

# ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IDAZTEKO LANA

## REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA

### ERAIKUNTZA ORDENANTZA ORDENANZA DE EDIFICACION

2024ko abendua  
diciembre de 2024

H A P O P G O U



Zumaiako Udala



**ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS**

Arkitekto hirigilea	Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta urbanista
Arkitekto teknikoa	Luis Sola Jiménez	Arquitecto Técnico
Arkitekto hirigilea	Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto urbanista
Arkitekto hirigilea	Iker Mugica Goitia	Arquitecto urbanista
Abokatu hirigilea eta geografoa	Jesús Luis Sola Jiménez	Abogado urbanista y Geógrafo
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria	Oscar Callejo	Ingeniero de caminos, canales y puertos

**AURKIBIDEA:**

**I. TITULUA EERAIKUNTZA-PARAMETROAK..... 7**

**I. KAPITULUA. ERAIKUNTZA-PARAMETROAK ..... 7**

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK.....	7
1. artikulua.- Indarrean dagoen araudi teknikora jotzea .....	7
3. ATALA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK.....	7
2. artikulua.- Gela bizigarrien baldintzak .....	7
3. artikulua.- Patioen baldintzak .....	9
4. artikulua.- Elementu komunen baldintzak.....	13
5. artikulua.- Osasun-/higiene-ekipamenduak eraikin publikoetan .....	16
6. artikulua.- Aparkaleku-plazen kokapena eta erabilera horretara bideratutako lokalen diseinu-baldintzak .....	17
7. artikulua.- Irisgarritasuna eta gutxieneko baldintzak trastelekuetan.....	19
8. artikulua.- Bizitegiz besteko erabilera duten behe-solairuetako lokal baldintzak, inor bizi ez den artean .....	19
9. artikulua.- Estalkiaren malda .....	20
4. ATALA. INSTALAZIOEN BALDINTZAK.....	21
10. artikulua.- Instalazioen baldintza orokorrak .....	21
11. artikulua.- Edateko ur-horniduraren eta iturgintzako instalazioen baldintzak .....	21
12. artikulua.- Euri-uren saneamendua .....	22
13. artikulua.- Ur beltzen saneamendua .....	22
14. artikulua.- Ke-hustuketa.....	24
15. artikulua.- Zaborren hustuketa .....	25
16. artikulua.- Elektrizitate-instalazioak.....	25
17. artikulua.- Behe-tentsioko instalazioak.....	25
18. artikulua.- Gas-instalazioak .....	26
19. artikulua.- Erregai likidoen instalazioak .....	26
20. artikulua.- Eguzki-energiako instalazioak.....	26
21. artikulua.- Berokuntza-instalazioak .....	27
22. artikulua.- Aire girotuaren eta aireztapenaren instalazioa.....	29
23. artikulua.- Ur beroaren instalazioak: .....	30
24. artikulua.- LTD instalazioak: .....	31
25. artikulua.- Aparatu jasogailuen instalazioa:.....	32
26. artikulua.- Telekomunikazio-zerbitzuak.....	33
27. artikulua.- Posta-zerbitzuak: .....	33
28. artikulua.- Elementu komunak eta seinaleak instalatzea .....	33
5. ATALA. SEGURTASUN-BALDINTZAK.....	33
29. artikulua.- Egonkortasun-baldintzak.....	33
30. artikulua.- Suteen aurkako babesak .....	34
31. artikulua.- Sestra gaineko forjatuak .....	34
32. artikulua.- Finken seinaleztapena .....	34
33. artikulua.- Behatxuloak .....	34
6. ATALA. SEGURTASUN-BALDINTZAK OBRAK EGIKARITZEAN .....	35
34. artikulua.- Babes-hesiak.....	35
35. artikulua.- Obrak egikaritzen diren bitartean hartu beharreko neurriak .....	36
36. artikulua.- Jasogailuak.....	37
37. artikulua.- Dorre-garabiak.....	37
38. artikulua.- Goi-tentsioko lineak.....	38
39. artikulua.- Eraikinaren egiturari eragiten dioten obrak.....	38
40. artikulua.- Teknikari tituluduna.....	38
7. ATALA. ERAIKUNTZA-KALITATEKO BALDINTZAK.....	39

41. artikulua.- Isolamendu termikoa .....	39
8. ATALA. BALDINTZA BIOKLIMATIKOAK .....	40
42. artikulua.- Zehaztapen orokorrak .....	40
43. artikulua.- Euri-urak berrerabiltzea .....	42

## II. TITULUA ESTETIKA-BALDINTZAK..... 43

### I. KAPITULUA. ESTETIKA-BALDINTZAK..... 43

1. ATALA. IRIZPIDE OROKORRAK.....	43
44. artikulua.- Definizioa .....	43
45. artikulua.- Aplikazioa.....	43
46. artikulua.- Hiri-estetikaren babesa .....	43
2. ATALA. IRIZPIDE PARTIKULARRAK.....	45
47. artikulua.- Fatxadak .....	45
48. artikulua.- Mehelinak.....	46
49. artikulua.- Irtenguneak, sarguneak eta hegal-gorputzak .....	46
50. artikulua.- Bide publikoari eragiten dioten elementuen baldintzak .....	48
51. artikulua.- Fatxadak aldatzea .....	50
52. artikulua.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko eremuen kontserbazioa eta apaintasuna .....	51
53. artikulua.- Estalkiak .....	51
54. artikulua.- Orube eta partzelak ixteko baldintzak .....	51

## III. TITULUA INGURUNE NATURALA ARAUTZEKO BALDINTZAK ..... 53

### I. KAPITULUA. INGURUNE NATURALA ARAUTZEKO BALDINTZAK ..... 53

1. ATALA. GAIAREN GAINEKO XEDAPEN BEREZIAK .....	53
55. artikulua.- Landare-lurreko geruzaren kontserbazioa.....	53
56. artikulua.- Iragaztea eta drainatzea.....	53
57. artikulua.- Erosioa saihestea.....	53
58. artikulua.- Kutsadura saihestea .....	54
59. artikulua.- Arboladia .....	54
60. artikulua.- Gune libre pribatuak .....	55
61. artikulua.- Publizitate-hesiak .....	56
62. artikulua.- Materialen baldintzak .....	56
63. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.....	58

ÍNDICE:

**TÍTULO I. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS ..... 7**

**CAPÍTULO I. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS ..... 7**

Artículo 1.- Remisión a la normativa técnica vigente ..... 7

**SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD ..... 7**

Artículo 2.- Condiciones de las piezas habitables ..... 7

Artículo 3.- Condiciones de los patios ..... 9

Artículo 4.- Condiciones de elementos comunes ..... 13

Artículo 5.- Equipamientos higiénico-sanitarios en edificios públicos ..... 16

Artículo 6.- Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de diseño de los  
locales destinados a este uso. .... 17

Artículo 7.- Accesibilidad y condiciones mínimas de los trasteros ..... 19

Artículo 8.- Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y  
en tanto no estén habitados ..... 19

Artículo 9.- Pendiente de cubierta ..... 20

**SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES ..... 21**

Artículo 10.- Condiciones generales de las instalaciones ..... 21

Artículo 11.- Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de  
fontanería ..... 21

Artículo 12.- Saneamiento de pluviales ..... 22

Artículo 13.- Saneamiento de fecales ..... 22

Artículo 14.- Evacuación de humos ..... 24

Artículo 15.- Evacuación de basuras ..... 25

Artículo 16.- Instalaciones de electricidad ..... 25

Artículo 17.- Instalaciones de baja tensión ..... 25

Artículo 18.- Instalaciones de gas ..... 26

Artículo 19.- Instalaciones de combustibles líquidos ..... 26

Artículo 20.- Instalaciones de energía solar ..... 26

Artículo 21.- Instalaciones de calefacción ..... 27

Artículo 22.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación ..... 29

Artículo 23.- Instalaciones de agua caliente: ..... 30

Artículo 24.- Instalaciones de TDT: ..... 31

Artículo 25.- Instalación de aparatos elevadores: ..... 32

Artículo 26.- Servicios de Telecomunicaciones: ..... 33

Artículo 27.- Servicios postales: ..... 33

Artículo 28.- Instalación de elementos comunes y señalética ..... 33

**SECCIÓN 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD ..... 33**

Artículo 29.- Condiciones de estabilidad. .... 33

Artículo 30.- Protección contra incendios ..... 34

Artículo 31.- Forjados sobreelevados de la rasante ..... 34

Artículo 32.- Señalización de fincas ..... 34

Artículo 33.- Mirillas ..... 34

**SECCIÓN 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS ..... 35**

Artículo 34.- Vallas de protección ..... 35

Artículo 35.- Precauciones durante la ejecución de las obras ..... 36

Artículo 36.- Aparatos elevadores ..... 37

Artículo 37.- Grúas-torre ..... 37

Artículo 38.- Líneas de alta tensión ..... 38

Artículo 39.- Obras que afectan a la estructura del edificio ..... 38

Artículo 40.- Personal técnico titulado ..... 38

**SECCIÓN 6. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA ..... 39**

Artículo 41.- Aislamiento térmico ..... 39

<b>SECCIÓN 7. CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS</b> .....	40
Artículo 42.- Determinaciones generales .....	40
Artículo 43.- Reutilización de aguas pluviales .....	42

## **TÍTULO II. CONDICIONES ESTÉTICAS** ..... 43

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES ESTÉTICAS** ..... 43

<b>SECCIÓN 1. CRITERIOS GENERALES</b> .....	43
Artículo 44.- Definición .....	43
Artículo 45.- Aplicación .....	43
Artículo 46.- Salvaguarda de la estética urbana .....	43
<b>SECCIÓN 2. CRITERIOS PARTICULARES</b> .....	45
Artículo 47.- Fachadas .....	45
Artículo 48.- Medianeras .....	46
Artículo 49.- Salientes, entrantes y cuerpos volados .....	46
Artículo 50.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública .....	48
Artículo 51.- Modificación de fachadas .....	50
Artículo 52.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante .....	51
Artículo 53.- Cubiertas .....	51
Artículo 54.- Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas .....	51

## **TÍTULO III. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**..... 53

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**..... 53

<b>SECCIÓN 1. DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA</b> .....	53
Artículo 55.- Conservación del manto de tierra vegetal.....	53
Artículo 56.- Infiltración y drenaje .....	53
Artículo 57.- Prevención de erosión .....	53
Artículo 58.- Prevención de la contaminación.....	54
Artículo 59.- Arbolado.....	54
Artículo 60.- Espacios libres privados .....	55
Artículo 61.- Vallas publicitarias .....	56
Artículo 62.- Condiciones de materiales.....	56
Artículo 63.- Medidas correctoras .....	58

## I. TITULUA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

### I. KAPITULUA. ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

#### 1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

##### 1. artikulua.- Indarrean dagoen araudi teknikora jotzea

1. Ordenantza honetan ezarritakoa gorabehera, gai eta kapitulu bakoitzean unean-unean onartzen den eta indarrean dagoen araudi teknikoak aplikatuko da. Kontraesanik balego, hori gailenduko da Plan Orokor honen Ordenantzetan ezarritakoaren gaintetik, berariaz kontrakoa adierazi ezean, batez ere babes etxebizitzetarako (bizigarritasuna) eta publikoko etxebizitzetarako eta zuzkidura bizitokietarako (diseinu-arauak eta bizigarritasuna) ezarritako araudia, baita Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT) edo beste batzuk.

2. Era berean, zehaztu ez diren gaietan indarrean dagoen araudi teknikoan xedatutakoa bete beharko da.

#### 3. ATALA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

##### 2. artikulua.- Gela bizigarrien baldintzak

1. Kanpora ematen duen gela.

a) Hurrengo ezaugarriak betetzen dituzten aireztapen-eta argiztapen-baoak dauzkan gela da:

- Baoak bide-sarera edo espazio publikora zabaltzen dira, edo bide publikoari lotutako partzelako espazio libre batera, zeinaren distantzia mugakidearekiko eta edozein eraikinekiko gutxienez 3 eta 6 m-koa izango baita, hurrenez hurren.
- Baoak patioei buruzko araudia betetzen duten etxadi-, partzela- edo argi-patioetara irekitzen dira.

2. Barne-gela.

a) Aurreko puntuan adierazitako baldintzak betetzen ez dituzten baoak (egonez gero) dauzkan gela da.

3. Pieza bizigarria.

a) Egonaldi-, atsedendaldi- edo lan-jarduerak egiten diren pieza da, pertsonak bertan egotea eskatzen

## TÍTULO I. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

### CAPÍTULO I. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

#### 2. ATALA. DETERMINACIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Remisión a la normativa técnica vigente

1. Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, será de aplicación en cada materia y capítulo la normativa técnica vigente aprobada en cada momento. En caso de contradicción, prevalecerá ésta sobre lo establecido en las Ordenanzas de este Plan General, salvo que expresamente se establezca lo contrario, en especial la regulación establecida para las viviendas (habitabilidad) y las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales (normas de diseño y habitabilidad), así como Código Técnico de la Edificación (CTE) u otros.

2. De igual manera, en todo aquello no especificado se estará a lo establecido en la normativa técnica vigente.

#### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

##### Artículo 2.- Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior.

a) Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público o a un espacio libre de parcela vinculado a la vía pública cuya distancia al lindero colindante y a cualquier edificación será como mínimo de 3 y 6 metros, respectivamente.
- Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplen la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior.

a) Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el punto precedente.

3. Pieza habitable.

a) Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

dutenak.

- Pieza bizigarri orok kanpora eman beharko du.

#### 4. Gutxieneko azalera erabilgarria eta programa.

a) Egoitza komunitarioen kasuan, bizitoki pribatiboko unitateak biltegia duen logela bat eta komunerako espazio zatikatu bat soilik dituenan:

- Pertsona batek okupatzen badu, gutxieneko azalera erabilgarria 15 m<sup>2</sup>-koa izango da.
- 2 pertsonak okupatzen badute, gutxieneko azalera erabilgarria 20 m<sup>2</sup>-koa izango da.
- Komunaren gutxieneko azalera 2,5 m<sup>2</sup>-koa izango da.
- 1 m<sup>2</sup>-ko office bat eduki ahal izango du, janaria prestatzeko egokiak diren etxetresna elektrikoekin, betiere kea ateratzea eskatzen ez badute.
- Kanpoaldeko espazio bat eduki beharko dute, gutxienez 2 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duena okupatzaile bakoitzeko, eta ostatu-unitate pribatiboaren barruan edo terraza komunitario batean egin ahal izango da.
- Bizitoki egokitu 1 erreserbatuko da mugikortasun urriko pertsonentzat 50 unitateko edo zatiki bakoitzeko, eta 10 plaza edo zatiki bakoitzetik 1 komunikazio-zailtasunak dituzten pertsonentzat beharrezkoak diren laguntza teknikoak izango dituzte.
- Parekagarriak izango dira EAeko Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuaren I.C.2 eranskinean ezarritako nahitaezko ekipamendu-baldintzak.

