran actuaciones superpuestas a las fachadas exteriores del edificio, o la ocupación de suelo de uso, o dominio público, cuando dichas viviendas, o edificaciones, o sus parcelas vinculadas queden ubicadas en los ámbitos de Casco Histórico y Zonas de Ensanche, y que corresponden a las Área (HE) HS.01 «Hirigune Historikoa» y (HE) - 01 «Zabalgunea» del vigente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Hernani.

5. Las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico general y en sus instrumentos de desarrollo se entenderán sustituidas por las determinaciones adoptadas en este artículo, siempre que se garantice la consecución plena de los objetivos y el cumplimiento del resto de las previsiones de la presente Ordenanza, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente V.2-4.

*V.2-4 artikulua. Indarreko hirigintza-planeamenduarien egokitzapena.*

1. Etxebizitzetarako edo eraikinetarako eta horiei atxikitako lur-zatietarako ibilerraztasuna bermatzeko proposatutako irtenbideek hirigintza-planeamenduko eta horren garapean aldarrikatutako xedapenetako aurreikuspenetan eragina duenean, gaur egun indarrean daudenak – lurzorua kalifikazio-erregimena; lur-zati banaketaren eta jabariaren baldintzak, horien izaera juridikoa barne; eraikinaren lerroak; eta abar, ondorengo irizpideak hartuko dira kontuan:

A. Lur-zatian edo eragindako eremuan baimendutako eraikuntza-aprobetxamenduarien zenbaketaren ondorioetarako ez dira kontuan hartuko Ordenantza honetan aurreikusitakoaren arabera etxebizitzetarako edo eraikinetarako eta horiei atxikitako lur-zatietarako ibilerraztasuna bermatzeko beharrezkoak diren eraikuntza berriak, instalazioak edo elementuak (igogailuaren kaxa barne).

B. Udalak, kasu bakoitzeko problematika eta ezaugarri bereziak kontuan hartuta, eta etxebizitzetako ibilerraztasuna hobetzeko xedea lortzeari begira egin beharrezkoak diren hirigintzako egokitzapenen garrantziaren eta izaeraren arabera erabakiko du Xehetasun Azterketa bat edo Plan Berezi bat presatu eta onesteko premiari dagoen edo ez, obretarako behar den baimena eman aurretik.

*V.2-5 artikulua. Proposatutako ibilerraztasun-soluzioek eragindako udal lursailak.*

1. Proposatutako ibilerraztasun-soluzioek eragina baldin badute jabari eta erabilera publikoko ondare-baldintza duten udal lursailetan, izaera juridiko horren aldaketa eta horren edukia eta garrantzia, zehaztuta geratuko dira:

A. Bai zuzenean, aipatutako soluzioak hartuko diren proiektua baimentzeagatik.

B. Bai Xehetasun Azterketaren edo Plan Bereziaren bidez, baldin eta Ordenantza honetako V.2-4 aurreko artikuluan jasotakoaren arabera horiek sustatzea beharrezkoa bada eragindako lursailen hirigintza-antolamendua egokitzearen ondorioetarako.

C. Bai, bere kasuan eta alor horretako indarreko legerian ezarritakoarekin bat etorriz, jabari publikoko udal lursailen izaera juridikoaren desafektazioaren ondorioetarako sustatzea erabakitzen den espedientearen bidez.

Ondasunaren izaera juridikoa aldatzea edo ez, eta horren hedadura materiala, denborazkoa eta formala zehaztutakoak eta erabakitakoak izango dira, kasu bakoitzeko problematikaren eta ematen diren egoeren arabera, suposatutako hiru aipamen horietako bakoitzari dagokion testuinguru formal eta prozedurazkoan.

2. Erabakitako ibilerraztasun-soluzioek eragindako udal lur-sailak horien sustatzaileen esku jarriko dira, kasu bakoitzean indarreko legerian horri dagokionez ezarritako dauden irizpideen arabera egokitzea jotzen diren baldintza juridiko eta ekonomikoetan.

*V.2-6 artikulua. Hirigintza-araudiaren edo araudi teknikoaren egokitzapenetan oinarritutako ibilerraztasun-soluzioen indarraldia.*

1. Ordenantza honetako 2 Kapituluan araututako hirigintzako araudiaren edo araudi teknikoaren egokitzapenetan oinarritutako ibilerraztasun-soluzioak, lehendik dauden eraikinetan berrikuntzak eta birgaitze-lanak egiteko kasuetan aplikatuko dira, eta horien indarraldia eta aplikazioa eraikin horietako mantentze-lanari atxikita dagoela ulertuko da.

*Artículo V.2-4. Reajuste del planeamiento urbanístico vigente.*

1. Cuando las soluciones propuestas para garantizar la accesibilidad a las viviendas, o edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, afecten a previsiones del planeamiento urbanístico y de las disposiciones promulgadas en su desarrollo, actualmente vigentes - régimen de calificación del suelo; condiciones de parcelación y dominio, incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; etc -, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. A los efectos de cómputo del aprovechamiento edificatorio autorizado en la parcela o ámbito afectado no se tendrán en cuenta las nuevas construcciones, instalaciones, o elementos (incluida caja de ascensor), que en función de lo previsto en esta Ordenanza resulten necesarios para garantizar la accesibilidad a las viviendas, o edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas.

B. El Ayuntamiento, en atención a la problemática y a las circunstancias específicas de cada caso, y en función del alcance y naturaleza de los reajustes urbanísticos que fuera justificado adoptar en la consecución del objetivo de mejora de la accesibilidad a las viviendas, determinará la necesidad, o no, de elaborar y aprobar un Estudio de Detalle, o un Plan Especial, de forma previa a conceder la correspondiente licencia de obras.

*Artículo V.2-5. Terrenos municipales afectados por las soluciones de accesibilidad propuestas.*

1. En el caso de que las soluciones de accesibilidad propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio y uso público, la modificación de esa naturaleza jurídica, así como el contenido y alcance de la misma, quedará determinada:

A. Bien directamente por la autorización del proyecto por el que se adopten las indicadas soluciones.

B. Bien mediante el Estudio de Detalle, o el Plan Especial que, en su caso, y en atención a en el artículo anterior V.2-4 de esta Ordenanza, sea necesario promover a los efectos de reajuste de la ordenación urbanística de los terrenos afectados.

C. Bien mediante el expediente que, en su caso y conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia, se acuerde promover a los efectos de la desafectación de la naturaleza jurídica de los terrenos municipales de dominio público.

La modificación o no de la naturaleza jurídica del bien, y el alcance material, temporal y formal de la misma serán los definidos y acordados, en atención a la problemática y a las circunstancias concurrentes en cada caso, en el contexto formal y procedimental correspondiente a cada uno de los tres citados supuestos.

2. Los terrenos municipales afectados por las soluciones de acceso acordadas serán puestos a disposición de los promotores de las mismas en las condiciones jurídicas y económicas que, de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, se consideren adecuados en cada caso.

*Artículo V.2-6. Vigencia de las soluciones de accesibilidad basadas en reajustes de la normativa urbanística, o técnica.*

1. Las soluciones de accesibilidad basadas en reajustes de la normativa urbanística, o técnica, regulados en el presente Capítulo 2 de esta Ordenanza, serán de aplicación en los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas preexistentes, y la vigencia y aplicación de aquellas se entenderá asociada al mantenimiento de dichas edificaciones.

2. Aipatutako eraikin horiek ordezkatu edo erabat eraberritzen baldin badira, eraikiko den eraikin berriak aipatu jarduera gauzatzera indarrean dauden hirigintzako aurreikuspenak eta aurreikuspen tekniko guztiak osotasunean bete beharko ditu, bere lur-zati pribatuaren eremuaren barruan. Kasu horretan ez dute eraginkortasunik izango aipatutako eraikin horretan aurrez gauzatu diren jardueretako egin diren hirigintzako araudiaren edo araudi teknikoaren egokitzapenak.

3. Modu berean, aurreko apartatuan aipatutako kasuan, ez dute baliorik izango lursail publikoak okupatzeari buruzko erabakiek, V.2-5 artikuluan aurreikusitakoaren arabera beharrezkoak izan badira ere ibilerraztasuneko soluzioak gauzatzeko orduan.

Orduan Udal Administrazioari itzuli beharko zaizkio aipatutako lursail horien titulartasuna eta erabilera.

### V.3 KAPITULUA. OBRAREN PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA IZAPIDEAK

#### *V.3-1 artikulua. Obra-proiektu teknikoaren edukia.*

1. Etxebizitzetako edo eraikinetako eta horiei atxikitako lur-zatietako ibilerraztasuna gauzatea xede duten jarduketak obrarako beharrezkoa den udal baimena lortzeko idatzi beharko den eraikuntzako proiektu teknikoan zehaztu beharrekoak izango dira kasu bakoitzean.

Proiektu teknikoa Xehekapen Azterketatik edo Plan Bereziatetik kanpo egin beharrekoa da, azken hauek jarduketaren titularrak sustatu beharrekoak izanik, Ordenantza honetako V.2-4 artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

2. Proiektu Tekniko horietako edukia Ordenantza multzo honetako «X – Baimenak arautzeko Ordenantza» Hamargarren Tituluan horretarako ezarritako aurreikuspenak betetzeko izango da. Nolanahi ere, beharrezko dokumentazioaren ekarpena egingo du:

A. Ordenantza honetako xede eta zehaztapenarako proposatutako soluzioaren egokitzapena justifikatzea, eta baita horien V.1 eta V.2 kapituluetan jasotakoak beteko direla adieraztea ere.