#### 5. Aireztapena.

a) Kanpoko airea sarrarazita gelako aire-bolumen guztia berritzeko ahalmena da.

b) Lokalean gasik edo kerik sortzen bada, berariazko aireztapena edo shunta egon beharko du eraikinaren estalkitik kanporatzeko. Hustubideak ezin dira jarri fatxadetan, ez patio komunetan, ez balkoietan edo leihoetan, ezta behin-behinean ere. Eraikuntzaren Kode Teknikoan ke-hustuketarako ezarritako arauak bete beharko dituzte.

c) Turismo-ostatuko espazioetan, egoitzetan edo antzekoetan, eskakizunak bizigarritasunari buruz indarrean dagoen araudian ezarritakoekin parekatuko dira.

#### 6. Argiztapena.

a) Lokala argiztatzeko ahalmena da; argi hori naturala izan daiteke, eguzki-argia bada, edo artifiziala, argi elektrikoak erabiltzen badira.

b) Ahal dela, argiztapen naturala gailendu beharko da artifizialaren gainetik.

c) Turismo-ostatuko espazioetan, egoitzetan edo antzekoetan, bizigarritasunari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako eskakizunekin parekatuko dira.

- Toda pieza habitable deberá ser exterior.

#### 4. Superficie útil mínima y programa.

a) En el caso de las residencias comunitarias, cuando la unidad de alojamiento privativo se componga únicamente de un dormitorio con almacenaje y un espacio compartimentado para aseo:

- Si es ocupada por una persona, la superficie útil mínima será de 15 m<sup>2</sup>.
- Si es ocupada por 2 personas, la superficie útil mínima será de 20 m<sup>2</sup>.
- La superficie mínima del aseo será de 2,5 m<sup>2</sup>.
- Podrá disponer de office de 1m<sup>2</sup> habilitado con electrodomésticos aptos para cocinar, siempre y cuando no exijan salida de humo.
- Deberán contar con un espacio exterior de superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup>/ocupante, que podrá resolverse dentro de la unidad de alojamiento privativa o en una terraza comunitaria.
- se reservará una 1 unidad de alojamiento adaptado para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción y se dispondrá 1 de cada 10 plazas o fracción con las ayudas técnicas necesarias para personas con dificultades en la comunicación.
- Serán asimilables las condiciones de equipamiento obligatorio establecidas en el Anexo I.C.2 del Decreto 80/2022 de Habitabilidad de la CAPV.

#### 5. Ventilación.

a) Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

b) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt con salida a la cubierta de la edificación, sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos detalladas en el Código Técnico de la Edificación.

c) En los espacios de alojamiento turístico, residencias o análogos se asimilarán las exigencias a las establecidas en la normativa vigente en materia de habitabilidad.

#### 6. Iluminación.

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Deberá primarse, siempre que sea posible, la iluminación natural sobre la artificial.

c) En los espacios de alojamiento turístico, residencias o análogos se asimilarán las exigencias a las establecidas en la normativa vigente en materia de habitabilidad.



## 7. Eguzkialdia.

a) Eguzkiak eraikineko fatxadetan edo haren inguruko lurzoru-planoan daukan eragina da.

b) Batera garatu beharreko antolamendu-eremu berrietan, ekipamendu-erabileren, turismo-ostaturen, bulegoen edo antzekoen proiektuetako agirietan frogatu beharko da gutxieneko balio hauek betetzen direla:

- Eguzkialdi-faktorea fatxadaren: egunero bi ordu eguzkitan hegoaldean, behe-solairuko erreferentzia-kotatik 2 m gorago neurtuta, abenduaren 22an.
- Eguzkialdi-faktorea lurzoruan: egunero bi ordu eguzkitan hegoaldean, abenduaren 22an neurtuta, eraikineko fatxadaren eta gailurreko gehieneko altueratik 45 gradutara trazatutako plano batek lurzoruko sestrarekin bat egiten duen elkargunearen arteko espazio horizontalaren barruan.
- Ez da onartuko bizikidetzak- edo pribatutasun-eremu guztiak ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera begira duten egoitza komunitarioko diseinurik.

## 3. artikulua.- Patioen baldintzak

### 1. Etxadi-patioa:

a) Etxadi-patioa da etxe-uharte itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo goi-solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b) Dimentsioak honako hauek ezartzen dituzte: eraikuntza-lerroak, fatxada-lerroak, eraikuntzaren sakonera, lurzorua okupazioa eta barne-fatxadatik atzeko mugarainoko gutxieneko tartea.

c) Garapen-planetan grafikoki zehaztuko dira.

d) Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren argi-patioak izango dira 225 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera dutenean edo barruan 12 m-ko diametroko zirkulua inskribatu ezin denean. Gainera, horren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren arteko distantzia, baoarekiko perpendikularrean neurtuta, etxebizitzako solairuaren mailaren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren gailurraren arteko garaieraren adinakoa izango da, edo hori baino handiagoa.

e) Espazio libre hauetan, ez dira onargarriak izango eraikuntza iraunkorrak eskatzen dituzten aprobetxamenduak, berariaz baimentzen direnak salbu. Eraikuntza ez-iraunkorren kasuan, patioa azalera osoaren % 25eko gehieneko azalera onartuko da, gehienez ere 25 m<sup>2</sup>-ra arte.

### 2. Partzela-patioak.

a) Okupatu ezin den partzelaren barneko espazio librea da, mugekiko atzeraemanguneei, gehieneko azalera

## 7. Soleamiento.

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos en la documentación de los proyectos de los usos equipamentales, alojamientos turísticos, oficinas u otros asimilables:

- Factor de soleamiento en fachada: 2 horas de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.
- Factor del soleamiento del suelo: 2 horas de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.
- No se admitirán diseños de residencias comunitarias en los que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.

## Artículo 3.- Condiciones de los patios

### 1. Patio de manzana:

a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

b) Sus dimensiones vienen dadas por las alineaciones constructivas, líneas de las fachadas, fondo de la edificación, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c) En los planes de desarrollo vendrán definidos gráficamente.

d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características tengan una superficie inferior a 225 m<sup>2</sup> o en su interior no pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro, tendrán la consideración de patios de luces. Además, la distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde éste hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

e) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan. En caso de construcciones de carácter no permanente se permitirá una superficie máxima del 25 % de superficie total del patio, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>.

okupagarriari eta gehieneko sakonera eraikigarriari buruzko eskakizunen arabera.

b) Partzela-patioen neurriak garapen-plangintzan bereziki zehaztuko dira.

c) Espazio libre hauetan, ez dira onartuko eraikuntza iraukorrak eskatzen dituzten aprobetxamenduak, berariaz baimentzen direnak salbu. Eraikuntza ez-iraukorren kasuan, patioko azalera osoaren % 25eko gehieneko azalera onartuko da, gehienez ere 25 m<sup>2</sup>-ra arte.

d) Etxe-uharteko patio batean txertatuta dauden partzela-patio irekiek fatxadara irekitako patioaren eta etxe-uharteko patioaren baldintzak bete beharko dituzte, patio horien bidez aireztatzen diren espazioen arabera.

### 3. Argi-patioak.

a) Argi-patioa da eraikinaren barruan zabaltzen dena bizigelei argiak emateko, argiztatzeko eta aireztatzeko.

b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Ostatu turistikoen, egoitzen, gaua igartzeko ekipamenduen eta antzekoen kasuan, haien neurriak etxebizitzetarako indarrean dagoen araudian ezarritakoaren parekoak izango dira, edo, halakorik ezean, Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritakoaren parekoak.
- Edonola ere, lo egiteko edo janaria prestatzeko espazioak argizatzen eta aireztatzen dituen patioaren azalera 12 eta 9 m<sup>2</sup>-koa izango da gutxienez, hurrenez hurren.
- Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera-kaxatik edo eraikinaren beste espazio komun batetik, derrigorrezko garbiketa- eta zaintzalanak ahalbidetzeko.
- Ezartzen diren paramentuen arteko gutxieneko argiak ezin izango dira murriztu irtenguneekin, salbu eta lehendik dauden eraikinetan igogailurik jartzen bada eta igogailua jartzeko beste lekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan eman daitezkeen hirugarrenen balizko eskubide eta zortasun zibilak alde batera utzi gabe.
- Patioko zoladura gehienez bertara baoak irekitzen dituen gelarik baxuenaren lurzorua maila berean egongo da.
- Patioak sabai-leiho edo argi-zulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek patioko hormen eta babes-elementuaren artean inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute, patioaren azaleraren % 40tik gorako gutxieneko aireztapen-azalera ahalbidetzeko. Patioak argizatzen dituzten egiturarik gabeko argi-zuloetako elementu gardenen proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, patio horretako azaleraren % 100 izango da, eta, betiere, argi-zuloaren azaleraren 2/3 baino gehiago. Kasu horretan, beharrezko

### 2. Patios de parcela.

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas de forma particular en el planeamiento de desarrollo.

c) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan. En caso de construcciones de carácter no permanente se permitirá una superficie máxima del 25 % de superficie total del patio, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>.

d) Los patios de parcela abiertos integrados en un patio de manzana deberán cumplir las condiciones de patio abierto a fachada y patio de manzana que correspondan, en función de los espacios que a ellos ventilen.

### 3. Patios de luces.

a) Patio de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En el caso de alojamientos turísticos, residencias, equipamientos con pernoctación y análogos, sus dimensiones se asimilarán a lo establecido en la normativa vigente para viviendas o, en su defecto, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
  - En cualquier caso, la superficie del patio que ilumine y ventile espacios para dormir o cocinar será como mínimo de 12 y 9 m<sup>2</sup> respectivamente.
- Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- Las luces mínimas entre paramentos que se establezcan no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
- Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un

neurri teknikoak hartuko dira isolamendu akustikoari buruzko indarrean dauden arauak betetzeko.

- Patioaren altuera osoan, paramentuen arteko distantziak mantendu beharko dira.
- Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte, eta, ondorio horietarako, muga aurrealdeko paramentutzat hartuko da, nahiz eta eraikita ez egon.

#### 4. Fatxada nagusira edo atzekora irekitako patioa.

a) Fatxadara irekitako patioa edo kanpoko patioa deitzen zaio fatxada-lerroekiko atzeraemangunearen ondoriozkoari, atzeraemangunea 1,5 m-koa baino handiagoa denean.

b) Dagokion araudian edo ordenantza berezian ezarritakoa aldebatera utzi gabe, honako gutxieneko baldintzak bete beharko dira:

- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 m-tik beherakoa bada, alboko planoetan ezin izango da baorik ireki.
- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 eta 3,00 m bitartekoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren garaieraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta gutxienez 3,00 m-koa izango da.
- Atzeraemangunearen sakonera 3,00 m-koa edo handiagoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren garaieraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta, edonola ere, sakoneraren adinakoa edo handiagoa izango da.

#### 5. Etxadi-patioaren edo lerrokadura ofizialaren gainean irekitako patioa.

- Etxadi-patioak, argi-patioaren baldintzak beteko ditu gutxienez.
- Ezin izango dio behe-solairuari eragin; horrek lerrokadura ofiziala mantendu beharko du.
- Fatxada irekiaren aurrealdea edo zabalera gutxienez 4 m-koa izan beharko da.
- Sakonerak ez du zabalaren erdia gaudituko.
- Argi-patio edo barne-patioetako argiztapenerako eta ikuspegi zuzenenerako ezarritako gutxieneko baldintzak beteko ditu.
- Lerrokaduratik atzeratutako fatxadaren luzerak ez du % 30a gaudituko, fatxadaren luzera osoarekiko.
- Gutxienez 4 m-ko tarte utziko da partzelaren alboko mugatik edo mehelinetik.
- Ez dira mehelinak agerian utziko.

#### 6. Patio irekia partzela independentean.

a) Erabilera publikoko espazio batera lotutako espazio libre baten gainera eman beharko du, eta aldameneko mugatik edo beste eraikin batetik gutxienez 6 metroko distantzia egon beharko da.

b) Sakonerak ez du zabalaren erdia gaudituko.

espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

- Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio.
- Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

#### 4. Patio abierto a fachada principal o posterior.

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente normativa u ordenanza particular deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Cuando la profundidad del retranqueo sea inferior a 1,50 m no se podrán abrir huecos en los planos laterales
- Cuando la profundidad del retranqueo este comprendida entre 1,50 y 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio, con un mínimo de 3,00 m.
- Cuando la profundidad del retranqueo sea mayor o igual que 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio y, en cualquier caso, igual o mayor que la profundidad.

#### 5. Patio abierto sobre la alineación oficial o el patio de manzana.

- El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.
- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 30 por ciento.
- Se separará como mínimo 4 m del lindero lateral de la parcela o la medianería.
- No se dejarán medianeras al descubierto

#### 7. Patio mankomunatuak:

a) Patio mankomunatu deituko zaio, patioaren gutxieneko neurriak osatze aldera, mankomunitatea osatzen duten hainbat partzelen barne-patio edo argi-patio gisa eraikitakoari.

b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezin gaineke zortasun-eskubide erreala eratu beharko da, Jabetza Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bidez. Zortasun hori ezin izango da ezereztu Udalaren baimenik gabe, ezta patioaren gutxieneko neurria izateko osagarri hori behar duten higiezinetakoa batek dirauen bitartean ere.

c) Behe-solairuan, patio mankomunatuak bereizi ahalko dira, hesi edo langa edo fabrikako edo elementu opakuen bidez, gehienez 1,00 m-ko altueraraino.

d) Barne-patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko dituzte, mugei atxikitako patioek barne-patioen baldintzak bete behar dituztela dioena izan ezik. Horren ondorioetarako, muga aurrealdeko paramentutzat hartuko da, nahiz eta eraikita ez egon.

#### 8. Patio ingelesa:

a) Lurzoru-kota luraren sestraren azpitik duena da, eraikinaren fatxadaren.

b) Neurriei dagokienez, argi-patioetarako araututako baldintzak bete beharko ditu, eta itxitur, barandakedo babes egokiak eduki beharko ditu. Bere gehineko zabalera 3,0 m-koa izango da, eta 1,50 m-raino murriztu ahal izango da (oinarrian) fatxadaren aurreko paramentuaren orde behar bezala tratatutako ezponda edo lorategi bat jarriz gero; ezponda horrek 60 gradutik beherako angelua osatu beharko du pieza bizigarriaren behe-forjatuaren erroarekin.

c) Patioa mugatzen duen horma edo, hala badagokio, ezpondaren burua mugetatik gutxienez 2 metro atzera egon beharko da, eta lursail naturalaren edo espaloiaaren edo kanpoko bidearen sestraren kota berean egon beharko da.

#### 9. Argi zuzena:

a) Argi zuzentzat hartuko da baoaren edozein tokitatik kanpoko paramentuarekiko perpendikularki trazatutako segmentuaren luzera, paramentu beratik hurbilen dagoen horma edo mugaraino neurtuta.

#### 6. Patio abierto en parcela independiente.

a) Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, cuya distancia al lindero colindante u otra edificación será como mínimo de 6 m.

b) La profundidad no superará la mitad de la anchura.

#### 7. Patios mancomunados:

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,00 m.

d) Cumplirán todas las condiciones establecidas para los patios interiores salvo la que se refiere a que los patios adosados a linderos cumplirán las condiciones de los patios interiores, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

#### 8. Patio inglés:

a) Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

b) Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho máximo será de 3,0 m, pudiéndose reducir hasta 1,50 m (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

c) El muro que delimita el patio o en su caso la cabeza del talud del mismo, guardará un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros que quedará a la misma cota que la rasante del terreno natural o de la acera o viario exterior en su caso.

#### 9. Luz recta:

a) Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde

dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

#### 4. artikulua.- Elementu komunen baldintzak

1. Nolanahi ere, indarrean dauden edo sartzen diren bete beharreko arauetan jasotako baldintzak nahitaez bete beharko dira. Horietan aurreikusi ez den orotan, ordenantza hauek hartuko dira kontuan.

a) Eraikin eta lokalen sarrerak.

- Gutxieneko baldintzak:
  - Sarrera bide publikotik, bide publikoaren ondoko espazio libre batetik edo bidezortasuna daukan lurzati mugakide batetik egin ahal izango da. Eraikinerako edo partzelara sartzeko ateez irekitzean ezin izango dute inolara ere bide publikoa inbaditu.
  - Eraikinerako sartzeko tarteko espazio librearen malda, kanpoko lerrokatuaren eta higiezinaren sarreraren tartekoarena, ezin izango du % 8a gainditu.
  - Zaborra biltzeko ibilgailuak eta larrialdietakoak iritsi ahal izatea bermatu beharko da.
- Eraikinen sarbideetan eskailerak eta kalearen kotarekiko maila desberdinak saihestuko dira, arrapalak edo bestelako eraikuntza-irtenbideak ezarrita.
- Eraikinean lotuta ez dauden garajeak badaude, oinezkoentzako bide irisgarri eta independente bat ezarriko da.

2. Barne-zirkulazioko elementuak.

a) Eraikineko lokal edo etxebizitzaren artean, horien eta kanpoko sarreraren artean eta horien eta instalazio-gelen, garajeen eta eraikineko beste gela batzuen artean komunikazioa ahalbidetzen duten espazioak dira.

b) Zirkulazio-elementuak dira: atariak, tranpalak, eskailerak, arrapalak, banatzaileak eta korridoreak.

c) Elementu horiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte (Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta irisgarritasunari buruzko indarrean dauden araudian ezarritakoez gainera):

- Erabilera publikorik ez duten eraikinetan, goi-solairuetako tranpalen eta igogailuari zain egoteko guneen azalera 1,50 x 1,50 m baino handiagoa izango da; eta erabilera publikoa duten eraikinetan 1,80 x 2,00 m. Igogailuko atea kanpora irekitzen bada, gutxieneko zabalera 1,80 m-koa izango da atea irekitzen den noranzkoan.
- Espazio komunen formak eta azalera 220 x 80 x 75 cm garai den prisma bat edozein lokaletik bide publikoraino garraiatzea ahalbidetuko dute.
- Zirkulazio-eremu erkideen garaiera librea, gutxienez, 2,40 m-koa izango da, baina 20 cm murriztu ahalko da instalazio- edo egitura-

#### Artículo 4.- Condiciones de elementos comunes

1. Se dará cumplimiento en todo caso a las condiciones recogidas en las normas de obligado cumplimiento que a este respecto estén vigentes o entren en vigor. En lo no contemplado en ellas, se estará a estas ordenanzas.

a) Acceso a las edificaciones y locales.

- Condiciones mínimas:
  - El acceso podrá realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso. En ningún caso se podrá invadir la vía pública con el barrido de las puertas de acceso a la edificación o a la parcela.
  - La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8 %.
  - Deberá garantizarse la accesibilidad de vehículos de recogida de basuras y de emergencias.
- Se evitarán los escalones y diferentes niveles respecto de la cota de la calle en los accesos a la edificación, implementando rampas u otras soluciones constructivas.
- Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente.

2. Elementos de circulación interior.

a) Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

b) Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

c) Dichos elementos, cumplirán las siguientes condiciones, y además de las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa sobre accesibilidad vigente:

- Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50x1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80x2,00 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el paso horizontal de un prisma de 220 x 80 x 75 cm, desde cualquier local hasta la vía pública.
- La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse

elementuen pasabide kritikoetan.

- Espazio amankomun guztietan, angelu itsuak, atzeraemanguneak, ertzak, zona ilunak eta erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen gainerako espazioak egotea saihestuko da. Horrelako angeluak edo ertzak badaude, ispiluak edo bestelako ikus-sistemak ezarri beharko dira, espaziotan ikusgaitasun egokia bermatzeko.
- Eraikinaren eranskinek (trastelekuek eta garajeek) eta eraikineko lokal edo gela komunek zirkulazio espazio komunitatik izango dute sarbidea. Solairuen arteko komunikazio bertikaleko elementu batek gutxienez (igogailua) eranskin guztietarako zuzeneko sarbidea izango du.
- Komunikazio-ibilbideek irisgarriak eta seguruak izan behar dute, zokorik gabe edo segurtasuna bermatzen duten neurriekin.

### 3. Atariak eta ibilgailuak sartzeko pasabideak.

a) Eraikinetako sarrera-atariak bertan 2,50 m-ko diametroko zirkunferentzia bat inskribatu ahal izateko modukoak izan beharko dira. Atarira sartzeko barea 1,50 m zabal izango da gutxienez; eta sarraila edo segurtasunez ixteko bestelakorik edukiko du.

b) Sarbide-atariak konfigurazio espazial argia eta erregularra izango dute.

c) Fatxadan, behe-solairuko beste bako batzuetatik bereizi beharko dira. Atariko altuera libre 2,50 m-koa izango da gutxienez.

d) Behe-solairua eta lau goi-solairu baino gehiago dituzten eraikinetan (alde batera utzita bizitzeko ez diren estalkiarteak edo atikoak), zeinahi erabileratarako direlarik ere, ateari kanpoaldera irekiko dira, altuera txikiagoko edo beste erabilera batzuetako eraikinetarako indarrean dagoen araudian ezarritakoa alde batera utzi gabe, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan xedatutako beteta, bereziki Erabileraren Segurtasunari eta Suteetarako Segurtasunari buruzko ataletan ezarritakoa batez ere.

e) Atariko sarrerak segurtasun-itxigailua edukiko du sartzeko, baina ez bertatik irteteko.

f) Atarietara sartzeko atearak edo bestelako itxiturak zati gardenak eduki beharko ditu, barrualdea eta kanpoaldea ikusteko azaleraren % 75ean gutxienez. Zati garden horiek 0,70 m eta 1,70 m bitarteko garaieran kokatu beharko dira. Eraikinerako sartzeko atearak automatikoki irekitzeko aukera ematen duten sistemak eduki ahal izango dituzte, baldin eta aldi berean eskuz ireki ahal izatea bermatzen bada.

g) Ahal dela, behe-solairuan eskaileraren eta igogailuaren lehorreratzea atariko sarreratik ikusgai izan beharko da, sarrerako atearen eta elementu horien arteko bihurtze guztiak saihestuta.

h) Eraikinak ataripeak izatea saihestuko da. Elementu

puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

- Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para garantizar una correcta visibilidad de los espacios.
- Los anejos (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.
- Los itinerarios de comunicación deben ser accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.

### 3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 m. de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,50 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

b) Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.

c) Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

d) En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menor altura u otros usos y cumpliendo con lo detallado en el Código Técnico de la Edificación en especial en los apartados de Seguridad de Utilización y Seguridad en caso de Incendio.

e) La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles, pero nunca para salir de ellos.

f) Las puertas de acceso y otros cerramientos a los portales deberán tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75 % de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

g) Deberá procurarse que el desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja sea visible desde la entrada

hori eraikitzea ezinbestekoa denean, igarotzean segurtasuna murriztu dezaketen puntu itsu edo buxadurarik ez sortzeko moduan diseinatu eta antolatuko da.

i) Eskailera-mailak eta eraikinaren sarbideetan kalearen kotarekiko maila desberdinak saihestuko dira, arrapalak edo bestelako eraikuntza-irtenbideak ezarriz.

j) Eraikinaren barrualderako sarbideak behe-solairuko itxiturekiko 2 m baino gutxiagoko sakoneran egongo dira, eta ez da zokorik sortuko.

k) Espazio amankomun guztiek argiztapen egokia eduki beharko dute eta argiak automatikoki piztuko dira.

l) Markesinak onartuko dira, gutxienez atariko atearen zabalera hartzen dutenak eta gutxienez 60 cm-ko hegala dutenak, baldin eta atariaren formak behar besteko babesik ematen ez badu eguraldi txarren aurrean.

m) Itxaronguneen altuera libre ez da 2,50 m-tik beherakoa izango.

#### 4. Eskailerak.

a) Eskaileren zabalera berdina izango da tarte osoan. Eskaileren altuera libre 2,20 m-tik gorakoa izango da.

b) Igogailu edo lokaletara sartzeko atea eskaileren tranpalerantz irekitzekotan, ezin izango dute oztopatu eskailerako zirkulazioa. Beraz, eskaileren tranpala 1,80 m zabal izango da gutxienez. Baorik balego eta lokalen barrualderantz edo ate lerragarrien bidez irekitzekotan, eskailerako tranpalaren zabalera 1,25 m-koa izango da gutxienez.

c) Eskailerek ez dute zokorik edukiko, seguruak izan daitezten; bestela, hala badagokio, ispiluak edo bestelako ikusizko sistemak eduki beharko dituzte espazioak ondo ikusteko, baita automatikoki pizten den argi egokia ere.

d) Eskailerek solairu bakoitzaren seinalea edukiko dute eskaileran bertan. Eskailera solairu bakoitzeko erabileren banatokitik bereizita edo konpartmentutan banatuta dagoenean, ateen beirazko idi-begi bat edo zati garden bat edukiko dute, 30 cm-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko modukoa. Ateen zati gardena 0,70 m eta 1,70 m bitarteko garaieran kokatu beharko da.

e) Lau solairu (B+3) arteko eraikinetan (estalkiepea bizigarria izan ala ez), eskailera-kaxaren argiztapen zenitala onartuko da, baldin eta aireztapena baliabide mekaniko bidez egiten bada. Kasu horretan, argizuloen bidez argiztatzen den oinplano-azalera eskailera-kaxaren azalera erabilgarriaren 2/3ak baino handiagoa izango da, eta eraikuntza-material zeharrargiak erabiliko dira. Argiztapen zenitala duten eskaileretan, erdiko hutsunea libre geratuko da altuera osoan, eta bertan 1,10 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko modukoa izango da. Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y estos elementos.

h) Se evitará la disposición de la edificación con soportales. Cuando la construcción de este elemento sea imprescindible, se diseñará y articulará de tal manera que no produzca puntos ciegos ni obturaciones que puedan mermar la seguridad de su tránsito.

i) Se evitarán los escalones y diferentes niveles respecto de la cota de la calle en los accesos a la edificación, implementando rampas u otras soluciones constructivas.

j) Los accesos al interior del edificio se situarán a menos de 2 m de profundidad con respecto al cerramiento de planta baja y evitarán la generación de recovecos.

k) Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido automático.

l) Se permitirán marquesinas que abarquen, al menos, el ancho de la puerta del portal y con un vuelo mínimo de 60 cms, en aquellas situaciones en que la configuración del mismo no proporcione suficiente protección de las inclemencias meteorológicas.

m) La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 m.

#### 4. Escaleras.

a) La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

b) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 m. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 m.

c) Las escaleras no tendrán recovecos para que sean seguras o, en su caso, deberán disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilicen los espacios correctamente, y de una luz adecuada de encendido automático.

d) Las escaleras contarán con señalización de cada planta en la propia escalera. Cuando la escalera esté separada o compartimentada del distribuidor de los usos de cada planta, las puertas contarán con óculo de vidrio o parte transparente que permita inscribir un círculo de 30 cm de diámetro. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura.

e) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3), (con bajocubierta habitable o no), se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso

f) Ez da onartzen argi eta aireztapen naturalik ez duen erabilera publikoko eskailerarik, sestra azpiko solairuetan dauden tarteetan izan ezik (kasu horietan, aireztapen-tximinia bat edo antzekoren bat izango dute) eta lokalen barnekoetan izan ezik. Arau honetatik salbuetsita daude suteetarako segurtasun-baldintzengatik beste baldintza tekniko batzuk bete behar dituzten eskailerak.

g) Argiztapen-baldintzak

- Eraikineko eskailera amankomunak eguneko argiztapen naturala edukiko du, goitikakoa zein fatxada edo patioen bidezkoa. Horren ezean, eguneko goitikako argiztapen naturala edukiko du, eta solairu bakoitzean argiztapen artifizial osagarria, automatikoki piztuko dena.
- Fatxada edo patioen bidez argiztatzea: solairu bakoitzean, argiztapen-baoaren gutxieneko azalera  $1,00 \text{ m}^2$ -koa izango da, eta aireztapenera bideratutakoa haren  $1/3$ ra murriztu ahalko da. Argiztapena ez da erabilera pribatuko balkoien edo terrazen bitartez egingo.
- Goitikako argiztapena: gehienez lau solairutan onartu ahalko da, eta erdialdeko bao aske bat geratu beharko da eskaileraren garaiera osoan, non  $1,10 \text{ m}$ -ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahalko baita. Eskailera-begiak ahalbidetuko du gutxienez  $0,08 \text{ H}$ -ko diametroko zirkulu bat inskribatzea; hain zuzen,  $\text{H}$  garaiera izango da, eskaileraren abiotik argibidearen batez besteko garaieraraino. Aireztapena bermatzeko, irekidurak egingo dira, eta haien gutxieneko azalera argibidearen azaleraren %  $10$  edo espazioaren azaleraren  $1/20$  izango da. Erdiko baoaren azalera zeharrargia eskailera-kaxaren oinplanoko azaleraren  $2/3$  baino handiagoa izango da.
- Baranden edo karelen zati opakuaren muga, hala badagokio,  $40 \text{ cm}$ -ko garaieran egongo da, mailagainaren kanpoko ertzetik neurtuta.