B. Proposatutako soluzioaren zuzentasun teknikoa eta arrazionaltasuna justifikatzea.

C. Erabaki den soluziorako ikusten diren egokitzapenak beharrezkoak direla zehaztea eta justifikatzea, eragindako lursailen hirigintza-erregimenari dagozkionak izango dira, Ordenantza honetako V.2-4 artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

D. Proposatutako soluzio horrek eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, horien ezaugarriei buruzko deskribapena eta beren titularren identifikazioa aurkeztea.

E. Obrak burutzeak eta instalazioak jartzeak berekin duten kostua balioestea, horiek eragindako eraikinen lursailak eta/edo lokal edo espazioak eskuratzea eta/edo erabiltzea ere barne dela, hala egokitzuz gero.

#### *V.3-2 artikulua. Proiektu teknikoa izapidetzeko eta onesteko baldintzak.*

1. Ordenantza Multzo honetako «X – Baimenak arautzeko Ordenantza» Hamargarren Tituluko aurreikuspenekin eta obrak eta instalazioak gauzatzeko dagokion udal baimena eskatzeko eta erdiesteko helburuz indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorri izapidetu eta onetsiko da proiektu teknikoa.

2. Ordenantza honetako V.2-4 artikuluan aurreikusitako kontuan hartuz, Xehekapen Azterketatik edo Plan Bereziak egi-tea eskatu daitekeenean, garapen-planeamenduko tresna horiek behin betiko onesten direnean eman ahal izango da obrak gauzatzeko udal baimena.

2. En caso de sustitución o reforma integral de las citadas edificaciones, la nueva construcción proyectada deberá cumplir plena e íntegramente todas las previsiones urbanísticas y técnicas que estén vigentes en el momento de la citada actuación, dentro del ámbito de su parcela privada. En ese supuesto no tendrán operatividad los reajustes de la normativa urbanística, o técnica, que hayan dado lugar a actuaciones previas llevadas a cabo en el citado inmueble.

3. De igual manera, en el supuesto citado en el apartado anterior, dejarán de tener validez las decisiones relativas a la ocupación de terrenos públicos que, en función de lo previsto en el artículo V.2-5, haya podido resultar necesaria para la ejecución de las soluciones de accesibilidad.

La titularidad y el uso de los citados terrenos serán restituidos entonces a la Administración Municipal.

### CAPITULO V.3. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DE OBRA

#### *Artículo V.3-1. Contenido del proyecto técnico de obra.*

1. Las intervenciones cuyo objetivo sea la solución de la accesibilidad a las viviendas, o edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de ser definidas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico de construcción, a redactar a efectos de obtención de la correspondiente licencia municipal de obra.

Proyecto técnico que es independiente de los Estudios de Detalle, o Planes Especiales que en su caso, deberán ser promovidos por el titular de la actuación, en atención a lo previsto por el artículo V.2-4 de esta Ordenanza.

2. El contenido de dichos Proyectos Técnicos cumplimentará las previsiones establecidas a tal fin por el Título Décimo «X – Ordenanza reguladora de las licencias» de este Cuerpo de Ordenanzas. En todo caso, aportará la documentación necesaria para:

A. Justificar la adecuación de la solución propuesta a los objetivos y determinaciones de la presente Ordenanza, y específicamente el cumplimiento de las contenidas en los capítulos V.1 y V.2 de la misma.

B. Justificar la corrección técnica y la racionalidad de la solución propuesta.

C. Definir y justificar la necesidad de los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada, referentes al régimen urbanístico de los terrenos afectados, según lo previsto en el artículo V.2-4 de esta Ordenanza.

D. Aportar la relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.

E. Evaluar el coste de ejecución de las obras e instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas.

#### *Artículo V.3-2. Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico.*

1. El proyecto técnico será tramitado y aprobado de conformidad con las previsiones del Título Décimo «X – Ordenanza reguladora de las licencias» de este Cuerpo de Ordenanzas y con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de obras e instalaciones.

2. Cuando, en atención a lo previsto por el artículo V.2-4 de esta Ordenanza, sea exigible la formulación de Estudios de Detalle, o Planes Especiales, la licencia municipal de ejecución de las obras podrá concederse una vez queden aprobados definitivamente dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

V.4 KAPITULUA. ETXEBIZITZETAN, ERAIKINETAN ETA LUR-ZATIETAN SARTU AHAL IZATEA BERMATZEKO XEDEZ DESJABETZE BIDEZKO JARDUERAK EGITEA

*V.4-1 artikulua. Desjabetze bidezko jardueraren justifikazioa. Irizpide orokorrak.*

1. Udalerrri honetako hirigintza-antolamenduak, indarreko hirigintza-legeriak hala aginduta erabilera publikotzat eta interes orokortzat jotzen du, baita eragindako lursailak eta/edo eraikineko zatiak behin betiko edo aldi baterako desjabetzeak dituen ondorioetarako ere, eragindako etxebizitzetan, eraikinetan eta etxebizitzetarako lur-zatietan ibilerraztasun fisikoa ahalbidetzeko helburua duten obrak eta jarduerak burutzea, baldin eta, beren egungo egoeran, ibilerraztasun-arazoak badiutze, batez ere minusbaliotasuna dutenentzat.

2. Desjabetze-jarduera nolnahi ere eragindako etxebizitzetan, eraikinetan edo lur-zatietan pertsona minusbaliatuak izatea aurrez justifikatzearen baldintzapean geratuko da, Ordenantza honetako V.1-3 Artikuluan horri dagokionez azaldutako irizpideen arabera.

3. Dagokion udal baimena eman zenetik kontatzen hasi eta hiru hilabeteko epean proiektatutako eta baimendutako obrak eta jarduerak gauzatzen hasita ez egotea gertatuko balitz, haiek eragindako ondasunak ez izatearen ondorioz, dagokion desjabetze-espeditentza abiaraztea erabaki ahal izango du Udalak.

Nolanahi ere, udalaren erabaki hori espeditentza abiarazteko berriazko eskaera batean oinarrituko da, hori obren sustatzaileak edo sustatzaileek jarritakoa izango da eta desjabetzearen onuraduntzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak bildu beharko dituzte, indarreko legerian horri buruz ezarritakoaren arabera.

4. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lurzoruaren «177.j» artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, jabekideen erkidegoak eta/edo, indarreko legerian horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, aipagai ditugun obrak burutzeko gaitasuna dutenak edo izan dezaketenak, ondorio guztietarako eta kasu bakoitzaren arabera, desjabetzearen onuradun izango dira, eta horrekin loturiko kostu guzti-guztiak haiek ordaindu beharko dituzte.

Horretarako, desjabetzeko proiektuan berriaz definitu beharko da zein izango den erkidegoa, edo zein izango diren kasu bakoitzean desjabetzearen onuradunaren izaera edukiko duten pertsonak.

5. Desjabetzeko eskaera hori hurrengo V.4-2 artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

6. Izaera orokorrean, proiektatutako eta baimendutako sarride-obra eta jarduera horiek eragindako lursail eta/edo eraikinetan zati guztietan eragina izan dezake desjabetzeak.

Nolanahi ere, desjabetze horrek, kasu bakoitzean, ezarritako epeetan obren eta jardueren sustatzaileen esku ez dauden ondasunei bakarrik eragingo die, horiek gauzatzeari begira.

*V.4-2 artikulua. Desjabetzeko eskaera.*

1. Desjabetzeko espeditentza abiarazteko eskaera bai alor horretako indarreko lege-xedapenetan eta bai Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

V.4-1 aurreko artikulua 3 eta 4 apartatuetan ezarritakoarekin bat etorritik, proiektatutako obra eta jardueren sustatzaileak edo sustatzaileek egin beharko dute eskaera hori, eta aldi berean desjabetzearen onuraduntzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak bildu beharko dituzte.

CAPITULO V.4. ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN CON EL FIN DE GARANTIZAR EL ACCESO A LAS VIVIENDAS EDIFICACIONES Y PARCELAS

*Artículo V.4-1. Justificación de la actuación mediante expropiación. Criterios generales.*

1. La ordenación urbanística de este municipio, por remisión de la legislación urbanística vigente, declara de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas, edificaciones y parcelas residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, planteen problemas de accesibilidad, en particular a las personas con discapacidad.

2. La actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas, edificaciones, o parcelas afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el Artículo V.1-3 de ésta Ordenanza.

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

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

4. Atendiendo a lo establecido en el artículo «177.j» de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la comunidad de propietarios, o quienes, de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente, puedan y ostenten la capacidad para ejecutar las obras en cuestión, tendrán a todos los efectos y en cada caso la condición de beneficiaria de la expropiación, y la totalidad de los costes asociados a la misma serán abonados por los mismos.

Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a la comunidad, o a las personas que vayan a ostentar en cada caso esa condición de beneficiaria de la expropiación.

5. La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo V.4-2.

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

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

*Artículo V.4-2. Solicitud de expropiación.*

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en la presente Ordenanza.

De conformidad con lo establecido en los apartados 3 y 4 del anterior artículo V.4-1, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiarios de la expropiación.