5. Eraikinek honako hornidura hau edukiko dute:

a) Garbiketa-gela, gutxienez  $1,5 \text{ m} \times 2 \text{ m}$ -koa, eraikineko gunen amankomunen batean; bertan garbiketa-tresnak gordeko dira, eta edateko ur-puntu bat eta hustubidea egongo dira.

**5. artikulua.- Osasun-/higiene-ekipamenduak eraikin publikoetan**

la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los  $2/3$  de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción, materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de  $1,10 \text{ m}$  de diámetro. Deberá cumplir con las condiciones establecidas para Viviendas de Protección Oficial.

f) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales. Se exceptúan de esta norma aquellas escaleras que por condiciones de seguridad en caso de incendio deban cumplir otros requisitos técnicos.

g) Condiciones de iluminación.

- La escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, preferentemente a través de fachadas o patios y en su defecto con iluminación natural diurna cenital, y con luz artificial complementaria de encendido automático en cada planta.
- Iluminación a través de fachadas o patios: la superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de  $1,00 \text{ m}^2$ , pudiendo reducirse la destinada a ventilación a  $1/3$  de la misma. La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado
- Iluminación cenital: Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de  $1,10 \text{ m}$  de diámetro. El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo  $0,08\text{H}$ , siendo  $\text{H}$  la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al  $10 \%$  de la superficie del lucero o  $1/20$  de la superficie del recinto.
- El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los  $2/3$  de la superficie en planta de la caja de escalera.
- Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a  $40 \text{ cm}$  de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

5. Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

a) Se preverá un Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de  $1,5 \text{ m} \times 2 \text{ m}$  en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.

**Artículo 5.- Equipamientos higiénico-sanitarios en edificios públicos**



1. Aplikagarria izango da eraiki edo zaharberritzen diren eraikin edo ekipamendu publikoetan.

a) Komunak eraikiko dira. Horietara, ahal bada, kanpotik edo behe-solairutik sartuko da, sarreraren aldameneko gunetik. Komunaren kokapenak ahal den ordutegi zabalenean erabiltzea ahalbidetuko du.

b) Sexuaren arabera bereizitako komunak kasuan, bakoitzean haurren aldaleku bat egongo da, eta gutxienez komunontzi eta konketa bat.

## 6. artikulua.- Aparkaleku-plazen kokapena eta erabilera horretara bideratutako lokalen diseinu-baldintzak

1. Orokorrean, aparkaleku pribaturako derrigorrezko plazarik ahal dela eraikin nagusiko sestra azpiko solairuetan egongo dira eta, familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, sestra gaineko eranskin itxietan ere egon ahalko dira.

a) Etxebizitza kolektiboen kasuan, salbuespen gisa eta jardueraren bideragarritasun tekniko edo ekonomikoko arazoien ondorioz, gehienez aparkaleku-plaza horien % 50a partzelaren espazio librean egon ahalko da. Edonola ere, aukera hori behar bezala justifikatu beharko da.

2. Gutxienezko azalera eta neurriak.

a) Aparkaleku robotizatu eta antzeko lotutako salbuespenak eta berezitasunak albo batera utzita, aparkaleku-plaza bakoitzaren gutxienezko neurria –sarbidea, igogailuen atarrea, maniobra-korridoreak eta abar kontuan hartu gabe– 2,40 x 4,80 m-koa izango da. Edonola ere, plaza-alborekin batean bere luzeraren heren batean baino gehiago mugatzen bada, oztopoa duen albo bakoitzeko 50 cm igoko da orokorrean aurreikusitako zabalera.

3. Gutxienezko altuera librea.

a) Aparkaleku robotizatu eta antzekoen berezitasunak alde batera utzi gabe, garaje-erabilerako lokal eta espazioen gutxienezko altuera librea 2,30 m izango da oro har.

4. Sarbideak.

a) Eraikinean etxebizitzei lotutako garajeak badaude eta eraikinean bizi diren pertsonak erabiltzeko badira, aparkaleku kolektiboaren solairu guztietan zuzeneko sarbidea izango dute igogailu bidez, gune amankomunen bitartez.

b) Hirigintza-baldintzengatik, eraikuntza-profilak

1. Será de aplicación en edificios o equipamientos públicos de nueva construcción o que sean objeto de reforma.

a) Se instalarán cuartos de aseo, preferentemente accesibles desde el exterior o en su defecto, desde la planta baja en el ámbito inmediatamente contiguo a la entrada. La situación del aseo permitirá su uso dentro del horario más amplio posible.

b) En el caso de los aseos diferenciados por sexo, contarán con cambiador de bebés en ambos compartimentos, además de inodoro y lavabo como mínimo.

## Artículo 6.- Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de diseño de los locales destinados a este uso.

1. Con carácter general, las plazas obligatorias de aparcamiento privado se dispondrán preferentemente en las plantas bajo rasante de la edificación principal, pudiendo situarse también en cuerpos anejos cerrados sobre rasante en el caso de la vivienda unifamiliar.

a) Para el caso de la vivienda colectiva, de forma excepcional y por causas de viabilidad técnica o económica de la actuación podrá ser autorizable la ubicación de como máximo el 50 % de estas plazas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela. En todo caso, esta opción deberá justificarse suficientemente.

2. Superficie y dimensiones mínimas.

a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,40 x 4,80 m, sin perjuicio de que, en el caso de delimitación lateral de la plaza en más de un tercio de su longitud, se incrementará en 50 cm. por cada lateral con obstáculo la anchura prevista con carácter general.

3. Altura libre mínima.

a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,30 m. en el conjunto de los mismos.

4. Accesos.

a) Cuando en el edificio existan garajes vinculados a las viviendas y destinados a ser utilizados por las personas que habitan en el edificio, éstas tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

b) Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil

behartzen badu etxebizitza-eraikin batean sestra azpiko solairuak eraikitzea, aparkaleku kolektiboak ezartzeko, sarbide independentea jarri beharko da, zeinak indarrean dagoen bizigarritasun-araudian ezarritako eskakizunak bete beharko baititu.

##### 5. Zirkulazio-bide eta -arrapalak.

a) Ibilgailu motordunen zirkulazio-bide eta arrapalek gehienez % 16-ko malda izango dute tarte zuzenetan, eta tarte makurretan % 12-koa, bide-ardatzean neurtuta. Barruko arrapalen gutxieneko zabalera 5 m-koa izango da, aurretik adierazitako salbuespen eta baldintza berberekin. Aparkalekuan 30 plaza baino gutxiago daudenean, noranzko biko 3 m zabal diren arrapalak onartuko dira, barneko semaforo-seinaleztapenez edo noranzko bakarreko 3,00 m-ko bi arrapala independentez hornituak. Bihurguneetan, gutxienez 3,00 m zabal izango dira. Arrapaletan egindako edozein biraren kurbadura-erradioa, ardatzean neurtuta, 6 m-koa izango da gutxienez. Ispiluak jarriko dira bira-aldaketetan.

b) Aparkalekuek sartzeko eta kanpoan itxaroteko espazio bat izango dute kanporanzko bidean; gutxienez 5 m-ko sakonera izango dute, eta, gehienez, % 5eko malda.

c) Ilarako eta 45º-ko bateriako aparkatzeko plazetara heltzeko erroadura-korridoreak 4 m-koak izango dira; 90º-ko baterian aparkatuz gero, aldiz, 5 m-koak.

d) Aparkaleku-plazaren aurrealderaino sartzeko ibilbidea biraketen bidez egin ahalko da: zehazki, 3 m-ko zabalera, eta ardatzean 4,50 m baino gehiagokoak diren erradiokoak.

e) Nolanahi ere, zirkulazio-bide eta arrapalak eta ibilgailuentzako sarbideak Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruzko indarrean dagoen araudian ezarritakoari egokitu dira, baita irisgarritasunari buruz indarrean dagoen araudira eta Eraikuntzaren Kode Teknikora ere.

6. Eraikin berriek, ordezkapenek edo birgaitze integralek bizikletak aparkatzeko eta joan-etorrietan laguntzeko motorizatu gabeko ibilgailuak (hala nola haurtxo-autoak, mugikortasun urriko pertsonentzako aulki motordun edo motorrik gabekoak) biltegitartzeko gunea izango dute, edo antzeko elementuak. Titulartasun publikoko nahiz pribatuko eraikinetan aplikatuko da.

a) Bizitegi-eraikin berrien kasuan:

- Kontuan hartu beharreko gutxieneko neurriek aukera eman behar dute bertan gordetzeko etxebizitza-unitate bakoitzeko gutxienez 1,5 bizikleta (gutxienez 1,5 m-ko luzera eta 2,0 m-ko altuera etxebizitza bakoitzeko), 10 etxebizitza-unitateko haurtxo-aulki bat eta 10 etxebizitza-unitateko mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktu bat. Gutxieneko azalera, guztira, 10 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta 2,5 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu beharko da.

edificatorio obligue a construir en un edificio destinado a viviendas plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos, estos tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias establecidas en normativa vigente en materia de habitabilidad.

##### 5. Viales y rampas de circulación

a) Los viales y rampas destinados a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, medidas en el eje de la vía. La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m. Cuando el aparcamiento sea inferior a 30 plazas, se admitirán rampas de 3 m de anchura bidireccionales equipadas con equipos de señalización semafórica interior o dos rampas unidireccionales de sentido único independientes de 3,00 m. El ancho necesario en las curvas será de 3,00 m. El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo. Se dispondrán espejos en los cambios de giro.

b) Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera exterior en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5 % como máximo.

c) Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45º, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90º serán de 5 m.

d) El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4,50 m.

e) En cualquier caso, los viales y rampas de circulación y los accesos de vehículos se adecuarán a lo establecido en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente, así como la normativa en materia de accesibilidad vigente y el Código Técnico de la Edificación.

6. Las nuevas edificaciones, sustituciones o rehabilitaciones integrales, contarán con una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados de asistencia al desplazamiento, como coches de bebé, sillas para personas con movilidad reducida (con o sin motor) o elementos análogos. Será de aplicación tanto en el caso de edificios de titularidad pública como privada.

a) En el caso de nueva edificación residencial:

- Las dimensiones mínimas a tener en cuenta albergarán como mínimo de 1,5 bicicletas por unidad de vivienda (longitud mínima de 1,5 m y altura de 2,0 m por vivienda), 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda. La superficie mínima total será de 10 m<sup>2</sup>, y se deberá poder inscribir un círculo de

- Gutxieneko altuera 2,20 m izango da.
- Sarbideko atea gutxienez 90 cm-ko zabalera izango du.
- Ereku horretarako sarbidea kanpotik izango da, ahalik eta zuzenena, eta motorizatu gabeko ibilgailuentzat egokia.
- Ahal dela, behe-solairuan egongo da eta ataritik zuzeneko sarbidea izango du.

b) Lehendik dagoen bizitegi-eraikinen bat ordeztzekotan edo osorik birgaitzekotan:

- Bizitegi-eraikin berrietarako deskribatutako baldintzak aplikatuko dira.
- Aurreikusitako estandarra, osorik edo partzialki, betetzeko ezintasuna behar bezala justifikatu beharko da. Bizikletak eta gainerako laguntza-ibilgailuak etxebizitzetara sartzeko aukerak bilatuko dira.

c) Bizitegi-erabilera ez duten eraikin berrien kasuan:

- Bizikletak eta gainerako laguntza-ibilgailuak aparkatzeko lekua izango dute, kanpotik irisgarria izango dena. Unitate 1 eraikitako 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.
- Gutxieneko altuera 2,20 m izango da.
- Sarbideko atea gutxienez 90 cm-ko zabalera izango du.
- Ahal dela, behe-solairuan egongo da eta ataritik edo sarrera nagusitik zuzeneko sarbidea izango du.

## 7. artikulua.- Irisgarritasuna eta gutxieneko baldintzak trastelekuetan

1. Edozein erabilerrako eraikinetako trasteleku-erabilerrako lokalen diseinu-baldintzan honakoetan ezarritakoen parekoak izango dira: Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantza, *Eraikinari eskatu beharreko baldintzak* deritzon atala (edo antzeko titulua); bizigarritasunari buruzko araudia; Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Irisgarritasunari buruzko Lege; eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

## 8. artikulua.- Bizitegi besteko erabilera duten behe-solairuetako lokalen baldintzak, inor bizi ez den artean

1. Bizitegitarako ez diren behe-solairuko lokalen diseinuak aplikatzeko bizigarritasun-araudian ezarritakoa beteko du eta, horren aurka ez doan guztian, ordenantza hauetan xedatutakoa.

2. Itxiturak.

a) Behe-solairuko lokalek bide-saretik edo espazio libreetatik bereizita egon beharko dute itxitura baten

2,5 m de diámetro.

- La altura mínima será de 2,20 m.
- La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 90 cm.
- El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados.
- Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

b) En el caso de sustitución o rehabilitación integral de un edificio residencial existente:

- Serán de aplicación los requisitos descritos para la nueva edificación residencial.
- La imposibilidad del cumplimiento del estándar previsto, total o parcial, se justificará adecuadamente. Se adoptarán alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos de asistencia a las viviendas.

c) En el caso de nueva edificación diferente al uso residencial:

- Contará con un espacio para el aparcamiento de bicicletas y demás vehículos de asistencia accesible desde el exterior. 1 unidad por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- La altura mínima será de 2,20 m.
- La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 90 cm.
- Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal o entrada principal.

## Artículo 7.- Accesibilidad y condiciones mínimas de los trasteros

1. Las condiciones de diseño de los locales destinados al uso de trastero en edificios de cualquier uso se asimilarán a lo determinado en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco; en el apartado "Condiciones exigibles al edificio" (o título análogo); Normativa de Habitabilidad; la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Código Técnico de la Edificación.

## Artículo 8.- Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados

1. El diseño de los locales en planta baja de uso diferente al residencial cumplirá lo determinado en la normativa de habitabilidad de aplicación y, en lo que no se le oponga, lo dispuesto en las siguientes ordenanzas.

2. Cerramientos.

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un

bidez. Itxitura hori, gutxienez, haga erdian ipinitako adreilu huts bikoitzeko fabrika izango da. Itxitura hori opakua izango da, gutxienez lokalaren altuera librearen 4/5eko altuerara arte (gutxienez 2,50 m). Altuera horretatik gora, beste eraikuntza-sistema batzuen bidez eratu ahal izango da (teilape-trenkada). Hala ere, beti eskatuko da itxitura motaren bat tarte opakoari dagokion altueraren eta goiko forjatuaren intradosaren artean, oinezkoen arriskurik ez eragiteko eta elementu zorrotzik gabe. Eremu horretan dagoen edozein bao ez da 15 x 15 cm-tik gorakoa izango.

b) Itxiturak, kanpoko paramentuetan, zementuzko morteroarekin behar bezala zarpiatuta eta eraikinaren gainerako fatxadetako akaberekiko kolore egokiekin margotuta egon beharko dira.

c) Lokaletako sabaia, ere, behar bezala zarpiatuta egon beharko da, baita eraikineko gunek komunak mugatzen dituzten hormak ere.

d) Nolanahi ere, fatxadaren tratamendua eta konposizio-eritmoa espaloien sestraraino jarraituko dira, goi-solairuetako fatxadaren konposizio-eritmoak jarraituz.

### 3. Lokaletarako behin-behineko sarbideak.

a) Lokalek sarbide bat izango dute bide-saretik edo espazio libre publikotik edo pribatutik.

b) Oinezkoentzako sarrera ate baten bidez izango da. Ate hori txapazkoa izango da, eta bere markoa burdinazkoa, behar bezala pintatuta, korrosioa saihesteko eta integrazio estetiko mesedetzeko. Atea ezingo da 92,5 cm baino zabalagoa izan.

## 9. artikulua.- Estalkiaren malda

1. Nolanahi ere, baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dira. Estalkiko isurkien gehieneko malda baimendua gunek bakoitzeko eraikuntzen baldintza lotesleetan zehaztutakoa izango da.

2. Estalkiaren profil baimendutik honakoak bakarrik irten ahal izango daitezke: tximiniak; aireztapen- eta hozte-hodiak; sabaileihoak; estalkiarekiko paralelo dauden eta 0,40 m-tik beherako altuera duten argizuloak; gehienez 2,00 m-ko aurrealdea duten eta eraikinaren gailurra gaintzen ez duten txapitulak, aldameneko finketatik gutxienez 1,00 m-ko tartera kokatuak; irrati eta telebistako antenak; eta ezinbestean estalkiaren gainetik jarri beharreko gainerako elementu teknikoak.

3. Zehaztapen horiek hausnartu ahal izango dira dagokien Udal Ordenantza idazterakoan, berariaz horretarako gaitzen dena.

cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 m, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15 x 15 cm.

b) Los cerramientos deben presentarse en sus paramentos exteriores convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados con colores adecuados a los acabados efectuados en el resto de las fachadas del edificio.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada y el ritmo compositivo de la misma hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

### 3. Accesos provisionales a los locales.

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo y favorecer su integración estética. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

## Artículo 9.- Pendiente de cubierta

1. Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será la que se especifique en las condiciones vinculantes de las edificaciones para cada zona.

2. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; buhardas de frente máximo de 2,00 m, cada una y situadas al menos a una distancia de 1,00 m de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

3. Estas determinaciones podrán ser objeto de consideración con ocasión de la redacción de la correspondiente Ordenanza Municipal que queda

expresamente habilitada al efecto.

#### 4. ATALA. INSTALAZIOEN BALDINTZAK

##### 10. artikulua.- Instalazioen baldintza orokorrak

1. Eraikinek indarrean dauden legezko xedapenetan, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne, haiek garatzen dituzten xedapenetan, indarrean dagoen hirigintza-antolamenduan eta ordenantza hauetan bertan ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Edozein eraikin edo instalaziotako instalazioen hartuneak lur-azpian eta eraikinen barrualdetik egingo dira, telekomunikazio-instalazioa izan ezik, hori eraikinaren beste tokitan kokatu ahal izango baita.

##### 11. artikulua.- Edateko ur-horniduraren eta iturgintzako instalazioen baldintzak

1. Eraikin orok edateko ur-zerbitzua izan beharko du barrualdean, eta behar beste hornidura erabileraren berezko beharretarako.

a) Ezingo da eraikitze-lizentziarik eman, inolako eraikinetan, jarduera garatzeko beharrezko ur-emia bermatu arte (bai udaleko hornidura-sistemaren bidez, bai bestelako sistema baten bidez), eta edateko uren osasun-bermeak egiaztatu arte, lehen aipatutako araudian xedatutakoaren arabera. Uraren iturburua udal-hornikuntza ez bada, honakoak justifikatu beharko dira: ur horren iturburua, ura hartzeko modua, kokapena, neurketak eta analisiak eta ur horren hornikuntzaren bermea.

2. Eraikinetako ur-instalazioek indarrean dagoen araudia eta udal-arautegi osoa bete beharko dituzte.

3. Iturgintza-instalazioa osatzen duten elementuen eraikuntza-irtenbideen bidez, honakoa konponduko da:

a) Ur-hornikuntzarako beharrezko presioa bermatuta ez dagoen guneean, eskariaren beharrak betetzeko gai diren presio-sistemak instalatuko dira.

4. Txorrota eta edateko uren amaierako elementuetan (publikoak zein pribatuak) kontsumoa gutxitzeko sistemak instalatuko dira, adibidez:

a) Sakagailu bikoitzeko eta 8 l baino gutxiagoko hustuketako fluxometroak.

b) Bolumen murriztuko tanga eta hustuketa-aukera duten komunontziak.

c) Aireztagailuak, presio-erreduktoreak edo jario-murrizketa dituzten txorrotak.

d) Txorrota termostatiokoak dutxetan.

e) Presentzia-detektagailuak erabilera publikoko

#### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

##### Artículo 10.- Condiciones generales de las instalaciones

1. Las edificaciones deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.

2. Las acometidas de instalaciones de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios, a excepción de la instalación de telecomunicaciones, que podrá ubicarse en otras partes del edificio.

##### Artículo 11.- Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

a) No se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa citada anteriormente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa y la reglamentación municipal vigente.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

a) En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión que cubran las necesidades de la demanda.

4. En la grifería y otros elementos terminales de consumo de agua (tanto públicos como privados) se instalarán sistemas de reducción de consumo como:

a) Fluxores de doble pulsador y descarga inferior a 8 l.

b) Inodoros con cisterna de reducido volumen y posibilidad de elección de descarga.

c) Grifos con aireadores, reductores de presión o

konketetan.

f) Presentzia-detektagailuak erabilera publikoko komun eta pixalekuetan.

g) Urari zein energiari dagokienez kontsumo txikiko eta errendimendu handiko ekipo eta etxetresna elektrikoak.

5. Bai eraikuntza berriko eraikinetan bai ur-hornikuntzako sarea eraberritzen duten birgaikuntzetan, jabeei kontsumoak jakinarazten dieten eta ihesak detekta ditzaketen kontagailu adimendunak instalatzea gomendatzen da.

6. Nolanahi ere, instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehazten diren diseinu-, neurri-, gauzatze-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta mantentze-baldintzak beteko dituzte.

## 12. artikulua.- Euri-uren saneamendua

1. Euri-urak jaisteko zorroten hustubidea finken barruan egongo da, hustubideek eta kutxatielek bide publikoa inbaditu gabe eta saneamendu-sare publikoan hartune bakarra edukiko dute.

2. Hori posible ez den berritzeen kasuan, zorrotenerako burdinurtuzko babesa ipiniko da, gutxienez 1,50 m-ko altuerakoa, espaloiko sestratik neurtuta.

3. Edateko uraren beharrik ez duten etxe-erabilerearako (komuneko tangetarako, berdeguneak ureztatzeko eta abar), euri-ura erabiltzea ahalbidetzen dituzten irtenbideak ezarriko dira. Era horretan, edateko uraren kontsumoa murriztuko da, eta, ondorioz, araztegiara ur metro kubiko gutxiago bidaliko dira. Horretarako, partzela pribatuen barruan, biltegiak ipiniko dira eta, udal-saneamenduko sarearen hartunean, gainezkabideak.

4. Partzelaren hustubide-kota udal saneamendu-sarearen kotaren azpian dagoenean, partzelaren jabeen kontura igoko dira ur horiek udal-sarea dagoen kotaraino.

5. Nolanahi ere, euri-uren instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehazten diren diseinu-, neurri-, gauzatze-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta mantentze-baldintzak beteko dituzte.

## 13. artikulua.- Ur beltzen saneamendua

1. Saneamendu-instalazioak honako hauek zehaztuko

restricción de flujo.

d) Grifos termostáticos en duchas

e) Detectores de presencia en lavabos de uso público.

f) Detectores de presencia en inodoros y urinarios de uso público.

g) Equipos y electrodomésticos de bajo consumo y alto rendimiento tanto para agua como para energía.

5. Tanto en edificaciones de nueva planta, como en la rehabilitación que incluya la reforma de la red de abastecimiento, se recomienda la instalación de contadores inteligentes que mantengan informados a las personas propietarias de los consumos y permitan la detección de fugas.

6. En cualquier caso, las instalaciones cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

## Artículo 12.- Saneamiento de pluviales

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

2. En el caso de reformas en los que esto no sea posible, se colocará una protección de fundición para la bajante con una altura mínima de 1,50 m medidos desde la rasante de la acera.

3. Se introducirán soluciones que permitan la reutilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora, mediante la colocación de depósitos en el interior de las parcelas privadas y con rebosadero con acometida a la red de saneamiento municipal.

4. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de las personas propietarias de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

5. En cualquier caso, las instalaciones de aguas pluviales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

## Artículo 13.- Saneamiento de fecales

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas

dituzte:

- a) Partzela bakoitzeko hartune bakarra saneamendu-sare publikora.
- b) Eraikinean ur zikinak husteko ahalmena, nahitaez bete beharreko indarrean dagoen araudian adierazitako zuzkiduren arabera.
- c) Zorrotenen eta saneamendu-sare horizontalaren arteko elkarguneak: kutxatilen bidez, sarea lurpekoa denean; eta erregistroen bidez, esekia denean. Nolanahi ere, finkaren barruan.
- d) Erregistro-kutxatila edo putzu orokorra, saneamendu-sare horizontalaren eta estolda-sare orokorraren artean, finkaren barruan.
- e) Erregistro-kutxatila edo -putzu orokorra baino lehen, sare orokorrera isurtzea onartezinak diren lohiak, koipeak edo bestelako materialak (aparkaleku-garaje, sukalde eta bestelakoen sare independentetik datozenak) bereizteko kutxatila.

2. Gainera, arazketa-instalazioetan, sortzen eta igortzen den zaratak zaraten igorpen-mailei buruzko araudia betetzen duela bermatuko da, baita instalazioek ez dutela usain txarrik sortzen ere.

3. Hondakin-ur industrialetarako, arazketa-sistemak erakunde eskudunaren aurretiazko onespina izan beharko du. Jarduera industrial berean edo haren inguruan urak berrerabiltzea sustatuko da. Ibilgailuak garbitzeko instalakuntzek ura berrerabiltzeko sistema izan beharko dute.

4. Udalak, berrogeita zortzi orduko epean, lohi-ganberak hustea agindu ahal izango du, kanpoko adierazleek eta haren iritziz nahikoak diren beste arrazoi batzuek hala gomendatzen dutenean.

5. Partzelaren hustubide-kota udal saneamendu-sarearen kotaren azpian dagoenean, partzelaren jabeen kontura igoko dira ur horiek udal-sarea dagoen kotaraino.

6. Hiri-xederik ez duen lurzoruan estolderia-sare orokorrik ez badago, hondakin-urak putzu xurgatzaileetara isuri ahal izango dira, aurrez putzu septikoan araztu ondoren, edo, bestela, araztegira. Edonola ere, hustuketa- eta arazketa-sistemak administrazioaren aurretiazko onespina izan beharko du.

7. Nolanahi ere, hondakin-urak husteko instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehazten diren diseinu-, neurri-, gauzate-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta mantentze-baldintzak beteko dituzte.

por:

- a) Una única acometida a la red pública de saneamiento por parcela.
- b) La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- c) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- d) La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- e) La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de red independiente de garaje, aparcamiento, cocina y otras que contengan materias no admisibles.

2. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

3. Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente. Se fomentará la reutilización de las aguas en la misma actividad industrial o en su proximidad. En el caso de instalaciones destinadas al lavado de vehículos deberán disponer de un sistema de reutilización de agua.

4. El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

5. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de las personas propietarias de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

6. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora. En todo caso, el sistema de evacuación y depuración deberá merecer la aprobación previa de la administración.

7. En cualquier caso, las instalaciones de evacuación de aguas residuales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### 14. artikulua.- Ke-hustuketa

1. Debe katuta dago keak fatxadetatik, patio komunetatik, balkoietatik eta leihoetatik libreki irtetea, nahiz eta irteera hori behin-behinekoa izan, birgaitze-jarduketetan lehendik dauden eraikinetako banakako gas-galdara estankoen irteeren kasuan izan ezik. Salbuetsita daude: Eraikinetako Instalazio Termikoen Arautegian (EITAn) eta keak kanporatzeko bestelako araudi teknikoetan ezarritako konponbide teknikoak; eta lehendik dauden eraikinetan, EITAn xedatutakoaren arabera, irtenbide alternatiboak edo aringarriak dituzten ke-isuriak.

2. Udalak egokitzat jotzen dituen neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu, haren iritziz ke-irteerak eragozpenak edo galerak eragin baditzaie, eta arazgailuak arauz erabili ahaliko dira tximinia industrialetako eta berokuntza-instalazioetako ke-irteeretan eta sukalde, elkarte, hotel, jatetxe eta kafetegietako ke- eta lurrun-irteeretan.

3. Keak eta gasak husteko instalazioak beren tiro-ahalmenaren arabera definituko dira, honako haueetan oinarrituta:

- a) Errekuntza-keak eta -gasak husteko beharrak.
- b) Diseinuari buruzko Arau Teknikoak eta nahitaez bete beharreko indarrean dagoen araudi guztia.

4. Hodi beretik ezingo dira hustu errekuntza desberdinetatik eratorritako keak eta gasak.

5. Bizitegi-erabilerako eraikuntzetan keak atera behar direnean:

- a) Tximinietako hodiak higiezin bakoitzean konpondu beharko dira, eraikinaren berezko instalazio gisa. Era mankomunatuan instalatzeko, zortasuna inskribatu beharko da, Jabetza Erregistroan eskritura publikoa eginez.
- b) Tximiniak independenteak izango dira elementu bakoitzerako. Halaber, ez dute bihurtzerik izango, garbiketa erraztu ahal izateko eta erregaiaren kedarra metatu ez dadin.
- c) Tximiniak eta sutegiak eraikitzen direnean, beharrezko neurriak hartuko dira suteak saihesteko. Hala, ke- eta gas-hodien inguruan, material erregaiaren biltegiatze-guneak babestuta egon beharko dira, eta 15 cm-tik gorako lodiera duten material erregaitz isolatzaileen bidez.
- d) Tximiniako hodi orok isolamendu eta estaldura nahikoa izan beharko du bero-erradiazioa ondoko jabetzetara pasa ez dadin eta kea igarotzeak eta irteteak ez diezaien hirugarrenei kalterik edo eragozpenik sortu.