2. Aurreko artikuluan azaldutako helburuekin desjabetze bidez jarduteko eskaera guztiek behar bezala aurkeztuak eta beharrezko zehaztasunarekin justifikatuak egon behar dute helburu horrekin idatzi beharko den proiektuan. Proiektu horretan, besteren artean, honako zehaztasunak jasoko dira:

A. Obra eta jarduera jakin batzuk burutu beharra, eta, kasu bakoitzaren arabera, dagozkion instalazio mekanikoak edo beste edozein izaeratakoak instalatu beharra, igogailua ere barne, eragindako eraikin eta etxebizitzetan erabilerraztasuna izateko.

Justifikazio horrek, besteak beste, Ordenantza honen V.1-2 artikuluan adierazitako baldintzak betetzearekin loturikoak jasoko ditu, baita proposatutako sarbide-soluzioaren egokitasunari buruzkoak ere, bai bere baldintza teknikoak dagokienez eta bai eraikinean eta eragindako ingurunean izandako eraginari dagokienez.

Justifikazio hori, edonola ere, helburu horrekin idatzitako proiektu teknikoan aurreikusitako obrak eta jarduerak burutzeko udal baimena alde aurretik ematearekin loturik dagoela joko da.

B. Kasu bakoitzean, desjabetze bidezko jarduketaren oinarri diren arrazoien azalpena eta justifikazio berezia, arreta berezia eskainiz, besteak beste, honako gai hauei:

a) Eragindako etxebizitza horietakoren batean edo batzuetan pertsona minusbaliatu bat edo batzuk bizitzea. Etxebizitzak pertsona horien ohiko bizilekua eta erroldatze-lekua izango dira.

b) Proiektatutako obra eta jarduerak eragindako ondasunak beste bide batetik izateko edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.

c) Obra eta jarduera horiek hasteko ezarritako epeak igarotzea, horri ekin gabe, honakoak azalduz: Helburu horri begira sustatzaileak edo sustatzaileak egindako kudeaketak, horri dagokionez hartutako edozein eratako akordioak ere barne (eragindako jabeen erkidegoetako akta-liburuak), gertatutakoa egiaztatzeko dokumentazioa eta izandako negoziazioen emaitza, eta abar.

d) Xede horretarako interesgarria jotzen den beste edozein.

Horrekin loturik, desjabetzeko jarduera hori justifikatuta dagoela joko da baldin eta, ezarritako gainerako baldintzak egiaztatuta eta horretarako finkatutako epea igaro ondoren, proiektatutako eta baimendutako obren eta jardueren sustatzaileak edo sustatzaileak ez badute horiek eragindako ondasunak erabiltzeko modurik, arestian aipatutako ibilerraztasun-arazo horri erantzuteko beharrezkoak izan daitezkeen baldintzetan eta uanean gauzatu ahal izateko.

C. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda, eta baita horien titularrena ere. Desjabetze horrek eta proiektatutako obrek eta jarduerak ondasunen xede izango den materialtasunean eta jardueran izan ditzaketen afekzioen (ekonomikoak, funtzionalak, eta abar) azterketa bat bidali beharko da zerrendarekin.

D. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guzti-guztien balio ekonomikoa, nahiz eta aurrerago berregokitu eta/edo osatu ahal izango den, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onetsi ondoren.

E. Obretako sustatzailearen edo sustatzaileen identifikazio zehatza eta banakakoa, eta baita desjabetzearen onuradun izan daitezkeenena ere.

2. Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines expuestos en el artículo anterior deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin. Dicho proyecto, entre otras, contendrá las precisiones siguientes:

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

Dicha justificación incluirá las relacionadas con, entre otros extremos, el cumplimiento de las condiciones expuestas en el artículo V.1-2 de esta Ordenanza, y la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a su incidencia en la edificación y en el entorno afectados.

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

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

a) La residencia de persona o personas con discapacidad en una, o más, de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual y el lugar de empadronamiento de dichas personas.

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

c) El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: Las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, de los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (libros de actas de las comunidades de propietarios afectadas), de la documentación acreditativa del devenir y del resultado de las negociaciones habidas, etc.

d) Cualquier otra que, al efecto, se estime de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria está justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no pueden disponer de los bienes afectados por las mismas, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, así como la de los titulares de los mismos. Relación que se deberá acompañar de un estudio de las posibles afecciones (económicas, funcionales, etc) que dicha expropiación, y las obras y actuaciones proyectadas, pudieran tener sobre la materialidad y la actividad a que se destinan dichos bienes.

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

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

Testuinguru horretan eragindako jabeen erkidegoak obrak eta jarduerak promozionatzeari edo ez promozionatzeari buruz hartutako erabakien berri emango da, horiei dagokien akreditazio ofiziala gehituta.

F. Desjabetzearen onuradunak desjabetze horrek eragindako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa ordainduko duela dioen konpromisoa, horren zenbatekoa edozein izanik ere.

*V.4-3 artikulua. Desjabetzeko eskaerari buruzko balioespena. Espedientea izapidetzea.*

1. Bai eskaera eta bai alor horretan indarrean dauden legezadapenetan nola Ordenantza honetan bertan ezarritako irizpideekin bat etorri idatzitako proiektua ere, dagozkion udal zerbitzuek aztertu beharko dituzte. Azterketa horren barruan, besteak beste, honako alderdiak ere kontuan hartuko dituzte:

A. Aipatutako irizpide horiek bete direla egiaztatzea, aipatutako desjabetzearen justifikazioari dagozkionak ere barne izanik.

B. Iritzia emateko proposamena, behar bezala justifikatuta aipatutako egiaztatze horren arabera, honakoari buruz:

a) Desjabetze bidez jarduteko eskaera aintzat hartzea edo atzera botatzea.

b) Eskaera eta proiektua izapidetzea, horrela egokitzen denean.

Desjabetze-proiektua prestatzeko nahiz horren izapideak egiteko, legeria horretan xedatutakoa bete beharko da, nahiz eta beharrezkoa den guztietan, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda zehaztearekin loturiko faseak edo eginkizunak bereiziko diren alde batetik, eta bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa.

Horri dagokionez, aurreko V.4-2 artikulua 2 apartatuan aipatutako proiektuak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda emateko nahitazko desjabetzeen alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako tratamendua izan dezake, eta horrela kontuan hartu eta izapidetu.

2. Udaleko zerbitzu teknikoek egin dituzten txostenak ikusita, eta aurreko kasu horietako edozeinetan, egokia iruditzen zaion erabakia hartuko du Udalak.

Desjabetze-eskaera atzera bota ahal izango da, besteak beste, hori ekonomikoki edo materialki guztiz bideraezina izateagatik, edo horren ondorioz sor daitezkeen eragin edo inpaktu negatibo neurriagabeagatik.

Desjabetze-espedientea izapidetu dadila erabakitzen baldin bada, Udalak kasu bakoitzean erabakiko du jarduera hori baterako tasazio-prozeduraren mende jartzea ala tasazio indibidualaren mende jartzea.

*V.4-4 artikulua. Desjabetzea alor honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin egokitzea.*

Bertan adierazitakoaren osagarri modura, Ordenantza honen xede den desjabetzeak, izaera orokorrez, alor honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak beteko ditu, baita halakoak abiaraztea eta izapidetzea arautzen dutenak ere, eta halaber, balio justua zehaztekoak.

Era berean, irizpide horietan aplikatutakoa bete beharko da horren onuradunak desjabetzeari uko egin ahal izateari dagokionez.

Testuinguru horretan, desjabetzearen kostu guztiak horren onuradunak ordaindu beharko ditu. Obligazio horren barruan desjabetze-jarduerak berak eta onuradunak horri uko egiteak desjabetuari eragin diezazkiokeen kalteengatik ordain bat eman beharra ere jasotzen da.

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

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

*Artículo V.4-3. Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.*

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

A. Verificación del cumplimiento de los citados criterios, incluidos los que se refieren a la justificación de la expropiación solicitada.

B. Propuesta, debidamente justificada en función de la citada verificación, de pronunciamiento referente a:

a) La estimación, o desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación.

b) La tramitación, en su caso, de la solicitud y del proyecto.

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

A ese respecto, el proyecto mencionado en el apartado 2 del anterior artículo V.4-2 podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

2. A la vista de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, y en cualquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la resolución que estime adecuada.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada, entre otras, por causas asociadas a la inviabilidad económica, o material de la misma, o a las desproporcionadas afecciones e impactos negativos que de ella pudieran derivarse.

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

*Artículo V.4-4. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.*

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

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

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



Kostu horien ordainketa bermatzeari begira, kasu bakoitzean, Udalak desjabetze-espeditentari hasiera ematea horren onuradunak egokitzen jotzen den fidantza ordaintzearen baldintzapean jarriko du. Izaera orokorrean, berme hori jartzea komenigarritzat jotzen den guztietan, eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbateko hori handiagoa edo txikiagoa izan daitekeen arren, aurreko V.4-2 artikuluko 2.D epigrafean ondasun horiei aitortzen zaien balio ekonomikorekin kostuaren %20aren parekoa izango da berme horren zenbatekoa.

## SEIGARREN TITULUA (VI)

### UDAL ETXEBIZITZA BABESTUA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

#### *VI-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.*

Udal Ordenantza honen helburua, hain zuzen ere, Udal Etxebizitza Babestuari (UEB) dagokion babes publikoko erregimena finkatzea eta arautzea da.

#### *VI-2 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren kontzeptua.*

1. Udal Etxebizitza Babestutzat hartuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian (7. apartatua) aurreikusitakoarekin bat etorritik, babes publikoko erregimen baten barruan sar daitezkeenak eta Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztelako Udalak horrela kalifikatu ditzakeenak.