6. Nolanahi ere, kea ateratzeko instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehazten diren diseinu-, neurri-, gauzate-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta

#### Artículo 14.- Evacuación de humos

1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aun siendo con carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas en edificaciones existentes en actuaciones de rehabilitación. Quedan excepcionadas las soluciones técnicas habilitadas en el RITE y otras normativas técnicas de evacuación de humos y las emisiones de humos en edificios existentes con soluciones alternativas o paliativas de acuerdo con lo dispuesto en el RITE.

2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

3. Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- a) Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- b) Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

4. Por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.

5. En el caso de evacuación de humos en edificaciones de uso residencial:

- a) Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.
- b) Las chimeneas serán independientes para cada elemento, sin recodos que impidan su limpieza y puedan producir depósitos del hollín de la combustión.
- c) En las construcciones de chimeneas y hogares, se tomarán las precauciones necesarias para evitar la posibilidad de incendio, debiendo estar protegidas las zonas de almacenaje de los materiales combustibles en las proximidades de los conductos de humos y gases con materiales incombustibles y aislantes en un espesor superior a 15 cm.

d) Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

6. En cualquier caso, las instalaciones de evacuación de



mantentze-baldintzak beteko dituzte.

### 15. artikulua.- Zaborren hustuketa

1. Udalak gunee jakin batzuetan zaborretarako bilketa pneumatikoa nahitaezkoa dela ezarri ahal izango du eraikin edo jarduketa berrietarako.

2. Nolanahi ere, hondakinak jaso eta hustutzeko instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehazten diren diseinu-, neurri-, gauzate-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta mantentze-baldintzak beteko dituzte.

### 16. artikulua.- Elektrizitate-instalazioak

1. Eraikin guztiek barneko elektrizitate-instalazioa eduki behar dute sare orokorrera konektatuta. Hori posible ez den kasuetan, Udalarik baimena eskatu ahal izango zaio elektrizitatea sortzeko iturri propioak instalatzeko.

2. Edozein eraikin edo instalaziotako hartune elektrikoak eta maniobra-armairuak lurpean eta eraikinen barruan egingo dira, behin ere ez airetik edo fatxadan gainjarrita.

3. Baimena emateko, indarrean dauden lege xedapenak betetzen direla justifikatzea eskatu ahal izango da.

4. % 100 berriztagarriak diren iturrietako energia erabiltzea gomendatzen da.

### 17. artikulua.- Behe-tentsioko instalazioak

1. Eraikineko behe-tentsioko instalazioak nahitaez bete beharreko baldintza teknikoek definituko dituzte, bai eta enpresa hornitzaileen arauak eta gomendioek ere.

2. Zuzkidura-eraikinetan, argiztapen naturala era optimizatuan erabiliko da:

a) Eraikinaren Liburuak beiradun guneen, sabai-leihoen, eta abarren mantentze- eta garbiketa-planak jasoko ditu, argi naturalaren erabilpen optimoa bermatze aldera.

3. Oro har, artikuluko honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratutako dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasagarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

humos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

### Artículo 15.- Evacuación de basuras

1. El Ayuntamiento podrá establecer la obligatoriedad en determinadas zonas de disponer de recogida neumática de basuras para nuevas edificaciones o actuaciones.

2. En cualquier caso, las instalaciones de recogida y evacuación de residuos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

### Artículo 16.- Instalaciones de electricidad

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. En los casos en los que esto no sea posible, se podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para instalar fuentes de generación propias.

2. Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

4. Se recomienda que se proporcione la energía de fuentes 100 % renovables.

### Artículo 17.- Instalaciones de baja tensión

1. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

2. En edificios dotacionales, se usará de manera optimizada la iluminación natural:

a) El Libro del Edificio contendrá planes de mantenimiento y limpieza de zonas acristaladas, lucernarios, etc., de manera que se garantice un uso óptimo de la luz natural.

3. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores del artículo. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la

## 18. artikulua.- Gas-instalazioak

1. Sarea osatzen duten elementuetako eraikuntza-irtenbideetan, kanalizazio-lineak galeria tekniko erregistragarrietan edo patioetan jarri beharko dira, erabilera publikoko espazioetatik zuzenean ikusten diren fatxadak babestuz.

2. Eraikin edo instalazio oroko gas-hartuneak eta maniobra-armairuak lurpean eta eraikinen barruan jarriko dira, inolaz ere ez airean edo fatxadan gainjarriak.

## 19. artikulua.- Erregai likidoen instalazioak

1. Gas natural kanalizatua banatzeko sarea dagoen eta hornituta dauden eremu guztietan ez da baimenduko petroliotik eratorritako erregai likidoa duen energia-iturriak instalatzea.

2. Erabilitako energia-iturria petroliotik eratorritakoa denean, erregaiak biltzeko instalazioak udalaren berariazko baimena izan beharko du.

3. Erregai-biltegiak erregaia kontsumitzeko beharren arabera eta nahitaez bete beharreko indarrean dagoen araudiak ezarritako autonomiaren arabera instalatuko dira.

## 20. artikulua.- Eguzki-energiako instalazioak

1. Eraikinaren Liburuak ekipoen doitze eta mantentze egokirako planak jasoko ditu.

2. Instalazioak ondorengo baldintzekin garatu beharko dira:

- Termostato programagarriak eta kontsigna-temperatura egokiak.
- Kontagailu adimenduak instalatzea.

3. Instalazioak ondorengo irizpideekin garatzea gomendatzen da:

- Portaera ona, matxurak, errendimendu-jaitsierak, ihesak eta abar monitorizatzea eta antzematea.

4. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasangarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

edificación correspondiente.

## Artículo 18.- Instalaciones de gas

1. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

2. Las acometidas de gas, los armarios de maniobra y contadores de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

## Artículo 19.- Instalaciones de combustibles líquidos

1. En todas las zonas en las que exista red de gas natural canalizado y con suministro, no se permitirá la instalación de fuentes de energía con combustibles líquidos derivados del petróleo.

2. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible precisará de un permiso expreso del Ayuntamiento.

3. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

## Artículo 20.- Instalaciones de energía solar

1. El Libro del Edificio incorporará planes de puesta a punto y correcto mantenimiento de los equipos.

2. Se deben desarrollar las instalaciones con las siguientes condiciones:

- Termostatos programables y adecuadas temperaturas de consigna.
- La instalación de contadores inteligentes.

3. Se recomienda desarrollar las instalaciones con los siguientes criterios:

- La monitorización y detección de buen comportamiento, averías, bajadas de rendimientos, fugas, etc.

4. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

## 21. artikulua.- Berokuntza-instalazioak

1. Pertsonak egoteko lokalak dituzten eraiki berriko eraikin guztiek berokuntza-instalazioa edo airea egokitzeko instalazioa izan beharko dute.

2. Berokuntza-instalazioek araudi tekniko aplikagarrian zehaztutako diseinu-, neurri-, gauzate-, eraikuntzako produktu-, erabilera- eta mantentze-baldintzak beteko dituzte.

3. Instalazio berriak etorkizunean aldatu, handitu eta ordezkatea aurreikusiko da, espazioak gordez, instalazioetara erraz heltzea eta erregistra daitezkeen eremuak proiektatuz, etab.

4. Banaketa-sistemaren baldintzei dagokienez:

a) Zirkulazio-ponpak energia-eraginkortasuneko indize handikoak izango dira. Errotore lehorreko ponpen kasuan, abiadura-erregulazioa duten IE3 motatakoak; errotore hezeko ponpen kasuan, energia-eraginkortasuneko indizea 0,20 baino txikiagoa izango da eta maiztasun-aldagailuak izan beharko dituzte.

b) Aireztagailuak maiztasun-aldagailuekin erregulatu ahal izango dira, 500 W/(m<sup>3</sup>s) -tik beherako potentzia espezifikoein.

c) Hodiak termikoki isolatuko dira, galerak ez direla aldatuko bermatzen duen lodiera erabiliz. Horretarako, hori justifikatzen duen kalkulua aurkeztu beharko da.

5. Metatze termikoaren baldintzei dagokienez:

a) Metatze termikoa erabiliko da instalatutako potentzia optimizatzeko, pizte- eta itzaltze-zikloak gutxitzeko eta ustiapen berriztagarria handitzeko.

b) Instalazio zentralizatuen kasuan, ezinbesteko baldintza izango da UBS metatzeko bolumena, gutxienez gehieneko eskariaren ordua, aurrekoa eta ondorengoa asetzeko nahiko izatea.

c) Horrez gain, mota inertzialeko metatze termikoa izatea gomendatzen da, sortze-puntak leuntzeko eta sorgailuei funtzionamendu-jarraitutasun handiagoa emateko.

6. Aireztapen-sistemei dagokionez:

a) Teknikoki bideragarria den guztietan, beroa berreskuratzen duten fluxu bikoitzeko sistemak instalatzea gomendatzen da, bero-berreskuratzailearen gutxieneko efizientzia % 90ekoa izanik diseinuko emari-mailarako. Gainera, tenperatura-kontrola duen bypass-sistema izango du, beharrezkoa ez denean bero-trukea saihesteko.

b) Maiztasun-aldagailuaren bidez emaria erregulatzeko sistemak instalatuko dira, hezetasun erlatiboa eta karbono dioxidoaren presentzia eta maila bezalako parametroetan oinarrituta, une bakoitzean bultzatu beharrek emaria optimizatuz kontsumoa murriztea ahalbidetuko dutenak.

## Artículo 21.- Instalaciones de calefacción

1. Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire.

2. Las instalaciones de calefacción, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

3. Se preverá el cambio, ampliación, sustitución de nuevas instalaciones en el futuro; reservando espacios, proyectando el fácil acceso a las instalaciones, zonas registrables, etc.

4. En cuanto a los requisitos del sistema de distribución:

a) Las bombas de circulación serán de índices de eficiencia energética elevados. En el caso de bombas de rotor seco, de clase IE3 con regulación de velocidad; en el caso de bombas de rotor húmedo, el índice de eficiencia energética (IEE) será menor de 0,20, disponiendo también de variadores de frecuencia.

b) Los ventiladores serán regulables con variadores de frecuencia, con potencias específicas (SFP) inferiores a 500 W/(m<sup>3</sup>s).

c) Se aislarán térmicamente los conductos de manera que su espesor será aquel que garantice que las pérdidas permanecen invariables. Para lo cual se deberá presentar cálculo justificativo.

5. En cuanto a los requisitos de almacenamiento térmico:

a) Para optimizar la potencia instalada, disminuir los ciclos de encendido y apagado, y aumentar el aprovechamiento renovable, se dispondrá de almacenamiento térmico.

b) En el caso de instalaciones centralizadas, será requisito indispensable disponer de un volumen de acumulación de ACS que permita cubrir, al menos, la hora de demanda máxima, la anterior, y la posterior.

c) Adicionalmente, se recomienda, para poder atenuar las puntas de generación y dotar a los generadores de mayor continuidad de funcionamiento, disponer de almacenamiento térmico de tipo inercial.

6. En relación a los sistemas de ventilación:

a) Se recomienda siempre que resulte técnicamente viable, la instalación de sistemas de doble flujo con recuperación de calor, con una eficiencia mínima del recuperador de calor del 90 % para el nivel de caudales de diseño. Se dispondrá además de un sistema de bypass con control por temperatura para evitar el intercambio de calor cuando no sea necesario.

b) Se instalarán sistemas de regulación de caudal

c) Lokalen gaingirotzeko edo "free-cooling"-eko irtenbideak eta estrategiak planteatuko dira, erabileren arabera, klimatizazio-gastua murrizteko aldi beroetan edota hozte-premia handiko lokaletan, kanpoko tenperatura barnealdekoa baino nabarmen txikiagoa denean.

7. Eraikinaren Liburuak ekipoen doitze eta mantentze egokirako planak jasoko ditu.

8. Instalazioak ondorengo baldintzekin garatu behar dira:

- a) Erradiadoreetan balbula termostatikoak instalatu, batez ere birgaitze kasuetan.
- b) Termostato programagarriak eta kontsigna-tenperatura egokiak.
- c) Kontagailu adimenduak instalatzea.

9. Instalazioak ondorengo irizpideekin garatzea gomendatzen da:

- a) Kontrol eta kudeaketa automatikoko sistemak instalatzea, une bakoitzean errendimendu handieneko iturria aukeratzea optimizatzeke.
- b) Tenperatura txikiko sistema eraginkorrek sustatu.
- c) Hozte-instalazioetako hozteko ekipoen kondensadorearen beroa aprobetxatzea.
- d) Hiri-garapen berrietarako, instalazio zentralak aztertuko dira, baita auzo-mailan ere: "district heating".
- e) Auzo-mailan partekatutako hotz- eta bero-azpiegituren instalazioetarako ("district heating"erako) baldintzak ezartzea, energia-eraginkortasun handiagoa izateko etxeetako banakako sistemekin alderatuta.
- f) Portaera onak, matxurak, errendimendu-jaitsierak, ihesak eta abar monitorizatzea eta antzematea.

10. Oro har, artikuluko honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri behar dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasangarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu behar dute.

mediante variador de frecuencia en base a parámetros tales como humedad relativa, presencia y nivel de dióxido de carbono, que permitan reducir el consumo al optimizar el caudal a impulsar en cada momento.

c) Se plantearán soluciones y estrategias de sobreventilación o "free-cooling" de los locales, en función de sus usos, para reducir el gasto en climatización en periodos cálidos y/o en locales de alta necesidad de refrigeración, cuando la temperatura exterior sea notablemente inferior a la interior.

7. El Libro del Edificio incorporará planes de puesta a punto y correcto mantenimiento de los equipos.

8. Se deben desarrollar las instalaciones con las siguientes condiciones:

- a) Instalar válvulas termostáticas en los radiadores, sobretudo en el caso de rehabilitaciones.
- b) Termostatos programables y adecuadas temperaturas de consigna.
- c) La instalación de contadores inteligentes.

9. Se recomienda desarrollar las instalaciones con los siguientes criterios:

- a) Instalar sistemas de control y gestión automática que optimice la elección de la fuente de mayor rendimiento en cada momento.
- b) Promover sistemas más eficientes a baja temperatura.
- c) Aprovechamiento del calor del condensador de los equipos frigoríficos de las instalaciones de refrigeración.
- d) Para nuevos desarrollos urbanos, se estudiarán las instalaciones centrales, incluso a nivel de barrio: "district heating".
- e) El establecimiento de requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio ("district heating"), contará con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.
- f) La monitorización y detección de buen comportamiento, averías, bajadas de rendimientos, fugas, etc.

10. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

## 22. artikulua.- Aire girotuaren eta aireztapenaren instalazioa

1. Instalazio berriak etorkizunean aldatu, handitu eta ordezkatzeko aurreikusiko da, espazioak gordez, instalazioetara erraz heltzea eta erregistra daitezkeen eremuak proiektatu, etab.