Udal Etxebizitza Babestuaren izaera hori, halaber, aipatutako etxebizitza horiei atxikitako garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da.

2. Udal Etxebizitza Babestuak hirigintza-planeamendurik erabilera honetarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatu ahal izango dira, baina baita ere, hala egokitzen denean, babes-erregimen berezien mende ez dauden beste etxebizitza-lurzoru batzuetan.

3. Halaber, babes-erregimen honi nahitaz atxikita geratuko dira Ordenantza Murtzo honen barruan jasotako «Etxebizitza-erakinetak lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza», Hirugarren Tituluaren xede diren etxebizitzak, aipatutako tituluan ezarritako baldintzetan eta hedadurarekin.

#### *VI-3 artikulua. Udal Etxebizitza Babestu motak.*

1. Ordenantza honetan erabakitako aurreikuspenak aplikatzeari begira, hiru eratako Udal Etxebizitza Babestuak bereziko dira:

— Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua (EQUET).

— Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua (EBUET)

— Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Babestua (PHUEB).

2. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluan eta Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitako gutxieneko estandarrik betetzei begira, aipatutako 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak ezarritako hitzetan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) erregimen tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak ordezkatu ahal izango dituzte.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, el Ayuntamiento condicionará la incoación del expediente de expropiación al depósito, por parte del beneficiario de la misma, de la fianza que, en cada caso, se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20% del coste del valor económico de los bienes a los que se hace referencia en el epígrafe 2.D del anterior artículo V.4-2.

## TITULO SEXTO (VI)

### ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPAL

#### *Artículo VI-1. Objeto de la Ordenanza.*

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer y regular el régimen de protección pública correspondiente a la Vivienda Protegida Municipal (VTM).

#### *Artículo VI-2. Concepto de Vivienda Protegida Municipal.*

1. Tendrán la consideración de Viviendas Protegidas Municipales, aquellas que, en función de lo previsto en la Disposición Adicional Octava (apartado 7) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, puedan ser encuadradas en un régimen de protección pública, y que por cumplimentar los requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas como tales por el Ayuntamiento.

El carácter de Vivienda Protegida Municipal se extiende así mismo a los garajes y trasteros vinculados a las citadas viviendas.

2. Las Viviendas Protegidas Municipales podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso, como, en su caso, en otros suelos residenciales no sometidos a regímenes específicos de protección.

3. Así mismo, quedarán obligadamente acogidas a este régimen de protección, las viviendas objeto del Título Tercero - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas, en las condiciones y con el alcance establecido en el citado Título.

#### *Artículo VI-3. Clases de Vivienda Protegida Municipal.*

1. En orden a la aplicación de las previsiones adoptadas en la presente Ordenanza se distinguen tres clases de Vivienda Protegida Municipal:

— Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG).

— Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTME).

— Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado (VMPC).

2. A efectos del cumplimiento de los estándares mínimos previstos por el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 10 del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, en los términos establecidos por la Disposición Adicional Octava de la citada Ley 2/2006, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial de régimen tasado.

*VI-4 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren baldintza teknikoak.*

1. Udal Etxebizitza Tasatuek (UET) ezingo dute 90 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugariarentzat xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta antolatutako etxebizitza-kopuru osotik gehienez ere 100etik 5 xedatu ahal izango dira horrelakoetarako sustapen bakoitzean.

Aipatutako erreserba-muga hori bete beharrezko baldintza izan gabe, familia ugariarentzat xedatutako etxebizitzak exekuzio-unitate bereko orube batean edo gehiagotan elkartu ahal izango dira.

2. UET bakoitzak aparkaleku-plaza bat izan dezake atxikia, 15 m<sup>2</sup> (erabilgarri) baino handiagoa izango ez den azalera, eta trasteleku bat, 10 m<sup>2</sup> (erabilgarri) baino handiagoa izango ez den azalera. UETari erantsitako lokal hauen izaera atxikia Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da. Azalera erabilgarri gehienezko horien kontaktetan ez da sartuko sarbideetako eta zirkulaziorako gune komunak okupazioa.

3. Prezio Hitzartuko Etxebizitzek (PHUEB) ez dute artikuluko honetako aurreko bi apartatuetan ezarritako gehieneko azalera-mugak bete beharrik izango, baina halere, ezingo dute 120 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago eduki, ezta beren eranskinak 30 m<sup>2</sup> (erabilgarri) baino gehiago ere garajeetan eta 20 m<sup>2</sup>(erabilgarri) trastelekuetan.

Aipatutako eranskinen horien azalera erabilgarri gehienezko horien kontaktetan ez da sartuko sarbideetako eta zirkulaziorako gune komunak okupazioa.

4. Izaera orokorrez, Udal Etxebizitza Babestuek, beren garaje eta trastelekuak, Ordenantza Multzo honetan jasotako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluan horri begira ezarri dituen baldintza teknikoak eta diseinu-baldintzak bete beharko dituzte.

Erregimen tasatu autonomikoa duen etxebizitzaren lege-erreserba bermatzeko xedea duten UETek bete egin behar dituzte erregimen horren araudi bereziak, edo bestela, Erregimen Orokorreko BOEei aplikagarri zaizkien ordenantzek horrelakoetarako erabaki ditzaketan baldintzak.

5. Lokala etxebizitza gisa eraldatuz gero, baldintza teknikoak eta diseinu-baldintzak dagokion Ordenantza arautzaileak (Ordenantza Multzo honetako Hirugarren Tituluak) horrelakoetarako ezartzen dituenak izango dira. Etxebizitza hauek ez dute 90 m<sup>2</sup> erabilgarriko gehieneko azalera-muga hori bete beharrik izango, baina ezingo dute inola ere 120 m<sup>2</sup> erabilgarriren muga gainditu. Etxebizitza hauek, beste alde batetik, aparkaleku-plaza bat eta/edo trasteleku bat atxikita egon behar izatetik salbuetsita daude.

*VI-5 artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak.*

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UETek (EOUET) beste baldintza ekonomiko hauek ere bete beharko dituzte:

1. Etxebizitzen prezioak.

A. Salmenta-erregimenean.

— EOUETen gehieneko salmenta-prezioa, bai lehen eskualdaketan eta bai hurrengoetan ere, honela mugatua gertuko da:

\* Etxebizitzen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 2 indizea gainditu.

*Artículo VI-4. Condiciones técnicas de la Vivienda Protegida Municipal.*

1. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles y a las que podrán destinarse en cada actuación hasta un máximo del 5 por 100 del número total de las viviendas previstas en la misma.

Sin perjuicio del cumplimiento del citado límite de reserva, las viviendas destinadas a familias numerosas podrán concentrarse en uno, o más solares, de una misma unidad de ejecución.

2. Cada VTM podrá disponer de una única plaza de aparcamiento vinculado, con una superficie no superior a 15 m<sup>2</sup> (útiles) y un único trastero vinculado, con una superficie no superior 10 m<sup>2</sup> (útiles). El carácter vinculado de estas dependencias anejas a la VTM se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. En el cómputo de las citadas superficies útiles máximas no quedará incluida la ocupación de las zonas comunes de acceso y circulación.

3. Las Viviendas de Precio Concertado (VMPC), no quedarán sujetas a los límites de superficie máximos establecidos en los dos apartados anteriores del presente artículo, pero en ningún caso podrán exceder de 120 m<sup>2</sup> útiles, ni sus anejos de 30 m<sup>2</sup>(útiles) para garajes y de 20 m<sup>2</sup>(útiles) para trasteros.

En el cómputo de las superficies útiles máximas de los citados anejos no quedará incluida la ocupación de las zonas comunes de acceso y circulación.

4. Con carácter general, las Viviendas Protegidas Municipales con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que al efecto quedan establecidos al efecto por el Título Primero – «Ordenanzas de Edificación» integradas en el presente Cuerpo de Ordenanzas.

Las VTM cuyo fin sea garantizar la reserva legal de vivienda de régimen tasado autonómico cumplimentarán los requisitos exigibles que al efecto puedan determinarse por la reglamentación específica de aquel, o de forma subsidiaria por las ordenanzas aplicables a las VPO de Régimen General.

5. En el caso de transformación de local en vivienda, los requisitos técnicos y de diseño a cumplir serán los que quedan estipulados al efecto por la correspondiente Ordenanza reguladora (Título Tercero del presente Cuerpo de Ordenanzas). Estas viviendas no quedarán sujetas al límite de superficie máximo de 90 m<sup>2</sup> útiles, pero en ningún caso podrán exceder de 120 m<sup>2</sup> útiles. Por otra parte, éstas viviendas quedan exentas del deber de vinculación a una plaza de aparcamiento, y/ó de trastero.

*Artículo VI-5. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).*

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, la promoción de las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes condicionados económicos:

1. Precios de las viviendas.

A. En régimen de venta.

— El precio máximo de venta de las VTMG, tanto en primera como en posteriores transmisiones, queda limitado como sigue:

\* El precio de la vivienda no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

\* Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 0,52 indizea gainditu.

Prezioen mugapen hau hauetan aplikatuko da:

\* Edozein Administrazioak sustatuko etxebizitzari.

\* Udalak eraturako eta lagatako azalera-eskubide baten arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutako etxebizitzari.

\* Sustapen pribatuko etxebizitzari, jarraian adierazten den salbuespenarekin.

— Ordenantza Multzo honen barruan jasotako «Etxebizitza-erakinetak lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza», Hirugarren Tituluan aurreikusitakoa aplikatuz lortzen diren etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa ezin daiteke izan erabilera-aldaketaren udal baimena erdiesteko unean eta etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehieneko prezioarekiko 1,7 indizea baino handiagoa.

#### B. Akura-erregimenean.

— EOUETen akuraren urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 eta %4 artean ibiliko da, bizikidetzaren unitate esleipendunak dituen diru-sarreraren arabera, eta zenbateko hori erabakitzeko, erkidegoko araudiak horretarako ezarritako arauak aplikatuko dira.

#### 2. Onuradunen diru-sarrerak.

A. EOUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, bai etxebizitza horien erosketan eta bai horien akuran ere, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerarekiko 1,2 indizea baino handiagoak izan.

B. EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak, bai etxebizitza horien erosketan eta bai horien akuran ere, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

*VI-6 artikulua. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuei (EBUET) buruzko baldintza ekonomikoak.*

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Bereziko UETek (EBUET) beste baldintza ekonomiko hauek ere bete beharko dituzte:

#### 1. Etxebizitzaren prezioak.

##### A. Salmenta-erregimenean.

— EBUETen gehieneko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, bai lehen eskualdaketa eta bai hurrengoetan ere, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere:

\* Etxebizitzaren prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 1,7 indizea gainditu.

\* Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 0,47 indizea gainditu.

\* El precio de los garajes y trasteros vinculados a la vivienda, no podrá superar el índice de 0,52 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

Esta limitación de precios será de aplicación en:

\* Las viviendas promovidas por cualquier Administración.

\* Las viviendas incluidas promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento.

\* Las viviendas de promoción privada, con la excepción que a continuación se expone.

— El precio máximo de venta de las viviendas que resulten de la aplicación de lo previsto en el Título Tercero - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la autorización municipal de cambio de uso, y en el momento de transmisión de propiedad de la vivienda.

#### B. En régimen de arrendamiento.

— La renta anual del alquiler de las VTMG variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

#### 2. Ingresos de los beneficiarios.

A. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, tanto en la compra, como en el arrendamiento de las mismas, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,2 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

B. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, tanto en la compra, como en el arrendamiento de las mismas, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

*Artículo VI-6. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).*

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, la promoción de las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes condicionados económicos:

#### 1. Precios de las viviendas.

##### A. En régimen de venta.

— El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, tanto en primera como en posteriores transmisiones, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso:

\* El precio de la vivienda no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

\* El precio de los garajes y trasteros vinculados a las viviendas, no podrá superar el índice de 0,47 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

## B. Akura-erregimenean.

— EBUETen akuraren urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 eta %4 artean ibiliko da, bizikidetzata-unitate esleipendunak dituen diru-sarreraren arabera, eta zenbateko hori erabakitzeke, erkidegoko araudiak horretarako ezarritako diruak aplikatuko dira.

## 2. Onuradunen diru-sarrerak.

A. EOUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke izan autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuei aplikagarria zaien araudiak horrelakoetarako aurreikusitakoak baino handiagoak.

B. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke izan gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

*VI-7 artikulua. Prezio Hitzartua duten Udal Etxebizitza Babestuei (PHUEB) buruzko baldintza ekonomikoak.*

Udal Etxebizitza Babestu guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Prezio Hitzartuko UEBek (PHUEB) beste baldintza ekonomiko hauek ere bete beharko dituzte:

## 1. Etxebizitzen prezioak.

## A. Salmenta-erregimenean.

— EBUETen gehieneko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, bai lehen eskualdaketan eta bai hurrengoetan ere, honela mugatua geratuko da:

\* Etxebizitzen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 2,2 indizea gainditu.

\* Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 0,55 indizea gainditu.

## B. Akura-erregimenean.

— PHUEBen akuraren urteko errenta ezin daiteke izan etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren %5 baino handiagoa.

## 2. Onuradunen diru-sarrerak.

Los ingresos mínimos y/o máximos ponderados de los beneficiarios de las VMPC, tanto en la compra, como en el arrendamiento de las viviendas, podrán ser establecidos, en su caso, para cada promoción en las correspondientes bases por las que se rija la adjudicación de las mismas, en función de las determinaciones que al efecto se hubieran podido pactar en el correspondiente Convenio, a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad promotora de la operación.

*VI-8 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuen sustapen motak.*

Las Viviendas Protegidas Municipales, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas, o sus entes instrumentales, por cooperativas, y por particulares y empresas privadas, en terrenos de su titularidad.

## B. En régimen de arrendamiento.

— La renta anual del alquiler de las VTME variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

## 2. Ingresos de los beneficiarios.

A. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, no podrán ser superiores a lo previsto al efecto por la normativa aplicable a las viviendas tasadas de régimen autonómico (en el momento de redacción de la presente ordenanza).

B. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

*Artículo VI-7. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Protegidas Municipales de Precio Concertado (VMPC).*

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las Viviendas Protegidas Municipales, la promoción de las VPM de Precio Concertado (VMPC) deberán cumplir los siguientes condicionados económicos:

## 1. Precios de las viviendas.

## A. En régimen de venta.

— El precio máximo de venta de las VMPC, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, sean de promoción pública, o privada, y tanto en primera como en posteriores transmisiones, queda limitado como sigue:

\* El precio de la vivienda no podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

\* El precio de los garajes y trasteros vinculados a las vivienda, no podrá superar el índice de 0,55 respecto del precio base aplicable a las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

## B. En régimen de arrendamiento.

— La renta anual del alquiler de las VMPC no podrá superar el 5% del precio máximo de venta de las mismas.

## 2. Ingresos de los beneficiarios.

Los ingresos mínimos y/o máximos ponderados de los beneficiarios de las VMPC, tanto en la compra, como en el arrendamiento de las viviendas, podrán ser establecidos, en su caso, para cada promoción en las correspondientes bases por las que se rija la adjudicación de las mismas, en función de las determinaciones que al efecto se hubieran podido pactar en el correspondiente Convenio, a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad promotora de la operación.

*Artículo VI-8. Tipos de promoción de la Vivienda Protegida Municipal.*

Las Viviendas Protegidas Municipales, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas, o sus entes instrumentales, por cooperativas, y por particulares y empresas privadas, en terrenos de su titularidad.

*VI-9 artikulua. Udal Etxebizitza Babestua lagatzeko moduak.*

1. Udalak edo, halaber, enpresa pribatu nahiz publikoek –udalak horrelakoak eraikitzeaz azalera-eskubidea laga dienean– sustatzen dituzten UEBAk errentan edo azalera-jabetzan lagako dira.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo beste Administrazio batzuek, edo horien erakunde instrumentalek eta kooperatibek, edo partikularrek, edo enpresa publikoek beren titularitateko lurretan sustatzen dituzten UEBAk jabetza osoz laga ahal izango dira, betiere lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edo Udalarekin egindako Hitzarmenak bestelakorik agintzen ez badu.

*VI-10 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren onuradunek etxebizitza-premiaren baldintza betetzea.*

1. Udal Etxebizitza Tasatua (UET).

A. UET baten onuradun guztiek, kontuan izanda erkidegoko araudiarekin bat etorri horrelako etxebizitzak eskuratzeko kontratuen titular izan daitezkeen pertsona edo bizikidetzaren unitate guztiak sartzen direla horien barruan, beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza bete beharko dute, dela jabetzan –jabetza soilean nahiz azalera-jabetzan–, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean, eta hori guztia, etxebizitzaren premia definitzen duen erkidegoko araudian ezarritako hitzetan eta salbuespenekin, edo bestela, duten etxebizitza horrek Ordenantza Multzo honetan jasotako «Eraikuntza Ordenantzak» Lehen Tituluan gutxienezko etxebizitza-programarako baldintzak betetzen ez dituzten izan ezik.

Aipatutako ondorio horiei begira, kontuan hartu beharko da babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 15. artikuluan edo hori ordezkatzeko duen araudian xedatutakoa.

B. Bizikidetzaren unitateko kideren bat gutxienez adinez nagusia izango da. Adiskidetasun edo komenigarritasun arrazoiengatik sortutakoak ez du bizikidetzaren unitatearen kontsideraziorik izango, eta etxebizitzaren titularkide izan beharko dute bizikidetzaren unitate horretan adinez nagusi diren guztiak, zuzeneko ondorengoek izan ezik.

2. Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Babestua (PHUEB).

Onuradunen etxebizitza-premien baldintzak horrelakoak nola esleitu behar diren arautzen duten Oinarrietan sustapen bakoitzerako ezarritakoak izango dira, Udalaren eta eragiketaren erakunde sustatzailearen artean izenpetu beharreko dagoen Hitzarmenean horri begira itundu ahal izan diren zehaztapenekin bat etorri.

*VI-11 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren onuradunek Hernaniko Udalarekin duten lan-harremanaren edo herritartasunaren baldintzak.*

1. Udal Etxebizitza Tasatua (UET).

A. UET baten onuradun izateko, Ordenantza honetako aurreko VI-10 artikuluan aurreikusitakoa bete beharra izateaz gain, honako baldintzetakoren bat gutxienez bete beharko du bizikidetzaren unitateko kideren batek:

— Hernanin edukitzea bere ohiko bizilekua eta bertan eten gabe errolatuta egotea azkeneko 2 urteetan, edo gutxienez 5 urtetan azkeneko 10etan.

— Hernanin lan egin izana azkeneko 10 urteetan.