2. Banaketa-sistemaren baldintzei dagokienez:

a) Zirkulazio-ponpak energia-eraginkortasuneko indize handikoak izango dira. Errotore lehorreko ponpen kasuan, abiadura-erregulazioa duten IE3 motatakoak; errotore hezeko ponpen kasuan, energia-eraginkortasuneko indizea 0,20 baino txikiagoa izango da eta maiztasun-aldagailuak izan beharko dituzte.

b) Aireztagailuak maiztasun-aldagailuekin erregulatu ahal izango dira,  $500 \text{ W}/(\text{m}^3\text{s})$  -tik beherako potentzia espezifikoekin.

3. Aireztapen-sistemei dagokionez:

a) a) Eraikuntzaren Kode Teknikoan, bere DB HE3an definitzen diren gutxieneko emariak bermatu beharko dira. Hala ere, azpimarratu beharra dago gehiegizko aireztapenak gastu handia suposatzen duela. Beraz, ahalik eta kosturik txikienarekin barneko airearen kalitatea bermatzea helburu nagusia izan behar da.

b) Teknikoki bideragarria den guztietan, beroa berreskuratzen duten fluxu bikoitzeko sistemak instalatzea gomendatzen da, bero-berreskuratzailearen gutxieneko efizientzia % 90ekoa izanik diseinuko emari-mailarako. Gainera, tenperatura-kontrola duen bypass-sistema bat izango du, beharrezkoa ez denean berotrukea saihesteko.

c) Maiztasun-aldagailuaren bidez emaria erregulatzeko sistemak instalatuko dira, hezetasun erlatiboa eta karbono dioxidoaren presentzia eta maila bezalako parametroetan oinarrituta, une bakoitzean bultzatu beharreko emaria optimizatuz kontsumoa murriztea ahalbidetuko dutenak.

d) Lokalen gaingirotzeko edp "free-cooling"eko irtenbideak eta estrategiak planteatuko dira, erabilere arabera, klimatizazio-gastua murrizteko aldi beroetan edota hozte-premia handiko lokaletan, kanpoko tenperatura barnealdekoa baino nabarmen txikiagoa denean.

4. Eraikinaren Liburuak ekipoen doitzeko eta mantentze egokirako planak jasoko ditu.

5. Instalazioak ondorengo baldintzekin garatu behar dira:

a) Termostato programagarriak eta kontsigna -tenperatura egokiak.

b) Kontagailu adimenduak instalatzea.

6. Instalazioak ondorengo irizpideekin garatzea gomendatzen da:

a) Kontrol eta kudeaketa automatikoko sistemak

## Artículo 22.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Se preverá el cambio, ampliación, sustitución de nuevas instalaciones en el futuro; reservando espacios, proyectando el fácil acceso a las instalaciones, zonas registrables, etc.

2. En cuanto a los requisitos del sistema de distribución:

a) Las bombas de circulación serán de índices de eficiencia energética elevados. En el caso de bombas de rotor seco, de clase IE3 con regulación de velocidad; en el caso de bombas de rotor húmedo, el índice de eficiencia energética (IEE) será menor de 0,20, disponiendo también de variadores de frecuencia.

b) Los ventiladores serán regulables con variadores de frecuencia, con potencias específicas (SFP) inferiores a  $500 \text{ W}/(\text{m}^3\text{s})$

3. En relación a los sistemas de ventilación:

a) Se deberán garantizar los caudales mínimos definidos por el CTE en su DB HS3. Sin embargo, es importante resaltar que ventilar en exceso conlleva un gasto elevado, con lo que el objetivo principal ha de ser garantizar la calidad del aire interior al menor coste posible.

b) Se recomienda siempre que resulte técnicamente viable, la instalación de sistemas de doble flujo con recuperación de calor, con una eficiencia mínima del recuperador de calor del 90 % para el nivel de caudales de diseño. Se dispondrá además de un sistema de bypass con control por temperatura para evitar el intercambio de calor cuando no sea necesario.

c) Se instalarán sistemas de regulación de caudal mediante variador de frecuencia en base a parámetros tales como humedad relativa, presencia, y nivel de dióxido de carbono, que permitan reducir el consumo al optimizar el caudal a impulsar en cada momento.

d) Se plantearán soluciones y estrategias de sobreventilación o "free-cooling" de los locales, en función de sus usos, para reducir el gasto en climatización en periodos cálidos y/o en locales de alta necesidad de refrigeración, cuando la temperatura exterior sea notablemente inferior a la interior.

4. El Libro del Edificio incorporará planes de puesta a punto y correcto mantenimiento de los equipos.

5. Se deben desarrollar las instalaciones con las siguientes condiciones:

a) Termostatos programables y adecuadas temperaturas de consigna.

b) La instalación de contadores inteligentes.

6. Se recomienda desarrollar las instalaciones con los

instalatzea, une bakoitzean errendimendu handieneko iturria aukeratzea optimizatzen.

b) Errendimendu handiko hozketa-sistemak.

c) "Free-cooling".

d) Portaera onak, matxurak, errendimendu-jaitzierak, ihesak eta abar monitorizatzea eta detektatzea.

7. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasagarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

### 23. artikulua.- Ur beroaren instalazioak:

1. Eraiki berriko eraikinetan eta eraberritze-, birgaitze- eta berritze-obretan, ur beroaren instalazioa egon beharko da pertsonen higienarako eta garbiketarako diren tresna sanitario guztietan, baita etxe garbiketarako erabiltzen diren ere, ahal dela nahasteko sistemak dituztenak.

2. Ur beroaren instalazioa zentralizatuta duten eraikin kolektiboetan, nahitaez banakako kontagailuak jarriko dira zerbitzu horretarako.

3. Instalazio berriak etorkizunean aldatu, handitu eta ordezkatzeko aurreikusiko da, espazioak gordez, instalazioetara erraz heltzea eta erregistra daitezkeen eremuak proiektatuz, etab.

4. Banaketa-sistemaren baldintzei dagokienez:

a) Zirkulazio-ponpak energia-eraginkortasuneko indize handikoak izango dira. Errore lehorreko ponpen kasuan, abiadura-erregulazioa duten IE3 motatakoak; errore hezeko ponpen kasuan, energia-eraginkortasuneko indizea 0,20 baino txikiagoa izango da eta maiztasun-aldagailuak izan beharko dituzte.

5. Metatze termikoaren baldintzei dagokienez:

a) Instalaturako potentzia optimizatzen, pizte- eta itzaltze-zikloak gutxitzeko eta ustiapen berriztagarria handitzeko metatze termikoa erabiliko da.

b) Zentralizatutako instalazioen kasuan, nahitaezko baldintza izango da gutxienez eskaera gehieneko orduan, aurrekoan eta ondorengoan betetzen dituen ur beroaren metaketa-bolumena izatea.

c) Horrez gain, mota inertzialeko metatze termikoa izatea gomendatzen da, sortze-puntak leuntzeko eta sorgailuei funtzionamendu-jarraitasun handiagoa

siguintes criterios:

a) Instalar sistemas de control y gestión automática que optimice la elección de la fuente de mayor rendimiento en cada momento.

b) Sistemas de refrigeración de alto rendimiento.

c) Aprovechamiento de "free-cooling".

d) La monitorización y detección de buen comportamiento, averías, bajadas de rendimientos, fugas, etc.

7. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

### Artículo 23.- Instalaciones de agua caliente:

1. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

2. En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

3. Se preverá el cambio, ampliación, sustitución de nuevas instalaciones en el futuro; reservando espacios, proyectando el fácil acceso a las instalaciones, zonas registrables, etc.

4. En cuanto a los requisitos del sistema de distribución:

a) Las bombas de circulación serán de índices de eficiencia energética elevados. En el caso de bombas de rotor seco, de clase IE3 con regulación de velocidad; en el caso de bombas de rotor húmedo, el índice de eficiencia energética (IEE) será menor de 0,20, disponiendo también de variadores de frecuencia.

5. En cuanto a los requisitos de almacenamiento térmico:

a) Para optimizar la potencia instalada, disminuir los ciclos de encendido y apagado, y aumentar el aprovechamiento renovable, se dispondrá de almacenamiento térmico.

b) En el caso de instalaciones centralizadas, será requisito indispensable disponer de un volumen de acumulación de ACS que permita cubrir, al menos, la hora de demanda máxima, la anterior, y la posterior.

c) Adicionalmente, se recomienda, para poder atenuar

emateko.

6. Eraikinaren Liburuak ekipoen doitze eta mantentze egokirako planak jasoko ditu.

7. Instalazioak ondorengo baldintzekin garatu beharko dira:

a) Termostato programagarriak eta kontsigna-temperatura egokiak.

b) Kontagailu adimenduak instalatzea.

8. Instalazioak ondorengo irizpideekin garatzea gomendatzen da:

a) Kontrol eta kudeaketa automatikoko sistemak instalatzea, une bakoitzean errendimendu handieneko iturria hautatzea optimizatzeke.

b) Hozte-instalazioetako hozteko ekipoen kondensadorearen beroa aprobetxatzea.

c) Hiri-garapen berrietarako, instalazio zentralak aztertuko dira, baita auzo-mailan ere: "district heating".

d) Auzo-mailan partekatutako hotz- eta bero-azpiegituren instalazioetarako ("district heating") baldintzei dagokienez, energia-eraginkortasun handiagoa izango dute etxeetako banakako sistemekin alderatuta.

e) Portaera onak, matxurak, errendimendu-jaitzierak, ihesak eta abar monitorizatzea eta antzematea.

9. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasangarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

#### 24. artikulua.- LTD instalazioak:

1. Etxebizitza kolektiboetarako eraikin guztietan eta bestelako erabilera bati lotutako eraikinetan, Lurreko Telebista Digitaleko (aurrerantzean LTD) antena kolektiboa instalatuko da, baldin eta jabe edo erabiltzaile desberdineko lokaletan telebista edo irrati hartzeko ekipamenduak instalatzea aurreikusi bada.

2. Antenaren masta horretarako den elementu erresistente baten gainean jarriko da, euskarriek estalkiaren estaldurari kalterik eragin ez egiteko moduan. Banaketa-kanalizazio orokorra eraikinaren eremu komunen zehar egingo da (erabilera publikoko

las puntas de generación y dotar a los generadores de mayor continuidad de funcionamiento, disponer de almacenamiento térmico de tipo inercial.

6. El Libro del Edificio incorporará planes de puesta a punto y correcto mantenimiento de los equipos.

7. Se deben desarrollar las instalaciones con las siguientes condiciones:

a) Termostatos programables y adecuadas temperaturas de consigna.

b) La instalación de contadores inteligentes.

8. Se recomienda desarrollar las instalaciones con los siguientes criterios:

a) Instalar sistemas de control y gestión automática que optimice la elección de la fuente de mayor rendimiento en cada momento.

b) Aprovechamiento del calor de condensador de los equipos frigoríficos de las instalaciones de refrigeración.

c) Para nuevos desarrollos urbanos, se estudiarán las instalaciones centrales, incluso a nivel de barrio: "district heating".

d) El establecimiento de requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio ("district heating"), contará con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.

e) La monitorización y detección de buen comportamiento, averías, bajadas de rendimientos, fugas, etc.

9. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

#### Artículo 24.- Instalaciones de TDT:

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o persona usuaria, se instalará antena colectiva de Televisión Digital Terrestre (en adelante, TDT).

2. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se tratará de resolver por zonas comunes del edificio exceptuándose

espazioetatik ikusten diren fatxadak ez ezik), lokal edo etxebizitza bakoitzaren hartuneraino.

**3. Antena parabolikoak eta bideoak, bereziki amankomunak, instalatzeko, nahitaez bete beharreko indarrean dagoen araudi eta arautegi guztiak bete beharko dira, bai eta honako hauek ere:**

a) Familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, areikuntzarik gabeko espazio libre pribatuetan instalatu ahal izango dira. Antenaren koloreak kasuan kasuko tokiarekin bat ehgin beharko du.

- Antena bakarra jarri ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

b) Etxebizitza kolektiboen eta beste erabilera batzuetarako eraikinen kasuan, eraikinen estalkietan instalatu ahal izango dira. Nolanahi ere, bide eta espazio publikoetatik ikusiz gero, gutxien ikusten den kokalekua aukeratu beharko da, betiere haren eginkizunarekin bateragarria bada.

c) Estalkietako antenen kolorea estalkiarenarekin bat etorriko da, ikusmen-inpaktua ahalik eta txikiena izan dadin.

**4. Instalatzen diren antenek ahalik eta dimentsio txikiena izango dute, haien baldintzei kalterik egin gabe. Horretarako, instalatzeko lizentzia eskatzen denean, kokapen-planoarekin batera justifikatu beharko da, arrazoituta, ezin dela bete lortu nahi den helburua dimentsio txikiagoko antena batekin.**

**5. Antenek ez dute propagandarik ez legendarik izango.**

**6. Antenaren oinarriaren eta harrera-hartuneen arteko banaketa-lerroek sartuta edo lurperatuta egon beharko dute, eraikinaren barne-espazioetatik doazenean izan ezik. Salbuespen gisa, eta behar bezala baimendutako eraikinetan, ahal dela hodi zurrunean edo kolore neutroko kable biluziarekin jarri ahal izango da, terrazetan, ikusten ez diren barne-horretan eta eraikinen barruko zerbitzu-patioetan. Salbuespen horietarako, aginduzko Proiektu Teknikoaren memoria salbuespenezko arrazoiak, kokalekuaren proposamena eta erabili beharreko materialak azaldu beharko dira, bai eta haren trazadura planoen gainean eta eskala egokian egindako definizioa ere.**

## **25. artikulua.- Aparatu jasogailuen instalazioa:**

**1. Kategoria honen barruan sartzen dira igogailuak, karga-jasogailuak eta eskailera mekanikoak.**

**2. Energia-kontsumo txikiko igogailu eraginkorrak instalatzea aztertu eta justifikatuko da.**

**3. Igogailuek okupazio- edota ateen irekitze-sentsoreak izango dituzte argiztapena pizteko.**

siempre las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

**3. La instalación de antenas parabólicas y vídeos especialmente los comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse:**

a) En el caso de viviendas unifamiliares se permite su instalación en los espacios privados libres de edificación, debiendo mimetizarse el color de la antena con el del lugar en que se ubique.

- Únicamente se podrá instalar una antena por vivienda.

b) En el caso de viviendas colectivas y edificios destinados a otros usos, se permite su instalación en las cubiertas de los edificios, debiendo en todo caso escogerse la ubicación que mejor la esconda de ser vista desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.

c) El color de las antenas sitas en las cubiertas, coincidirá con el de la cubierta, a efectos de minimizar su impacto visual.