*Artículo VI-9. Formas de cesión de la Vivienda Protegida Municipal.*

1. La cesión de las VPM promovidas por el Ayuntamiento, o por empresas públicas, o privadas, a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, se realizará en arrendamiento o propiedad superficiaria.

2. Las VPM promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca, u otras Administraciones, o sus entes instrumentales, por cooperativas, o por particulares y empresas privadas en terrenos de su titularidad, podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo, o por Convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

*Artículo VI-10. Condición de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Protegida Municipal.*

1. Vivienda Tasada Municipal (VTM).

A. Todos los beneficiarios de una VTM, entendiéndose por tales la totalidad de las personas o unidades convivenciales que, conforme a la normativa autonómica, puedan ser titulares de los contratos de acceso a estas viviendas deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda, o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda Título Primero – «Ordenanzas de Edificación» integradas en el presente Cuerpo de Ordenanzas, o cuando no se ajuste a la vigente normativa de accesibilidad a las viviendas.

A los citados efectos se deberá tener en cuenta lo estipulado por el art. 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o por la normativa que lo sustituya).

B. Al menos uno de los miembros de la unidad convivencial será mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

2. Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado (VMPC).

Las condiciones de necesidad de vivienda de los beneficiarios serán establecidas, para cada promoción en las correspondientes Bases por las que se rija la adjudicación de las mismas, en función de las determinaciones que al efecto se hubieran podido pactar en el correspondiente Convenio, a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad promotora de la operación.

*Artículo VI-11. Condiciones de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Hernani de los beneficiarios de la Vivienda Protegida Municipal.*

1. Vivienda Tasada Municipal (VTM).

A. Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el anterior artículo VI-10 de esta Ordenanza, que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

— Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Hernani durante los últimos 2 años, o al menos 5 años en los últimos 10.

— Trabajo en Hernani durante los últimos 10 años.

B. Akurako UETen kasuan, ohiko bizilekua Hernanin eduki eta bertan erroladuta egotearen baldintza hori urtebetekoa izango da gutxienez.

C. Artikulu honetako aurreko bi apartatueta ezarritako aldi baterako baldintzak betetzen diren egiaztatze erreferentzia, hain zuzen ere, eskatzaileak egindako etxebizitza-eskaera formalaren data izango da, Ordenantza honetako VI-18 artikuluko aurreikuspenekin bat etorritik.

D. UETak esleitzeko deialdiak arautuko dituzten oinarriek artikuluko honen 1. ataleko A eta B epigrafeetan aurreikusita datozen baldintzak jaso beharko dituzte, alegia Hernanin bizitzea eta Hernaniko Udalerriarekin lan-lotura izatea. Nolanahi ere, eta udalak alde aurretik baimenduta, hainbat egoera, inguruabar, epe eta abar kontuan hartuta, baldintza horiek bete behar izatetik salbuesteko edo baldintza horiek samurtzeko aukera egon litekeen bestelako kasuak ere arautu ahal izango dituzte.

Ordenantzen Multzo honen Hirugarren Liburuaren (III) - Etxebizitza-erakinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantzaren III.2-3.7 artikuluko arautzen dituen etxebizitzaren esleipena, artikuluko honen 1. ataleko A eta B epigrafeetan jasota datozen baldintzak bete behar izatetik salbuestita egongo da baldin eta jabetzaren lehen eskualdaketa, edo alokairuarena, lehen erabilerako lizentzia emateko erabakia hartu zeneko datatik gutxienez urtebete pasa ondoren egiten bada. Hurrengo eskualdaketa baldintza ez betetzeko salbuespena baimendu ahal izango da jabeak etxebizitza saltzeko edo alokatzeko asmoa duela Udalarri idatziz jakinarazi eta gutxienez sei (6) hilabete igaro badira.

## 2. Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Babestua (PHUEB).

Sustapen bakoitzean onuradunek Hernaniko Udalerrian duten bizilekuaren baldintzak edo harremanaren baldintzak finkatu ahal izango dira, eta baldintza horiek, etxebizitzak nola esleitu behar diren arautzen duten Oinarrietan jasota geratu behar dute, Udalaren eta eragiketaren erakunde sustatzailearen artean izenpetu beharreko dagokion Hitzarmenean horri begira itundu ahal izan diren zehaztapenekin bat etorritik.

### *VI-12 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren kalifikazio-baldintzak.*

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren nola Erregimen Berezikoaren Kalifikazioa, baina baita Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Tasatuarena ere, Alkatetzaren edo honek eskuordetzen duen organoaren ebazpen baten bitartez ezarriko da, sustatzaileak eskaera egin ondoren.

2. Hirigintza-planeamenduak erabilera honetarako berraz xedatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren Behin-behineko Kalifikazioa eraikuntza-baimenarekin batera finkatu beharko da, hala egokituz gero.

Behin-behineko Kalifikazioa horretan, beste zehaztapen batzuen artean, etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa ezarriko da, atxikita duen garajeenarekin eta trastelekuarenarekin batera.

3. Lehen erabilerarako hirigintza-baimena erdiesteko, beharrezko baldintza izango da, sustatzaileak eskatuta, Udal Etxebizitza Babestuaren Behin betiko Kalifikazioa alde aurretik edo aldi berean erdiestea, dagokion modalitatean, eta egiaztatuta egin beharko da etxebizitza hori Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenekin bat etorritik egin dela.

4. Jatorriz, salmenta librearen erregimenaren arabera sustatzen diren etxebizitzak Udal Etxebizitza Babestuaren erregimenaren barruan sartu ahal izango dira edozein unetan, eta Kalifikazio hori erdietsi ondoren, haien erregimen juridikoa aplikatuko zaie, Ordenantza honetan aurreikusitakoarekin bat etorritik.

B. En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Hernani será de, al menos, un año.

C. La referencia para comprobar el cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en los dos apartados anteriores de éste artículo, será la fecha de solicitud formal de vivienda por parte del demandante, atendiendo a las previsiones del artículo VI-18 de la presente Ordenanza.

D. Las Bases por las que se rija cada convocatoria de adjudicación de las VTM se deberán atener a las condiciones de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Hernani previstas en los epígrafes A y B del apartado 1 del presente artículo. No obstante, y previa autorización Municipal podrán así mismo regular los casos, circunstancias, plazos, etc., en los que pueda excepcionarse, o matizarse el cumplimiento de tales condiciones.

La adjudicación de las viviendas regulada por el Artículo III.2-3.7 del Título Tercero (III) - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» integrado en el presente Cuerpo de Ordenanzas, quedará dispensada del cumplimiento de las condiciones previstas en los epígrafes A y B del apartado 1 del presente artículo, cuando se efectúe la primera transmisión de la propiedad, o alquiler de la vivienda, una vez transcurrido al menos un año desde la fecha del acuerdo de la licencia de primera utilización. Cuando se trate de posteriores transmisiones, tal dispensa de cumplimiento será autorizable transcurridos al menos seis (6) meses desde que el propietario comunique por escrito al Ayuntamiento su voluntad de proceder a la venta, o alquiler de la vivienda.

## 2. Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado (VMPC).

En cada promoción podrán establecerse condiciones de residencia, o vinculación con el Municipio de Hernani de los beneficiarios, que deberán quedar recogidas en las correspondientes Bases por las que se rija la adjudicación de las viviendas, atendiendo a las determinaciones que al efecto se hubieran podido pactar en el correspondiente Convenio, suscrito entre el Ayuntamiento y la entidad promotora de la operación.

### *Artículo VI-12. Condiciones de la calificación de Vivienda Protegida Municipal.*

1. Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, como la de Régimen Especial, o como la de Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado, se establecerá previa solicitud del promotor mediante resolución de la Alcaldía, o del órgano en que ésta delegue.

2. La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos destinados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso, habrá de establecerse, si procediera, simultáneamente con la licencia de edificación.

En dicha Calificación Provisional, entre otras determinaciones, se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda y del garaje y trastero vinculados a la misma.

3. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como Vivienda Protegida Municipal, en la modalidad que corresponda, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

4. Las viviendas que se promuevan originariamente bajo el régimen de venta libre, podrán acogerse al régimen de Vivienda Protegida Municipal en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas, previsto por la presente Ordenanza.

Kasu honetan, kalifikazio hori erdiesteko, etxebizitzetara aplikagarri zaizkien baldintza teknikoei dagokienez, Ordenantza honetako VI-4 Artikuluan aurreikusitakoaren arabera, aski izango da artikulua horretako 3. apartatua betetzea.

*VI-13 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuen kalifikazioaren eraginak.*

1. Legearen arabera, era horretan kalifikaturiko UEBak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuekin batera, Etxebizitza Babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, etengabe lotuta geratuko dira bai eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan ezarria) eta bai lehenetsun erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari ere, lehenik eta behin, Udalaren edo Administrazio jardueraren alde, eta, nolabait ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren alde, subsidiarioki.

2. UEB etxebizitzetara bizen arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketa gehieneko prezioa (etxebizitzetara eta etxebizitzetara loturiko eranskinena) Ordenantza honen VI-5, VI-6 eta VI-7 artikuluetan horretarako ezarritako mugak aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da.

3. Lurrazaleko jabetza-erregimenean lagatako etxebizitzak direnean, bigarren eskualdaketa edo hurrengoetan gehieneko prezioa hasierako erosketatik egiteko ordaindutakoa izango da, KPIren aldaera-aplikazioaren arabera eguneratua eta ondoko kopuruetan murriztua:

- Urtean 100eko 0,5, lehenengo 30 urteetan.
- 100eko 1 urtean, hurrengo 20 urteetan.
- Urtean 100ko 2,6, azkeneko urteetan.

Higiezinean egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanek handitu egingo dute inorenganatzeko prezioa, baldin eta egiaztatutako premiengatik egin badira eta udal Administrazioak horri begira aurrez onartu baditu, horien balioztapena eta balio-galera zehaztuta.

*VI-14 artikulua. Lehenetsun erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.*

1. Udal Etxebizitza Babestu baten titularrek, edozein dela ere horien erregimena, Udalari edo Administrazio jardulari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorri —lehenetsun erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario den aldetik— jakinarazi beharko diete etxebizitzak inorenganatzeko erabakia, eta horrekin batera, aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea adierazi beharko dizkiete, lehenetsun erosteko eskubide hori gauzatu ahal izan dezan.

2. Eskubide hori bi hilabeteko epean erabili ahal izango da, Udalaren edo Administrazio Jardulearen erregistroan eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren erregistroan jakinarazpenari sarrera eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako epea igaro eta ez baldin bada lehenetsun erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berriazko ebazpenik jakinarazi, libreki gauzatu ahal izango da aurreikusitako inorenganatzeko hori, Ordenantza honen ezarritako baldintzak (VI-9, VI-10, VI-14 eta VI-17 artikulua) nahitaez bete beharrekokoak direla kontuan izanik.

4.-Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, edo lege nahitaezkoa den artikulua horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketa erregulatutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak kostu-bide gutxiagokoak bada diren administrazioari jakinarazitakoak baino, Adminis-

En este caso, la calificación, en lo que se refiere a las condiciones técnicas aplicables a las viviendas según lo previsto en el artículo VI-4 de esta Ordenanza, requerirá únicamente el cumplimiento del apartado 3 de dicho artículo.

*Artículo VI-13. Efectos de la calificación de Vivienda Protegida Municipal.*

1. De acuerdo con la Ley, las VPM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ellas vinculados, tendrán la calificación permanente de Viviendas Protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento, o de la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

2. El precio máximo de cualquier segunda, o posterior transmisión inter-vivos de las VPM (viviendas y anejos vinculados a las mismas) será el resultante de la aplicación de las determinaciones limitativas establecidas al efecto en los artículos VI-5, VI-6 y VI-7 de la presente Ordenanza.

3. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación, siempre que las mismas respondan a necesidades acreditadas y que hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración Municipal, fijando su valoración y depreciación.

*Artículo VI-14. Derecho de tanteo y retracto.*

1. Los titulares de una Vivienda Protegida Municipal, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento, o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada, sin perjuicio del obligado cumplimiento de los condicionados establecidos por esta Ordenanza (art. VI-9, VI-10, VI-14 y VI-17).

4. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior, o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración

trazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, inorenganatzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

*VI-15 artikulua. Kontratuak oniritzea.*

Udal Etxebizitza Babestuak lagatzeko kontratu guztiek, bai jabetza soilen egiten direnek eta bai azalera-jabetzan egiten direnek ere, baita akurakoek ere, Udal Administrazioaren onespina jaso behar dute, eta onespene hori gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

*VI-16 artikulua. Erregistroan inskribatzea.*

Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio etxebizitzek UET gisa duten behin betiko Kalifikazioa, bertan etxebizitzaren eta atxikitako garaje nahiz trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa ere ageri delarik, eragindako ondusunetan jasota gera dadin eta, horren bitartez, erregistroan era egokian publikotasuna eman dakion bai lehenetsunaz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (lehenik, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde), eta bai Ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioaren mende era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

*VI-17 artikulua. Udal Etxebizitza Basatua esleitzeko prozedura.*

1. Udal Etxebizitza Tasatua (UET).

A. Udalak lurrazal gaineko eskubidea laga ondoren egiten diren udal sustapenetan edo sustapen pribatueta UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikulua aipatutako Udal Erregistroan sartuta dauden eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileak. Zozketarako Oinarriak Hernaniko Udalak ezarriko ditu, eta betiere, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak bermatuko ditu horietan. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jendaurrean ikusgai jarri beharko da, eta horretarako, zozketa eta zozketaren Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede-emaile gisa denaren aurrean egin beharko da. Prozedura hori bera erabili ahal izango da Udalarekin egindako hitzarmenaren arabera hala erabakitzen den sustapenetan.

B. Gainerako sustapen pribatueta ere, UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikulua aipatzen dituen eta Udal Erregistroan sartzen diren eskatzaileak, baldin eta Ordenantza honetan eta dagokion Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen badituzte. Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu guztian zehar, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Edonola ere, deialdi publikoa egingo da zozketarako eta fede-emaile baten aurrean egin beharko da.

C. Sustatzaile publikoa udala ez den beste norbait denean, haiek ezarriko dute esleipenerako prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

D. UET etxebizitzak esleitzeko egiten diren zozketen Oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira. Horri esker, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituen gizarte talde batean aurkitzen direnei etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izango zaie (minusbaliatuei, 35 urtetik beherakoei, familia ugarietara edo beste batzuei).

correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

*Artículo VI-15. Visado de contratos.*

Todos los contratos de cesión de Vivienda Protegida Municipal, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler, habrán de ser visados por la Administración Municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

*Artículo VI-16. Inscripción registral.*

La Calificación definitiva de las viviendas como VPM., en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente, a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

*Artículo VI-17. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Protegida Municipal.*

1. Vivienda Tasada Municipal (VTM).

A. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales, o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro Municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Hernani, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante la publicación de sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal, o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

B. El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro Municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública y deberá realizarse ante fedatario público.

C. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

D. En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades, o dificultades para el acceso a la vivienda (discapacitados, menores de 35 años, familias numerosas, u otros).



Halaber, sustapen bakoitzaren zozketetatik etxebizitza kopuru bat salbustea erabaki daiteke, justifikatutako gizarte-premia batzuei erantzun ahal izan diezaie Udalak, alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata, hori guztia bizileku berri bat jasotzeko eskubidearen kaltetan izan gabe; azken kasu horretarako xedatutako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

Aipatutako oinarriek, Ordenantza honen VI-11 artikulua 1. ataleko D epigrafean aurreikusitakoaren arabera, UETen esleipendunei kasu bakoitzean eska dakizkiokeen baldintzen aplikazioa arautu ahal izango dute (Hernanin bizitzeari edo Hernanirekin lan-lotura izateari buruzko baldintzak, etxebizitza baten eskatzaileen udal erroldan alde aurretik izena emanda egoteari buruzkoak, etab.).

E. «Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza» Hirugarren Titulua aplikatuz lortzen diren UETak bertan horrelakoetarako aurreikusitakoaren arabera esleituko dira.

## 2. Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Babestua (PHUEB).

A. Sustapen bakoitzean esleipen-prozedura ezarriko da, eta prozedura hori dagokion Oinarrietan jasota geratuko da, Udalaren eta eragiketaren entitate sustatzailearen artean izenpe-tutako dagokion Hitzarmenean horri begira itundu ahal izan diren zehaztapenekin bat etorritik.

B. Nolanahi ere, esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da eta zozketa horretan parte hartu ahal izango dute aipatutako Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek. Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu guztian zehar publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dira. Edonola ere, beti deialdi publikoa egingo da zozketarako eta fede-emaila baten aurrean egin beharko da.

*VI-18 artikulua. Udal Etxebizitza Babestuaren eskatzaileen erregistroa.*

### 1. Udal Etxebizitza Tasatua (UET).

A. Hernaniko Udalak EBUET Eskatzaileen Erregistro iraunkor bat sortu eta mantenduko du. Hala egokituz gero, eta horretarako egindako Hitzarmenaren bitartez, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren (Etxebide) esku utzi ahal izango du zerrenda hori prestatzea eta eguneratzea. Horretarako, erabili beharreko prozedurak Erakunde horrek BOE eskatzaileentzat iaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

B. Udalak edo, hala egokituz gero, Etxebidek, ofizioz, EBUETen Eskatzaileen Erregistroan sartuko ditu Erregimen Orokorreko BOEen eskatzaileak, baldin eta horien diru-sarrera egiazatuak gizarte-etxebizitzetarako (Erregimen Bereziko BOE) gehieneko gisa ezarritakoen berdina edo handiagoak badira. Alde horretatik, dagozkion zozketetan EBUET baten esleipendun sartatu eta horri uko egiten diotenak ez dira baztertuko Erregimen Orokorreko BOEen hurrengo zozketetarako ezarritako zigor-epean.

C. Deialdia egiten den esleipen-prozedura bakoitzean ezarriko da berariaz EOUETen eskatzaileen zerrenda, eta hori prestatzeko ardura etxebizitzak sustatuko dituen erakundearena izango da. Administrazio publikoak eta beren erakunde instrumentalak izan ezik, sustatzailea enpresa pribatua edo kooperatiba denean, Udalak onetsi egin beharko du zozketan erabili beharreko eskatzaileen zerrenda.

D. Ez da onartuko Eskatzaileen Erregistroan UET baten esleipenari uko egin izan diotenak sartzea, edozein motakoak izanik ere, uko hori egin zenetik bost urte igaro arte, salbu eta

Así mismo, podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales justificadas, a través del alquiler tutelado, o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Las citadas Bases, en función de lo previsto en el epígrafe D, apartado 1, del artículo VI-11 de las presente Ordenanza, podrán regular la aplicación de las condiciones exigibles en cada caso a los adjudicatarios de la VTM (referidas a residencia, o vinculación laboral con el Municipio de Hernani, a su inscripción previa en el Registro municipal de solicitantes de vivienda, etc.).

E. Las VTM resultantes de la aplicación del Título Tercero - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» del presente Cuerpo de Ordenanzas, serán adjudicadas según lo previsto al efecto por aquella.

## 2. Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado (VMPC).

A. En cada promoción se establecerá el procedimiento de adjudicación, que deberá quedar recogido en las correspondientes Bases, atendiendo a las determinaciones que al efecto se hubieran podido pactar en el correspondiente Convenio, suscrito entre el Ayuntamiento y la entidad promotora de la operación.

B. En todo caso, el procedimiento de adjudicación será el de sorteo entre los solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en las citadas Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, siempre, deberá ser objeto de convocatoria pública y deberá realizarse ante fedatario público.

*Artículo VI-18. Registro de solicitantes de Vivienda Protegida Municipal.*

### 1. Vivienda Tasada Municipal (VTM).

A. El Ayuntamiento de Hernani creará y mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTME. En su caso, y mediante el correspondiente Convenio al efecto, podrá encomendar al Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) la elaboración y actualización de dicho listado. Para ello, los procedimientos a utilizar serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para los solicitantes de VPO.

B. El Ayuntamiento, o en su caso, Etxebide, de oficio, incorporará al Registro de Solicitantes de VTME los solicitantes de VPO de Régimen General, cuyos ingresos acreditados sean iguales o superiores a los establecidos como máximos para las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial). En este orden de cosas, quienes resulten adjudicatarios en los respectivos sorteos de una VTME y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de VPO de Régimen General.

C. El listado de demandantes de VTMG se establecerá específicamente en cada procedimiento de adjudicación que se convoque, recayendo la elaboración del mismo en la entidad promotora de las viviendas. Con excepción de las Administraciones públicas y sus entes instrumentales, en los casos de que el promotor sea una empresa privada, o una cooperativa, el Ayuntamiento deberá aprobar el listado de demandantes a utilizar en el sorteo.

D. No se admitirá la inclusión en el Registro de Solicitantes de aquellos que hubiesen renunciado a la adjudicación de una VTM, en cualquiera de sus modalidades, hasta

esleipena egin ez izana justifikatzeko behar bezala oinarritutako arrazoirik baldin badago, hala nola eskatzailearen lan-arrazoiak, ekonomiko-finantzarioak edo sozialak.

E. Ordenantza honen VI-14 artikuluan aurreikusitako kasuetan, UET baten inorenganatzeari libreaki egin baldin badaitteke, salerosketa-kontratuaren udal onespina emateko ezinbesteko baldintza izango da alde zuzenetik etxebizitzaren eskuratzailerak UETen Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea.

## 2. Prezio Hitzartuko Udal Etxebizitza Babestua (PHUEB).

A. Deialdia egiten den esleipen-prozedura bakoitzean ezarriko da berariaz EOUETen eskatzaileen zerrenda, eta hori prestatzeko ardurak etxebizitzak sustatuko dituen erakundearena izango da. Administrazio publikoak eta beren erakunde instrumentalak izan ezik, sustatzailea enpresa pribatua edo kooperatiba denean, Udalak onetsi egin beharko du zozketan erabili beharreko eskatzaileen zerrenda.

B. Ordenantza honetako VI-14 artikulua aurreikusitako kasuetan, UET baten inorenganatzeari libreaki egin baldin badaitteke, salerosketa-kontratuaren udal onespina emateko ezinbesteko baldintza izango da alde zuzenetik etxebizitzaren eskuratzailerak etxebizitzak esleitzeko Oinarriek onuradunei eskatzen dizkieten baldintzak bete dituela justifikatzea.

### *VI-19 artikulua. Bizitzeko eta okupatzeko obligazioa.*

1. Udal Etxebizitza Babestuek, artikuluan honen 3. apartatuan aurreikusitako salbuespenaren kalderan izan gabe, bertako titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan behar dute, eta inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi, hiru hilabetetik gorako epe batez jarraian, arrazoi justifikatzen bat egon ezean, edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabilere-tarako erabili. UETen onuradun batek bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitza horretan finkatzeko eta mantentzeko duen obligazioa betetzen ez badu, Udalak nahitaezko desjabetze-eskubidea erabili ahal izango du, indarreko legerian aitortuta dagoen moduan, edo bestela, akurapen-kontratu deuseztatu.

2. Kontratuaren, salerosketakoak izan nahiz akurakoak izan, baldintza gehigarri bat jasoko da, eta horren arabera, onuradunak konpromisoa hartuko du sinatzen denetik hiru hilabetera gehienez ere etxebizitza okupatuko duela eta bertan erroldatuko dela. Baldintza hau ez betetzeak kontratu deuseztatzea eta etxebizitzaren jabe edo onuradunaren izaera galtzea eragingo du.

3. Prezio Hitzartuko UEBen sustapenarekin loturiko Hitzarmenek artikuluan honetako aurreikuspenak aplikagarri ez diren salbuespenetako egoera batzuk arautu ahal izango dituzte.

### *VI-20 artikulua. Xedapen gehigarriak.*

#### 1. Lurzoruaren eragin-balioaren mugak.

Balioespina egiteari begira, lurzoru hiritartuaren kostuak izango duen gehieneko eragina ezingo da Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) gehieneko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan. Beste datuak ezean, hiritartu gabeko lurzorua eta etxebizitza horien hirigintza-kostuek zenbateko bera dutela joko da.

#### 2. Udal Etxebizitza Babestuaren Erregistroa.

Erkidegoko 39/2008 Dekretuaren 3. artikuluan jasotako lege-aurreikuspena betez, Hernaniko Udalak bere Udal Etxe-

transcurridos cinco años desde que se efectuó la renuncia, salvo que se justifique debidamente la existencia de fundamentadas razones laborales, económico - financieras, o sociales del solicitante que hicieron imposible la adjudicación.

E. En los casos previstos por el artículo VI-14 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una VTM, será condición indispensable, para proceder al visado municipal del contrato de compra-venta, que el adquirente de la vivienda esté inscrito previamente en el Registro de Solicitantes de VTM.

## 2. Vivienda Protegida Municipal de Precio Concertado (VMPC).

A. El listado de demandantes de VMPC se establecerá específicamente en cada procedimiento de adjudicación que se convoque, recayendo la elaboración del mismo en la entidad promotora de las viviendas. Con excepción de las Administraciones públicas y sus entes instrumentales, en los casos de que el promotor sea una empresa privada, o una cooperativa, el Ayuntamiento deberá aprobar el listado de demandantes a utilizar en el sorteo.

B. En los casos previstos por el artículo VI-14 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una VTM, será condición indispensable, para proceder al visado municipal del contrato de compra-venta, que el adquirente de la vivienda justifique el cumplimiento de los condicionados exigidos a los beneficiarios por las correspondientes Bases de adjudicación de las viviendas.

### *Artículo VI-19. Obligación de residencia y ocupación.*

1. Las Viviendas de Protección Municipal, sin perjuicio de la excepción prevista en el apartado 3 de este artículo, deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías por plazo superior a tres meses de manera continuada, salvo causa justificada, o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial. En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VPM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente, o en su caso, de resolución del contrato de arrendamiento.

2. En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición constituirá causa de resolución del contrato y la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

3. Los Convenios relativos a la promoción de VPM de Precio Concertado, podrán regular situaciones de excepción en las que no sean de aplicación las previsiones del presente artículo.

### *Artículo VI-20. Disposiciones adicionales.*

#### 1. Limitaciones del valor de repercusión del suelo.

A efectos de valoración, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la Vivienda Tasada Municipal (VTM). A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

#### 2. Registro de Vivienda Protegida Municipal.

En cumplimiento de la previsión legal contenida por el artículo 3 del Decreto Autonómico 39/2008, el Ayuntamiento de

bizitza Babestuen Informazio Erregistro propioa sortuko du, horien zerranda bat prestatzeko eta Ordenantza hau betetzen dela zaintzeko.

### 3. Ordenantza subsidiarioki aplikatzea.

Ordenantza honetako zehaztapenak subsidiarioki aplikatuko dira Ordenantza Multzo honetako «Etxebizitza-eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza» Hirugarren Tituluan berariaz arautu ez diren alderdi guztietan.

### 4. Araudi Osagarria.

Ordenantza honetan edo horren ondorengo garapenetan aurreikusi ez diren alor guztietan, etxebizitza babestuen alorrean indarrean dagoen autonomia-erkidegoko araudiak xedatutakoa beteko da, eta besteak beste, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zehaztapenak, Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretukoak, babes publiko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretukoak eta aurreko horiek osatzeko, aldatzeko edo ordezkatzeko argitaratzen diren lege-xedapenak.

Hernani creará su propio Registro de información de Vivienda Protegida Municipal al objeto de elaborar un listado de las mismas y controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

### 3. Aplicación subsidiaria de la Ordenanza.

Las determinaciones de la presente Ordenanza serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos no específicamente regulados en el Título Tercero - «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales» del presente Cuerpo de Ordenanzas.

### 4. Normativa Complementaria.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, o en sus posteriores desarrollos, se estará a lo dispuesto por la normativa autonómica vigente en materia de vivienda protegida, entre otras, las determinaciones de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y de las disposiciones legales que se promulguen como complemento, modificación, o sustitución de las anteriores.