**4. Las antenas que se instalen tendrán la dimensión más reducida de entre las posibles sin menoscabo de sus condiciones. A tal efecto, cuando se solicite licencia para su instalación, junto al plano de situación deberá justificarse motivada y razonadamente que no es posible cumplir la finalidad que se pretende con una dimensión de la antena más reducida.**

**5. Las antenas no contendrán propaganda ni leyenda alguna.**

**6. Las líneas de distribución entre la base de la antena y las tomas de recepción, habrán de ir empotradas o enterradas, salvo que discurran por espacios interiores del edificio. Únicamente en ocasiones excepcionales, y sobre edificios ya construidos debidamente autorizados, se podrá colocar preferentemente en tubo rígido o con cable desnudo de color neutro, en terrazas, paredes interiores no vistas y por patios de servicios interiores de los edificios. Para estas excepciones, deberá figurar en la memoria del Proyecto Técnico preceptivo las causas de su excepcionalidad, una propuesta de ubicación y materiales a emplear, así como la definición sobre planos de su trazado a escala adecuada.**

## **Artículo 25.- Instalación de aparatos elevadores:**

**1. Se incluyen en esta categoría los ascensores, monta cargas y escaleras mecánicas.**

**2. Se estudiará y justificará la instalación de ascensores eficientes, de bajo consumo energético.**

**3. Los ascensores incluirán sensores de ocupación y/o apertura de puertas para el encendido de la iluminación.**



4. Aparatu jasogailuen instalazio orok martxan jartzeko dokumentua izan beharko dute obrak jaso eta lehenengo okupazioaren aurretik.

#### 26. artikulua.- Telekomunikazio-zerbitzuak

1. Eraiki berriko eraikin guztiak komunikazio elektronikoko sareentzako kanalizazioak izateko moduan eraiki behar dira, zerbitzua konektatu ala ez.

2. Instalazio horiek honako hauen arabera definituko dira:

- a) Komunikazio elektronikoko sare publikoekin berehala konektatzeko aukera.
- b) Eraikinaren barruan zirkuitu itxian komunikatzeko aukera, ataritik lokal bakoitzeraino.

3. Kanalizazio orokorra eraikineko guen komunitatik zehar egin beharko da (erabilera publikoko espazioetatik ikusten diren fatxadak izan ezik), lokal edo etxebizitza bakoitzaren hartuneraino.

#### 27. artikulua.- Posta-zerbitzuak:

1. Eraikin guztiek eduki beharko dituzte eskutitzetarako postontziak atarian, edo kanpoaldetik erraz iristen den espazio komun batean.

2. Nolanahi ere, postontziak partzela pribatuaren barruan jarri beharko dira, eta ezin izango dira irten aldameneko espazio publikoaren lerrokaduretatik.

#### 28. artikulua.- Elementu komunak eta seinaleak instalatzea

1. Udalak biztanleriaren zerbitzu orokorrera dauden euskarri, seinale eta bestelako elementuak finketan instalatu, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu, bere kontura, eragindako jabeen aurrez jakinarazita. Jabeak hori onartzera behartuta daude.

### 5. ATALA. SEGURTASUN-BALDINTZAK

#### 29. artikulua.- Egonkortasun-baldintzak

1. Eraikuntzek beharrezko egonkortasun- eta sendotasun-maila izan beharko dute, bai horien egikaritzeari bai kontserbazio- eta mantentze-lanei dagokienez, ondasun edo pertsonen kalterik eragin ez diezaieten.

4. Todas las instalaciones de aparatos elevadores contarán con el documento de puesta en servicio con carácter previo a la recepción de las obras y de la primera ocupación.

#### Artículo 26.- Servicios de Telecomunicaciones:

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones para las redes de comunicaciones electrónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

2. Estas instalaciones quedarán definidas en base a:

- a) La posibilidad de conexión inmediata con las redes de comunicaciones electrónicas públicas.
- b) La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

3. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

#### Artículo 27.- Servicios postales:

1. Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia

2. En cualquier caso, los buzones se colocarán en el interior de la parcela privada, no pudiendo sobresalir en ningún caso respecto a las alineaciones del espacio público adyacente.

#### Artículo 28.- Instalación de elementos comunes y señalética

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados éstos a consentirlo.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo 29.- Condiciones de estabilidad.

1. Las construcciones deberán tener el grado de estabilidad y solidez necesaria, tanto en lo referente a su ejecución como a su conservación y mantenimiento, que impida la posibilidad de causar daños a personas o a bienes.

2. Udalak eskumena dauka une oro egiaztatzeko obren, higiezinaren eta gainerako eraikuntza- edo mantentze-lanekin lotutako elementuen egonkortasun- eta sendotasun-baldintzak, eta kontratista eta jabeen eskatu ahaliko die horren harira beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartzea. Hala ere, horrek ez dio inolako erantzukizunik sortuko.

### 30. artikulua.- Suteen aurkako babesa

1. Udal-sail eskudunaren iritziz instalazio batek ezin baditu lortu instalaziorako eta ingurune horretarako segurtasun-baldintza egokiak, eta bizilagunentzat eta oinezkoentzat arrisku konponezinak baditu, antolamenduz kanpokotzat jo ahal izango da, eta erabiltzeari uzteko eta instalazioa ixteko aginduko zaio.

### 31. artikulua.- Sestra gaineko forjatuak

1. Behe-solairuaren lurzoruko forjatuaren kota kaleko sestra baino gorago baldin badago, proiektuan lokaletako sarbidea arrapala edo antzeko elementuen bidez egitea aurreikusiko da, Eraikuntza Ordenantza hauetan ezarritako baldintzen arabera.

- a) Arrapala hori fatxadako planoaren eta espaloiko sestraren (lerrokaduraren) elkargunetik abiatuko da.
- b) Arrapala hori irisgarritasunari buruz indarrean dagoen araudia betetzeko moduan egingo da. Nolanahi ere, obra-proiektuan kontuan hartuko da forjatuaren eta espaloiko sestraren arteko elkarguneak irisgarritasunari buruzko araudian zehaztutakoaren arabera lokal, etxebizitza eta eraikinen etorkizuneko erabilera bete beharko duela.

### 32. artikulua.- Finken seinaleztapena

1. Eraikin orok kanpotik seinaleztatuta egon beharko du, bere posta-helbidearekin, eta hori argi eta garbi ikusi ahal izango da.

2. Udalak biztanleriaren zerbitzu orokorrera dauden euskarri, seinale eta bestelako elementuak finketan instalatu, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu, bere kontura, eragindako jabeen aurrez jakinarazita. Jabeak hori onartzera behartuta daude.

### 33. artikulua.- Behatxuloak

1. Etxebizitzaren sarreran elementu bat jarri beharko da eskaierako tranpalean edo ataurrean nor dagoen barrutik ikusi ahal izateko.

2. El Ayuntamiento está facultado para comprobar en todo momento las condiciones de estabilidad y solidez de obras, inmuebles y demás elementos relacionados con su construcción o mantenimiento, pudiendo requerir de contratistas y personas propietarias, la adopción de las medidas que estime pertinentes al respecto, sin que ello signifique para el mismo responsabilidades de ningún género.

### Artículo 30.- Protección contra incendios

1. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

### Artículo 31.- Forjados sobreelevados de la rasante

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota superior a la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante rampa o similar en las condiciones establecidas por estas Ordenanzas de Edificación.

a) Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).

b) Esta rampa se realizará de forma que garanticen el cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente. En cualquier caso, en el proyecto de obra se contemplará que el encuentro entre el forjado y la rasante de la acera deberá cumplir el futuro uso de los locales, viviendas y edificaciones, de acuerdo con lo especificado en la normativa de accesibilidad.

### Artículo 32.- Señalización de fincas

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

2. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a las personas propietarias afectadas con la antelación que cada caso permita, estando obligadas éstas a consentirlo.

### Artículo 33.- Mirillas

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

2. Aurretiazko sarbide komuneren kasuan, atezain automatikoko sistema erabiliko da (ahal dela, bideoatezaina).

## 6. ATALA. SEGURTASUN-BALDINTZAK OBRAK EGIKARITZEAN

### 34. artikulua.- Babes-hesiak

1. Eraikuntza- edo eraipen-obraren bat egikaritzen den partzelaren edo orubearen aurrealdea gutxienez bi 2 m-ko altuera duen hesi batekin itxiko da, segurtasun-neurriak eta apaindura-kontserbaziorako neurriak eskaintzen dituzten materialekin, adibidez, adreilu, taula edo panel aurrefabrikatuen bidez. Hesi hori ez da beharrezkoa izango eraikuntzaren itxitura egiten denean eta lanek segurtasunean eta bide publikotik libre igarotzean eraginik ez dutenean.

2. Babes-hesiak okupatzen duen espazioa kalearen zabalera araberakoa izango da eta, edonola ere, ez da onartuko espazio publiko hiru 3 m baino gehiago inbaditzerik, fatxada-lerrotik neurtuta, ez eta espaloia-eremuren 2/3 gainditzerik edo bertan utzitako espazio librea 0,80 m-tik beherakoa izaterik. Ezinezkoa bada 0,80 m-ko gutxienezko espazioa uztea, gutxienezko irisgarritasun-baldintzak betetzen dituen espaloia paralelo baten bidez ordezkotzeko igarobide babestua egin ahal izango da. Ordezko igarobide irisgarri eta segurua badago, ez da derrigorrezkoa izango hesia kentzea behe-solairuko itxiturak bukatzerakoan (oinetako aldamioren azpitik igaro behar izatea saihesteko).

3. Neurri berberak hartuko dira konponketa-obraren, kasuan kasuko ezaugarriek hala gomendatzen dutenean.

4. Entokatze-obrak, teilaberritze-lanak edo aldi baterako antzeko eragiketarako egiterakoan, soka bidezko babesak jarriko dira, eta langileak egongo dira dagokien oharren emateko. Udalak, bide-zirkulazioaren eskakizunengatik edo egokitze josten dituen bestelakoengatik, ezarritako lan-ordutegia bete beharko da.

5. 1,40 m baino zabalera txikiagoko espaloiak dituzten eremuetan, babes-hesiak jarri ahal izango dira, 0,60 m-ko irtengunearekin behe-solairuko fatxadari eragiten dioten eraberritze-obrarako, edo oin berriko obrarako behe-solairuetarako adierazitako gutxienezko altuerara iritsi arte. Gainerako obrak dagokienez, hesien ordezkotze-babesak edo zutikoen gaineko babesak jarriko dira.

6. Derrigorrezkoa izango da hesien muturretan edo irtenguneetan seinale-argiak jartzea, behar bezain indartsuak. Gaueko seinalez tapena kolore gorriko behar adina lanpara elektrikoaren bidez egingo da. Seinaleak argi eta garbi ikusi beharko dira gauean, beraz, seinaleak eta

2. En el caso de accesos comunes previos, se dispondrá de sistema de portero automático.

## SECCIÓN 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS

### Artículo 34.- Vallas de protección

1. El frente de la parcela o solar donde se ejecuten obra de construcción o derribo, se cerrará con una valla de 2 m de altura mínima ejecutada con materiales que ofrezcan condiciones de seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Esta valla no será necesaria cuando se efectúe el cerramiento de la edificación y los trabajos no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito por la vía pública.

2. El espacio ocupado por la valla de protección estará en relación con la anchura de la calle, no admitiéndose en ningún caso una invasión del espacio público mayor de 3 m, contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la longitud de la acera o dejar un espacio libre de la misma inferior a 0,80 metros. En caso de que no se pueda asegurar un paso mínimo de 0,80 m se podrá dar paso alternativo accesible y protegido a una acera paralela que cumpla las condiciones mínimas de accesibilidad. Si existe vía alternativa accesible y segura, no será obligatorio retirar la valla en el momento que se finalicen los cerramientos de planta baja y así evitar que las personas viandantes tengan que pasar bajo los andamios.

3. Iguales precauciones se adoptarán en las obras de reparación cuando sus características así lo aconsejen.

4. Las obras de revoco, retejados u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se protegerán con cuerdas, con asistencia de operarios para dar los avisos oportunos, debiendo atenderse al horario de trabajo que fije el Ayuntamiento por exigencias de circulación viaria u otras que considere.

5. En las zonas con aceras de anchura inferior a 1,40 m, se permitirá la colocación de vallas de protección con un saliente de 0,60 m. Para las obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja, o para las obras de nueva planta hasta que alcancen la altura mínima señalada para las plantas bajas. Para el resto de las obras las vallas serán sustituidas por protecciones voladas o protecciones sobre pies derechos.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en los extremos y ángulo salientes de las vallas. La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente. Las señales habrán de ser claramente visibles

hesiak islatzaileak izango dira.

7. Hesiak behin-behinekoak izango dira, hain zuzen ere, obrak amaitu arte. Ondorioz, hilabete igaro bada obrak hasi gabe, edo epe bereko etaldia egon bada, espaloia libre utzi beharko da jendea igarotzeko, zuhurtziazko neurriak hartzea alde batera utzi gabe.

8. Bide publikoan babes-sareak edo -olanak jarriko dira solairuetako forjatuen artean, oinezkoak arriskuan jartzen dituzten edo langileak erortzeko arrisku sortzen duten lanak egiten diren bitartean

9. Bide publikoan irekitako zangak ere hesien bidez babestuko dira, arrisku-guneak mugatuta. Halaber, elementuak sendo instalatuko dira eta ez dute eragotziko bide publikotik igarotzea, argizatuta egongo dira ilunabarretik eguzkia berriz atera arte, eta obra-lizentziaren titularrari dagokio hesi hori instalatzea, irauraraztea eta mantentzea.

### **35. artikulua.- Obrak egikaritzen diren bitartean hartu beharreko neurriak**

1. Etxe bat eraiki edo konpondu bitartean kaleetan ibiltzeko arrisku edo zailtasunik eragiten bada, inguruko oinezko eta ibilgailuen trafikoa babestuko da, Udalak kasu bakoitzerako zehazten duen eran.

2. Materialak obraren barruan jarri eta prestatuko dira, eta, hori ezin denean, Udalak horretarako zehazten duen gunean jarri eta prestatuko dira.

3. Aldamioak, ukondoak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak zuzendaritza eskudunaren jarraibideen arabera instalatu eta desmuntatuko dira; berau izango da zeregina horien arduraduna.

4. Aldamioak gutxienez 75 cm-koak izango dira, eta horiek osatzeko erabiltzen diren taulek eta sokek erresistentzia egokia edukiko dute bete beharreko zerbitzurako.

5. Aldamioen kanpoko zatia bertikalki estali egin beharko da, solairu bakoitzean 1,00 m-ko gutxienezko altueraraino, eta, hala, arrisku oro saihestuko zaie langileei, bai eta materialak erortzea ere. Edonola ere, laneko segurtasunari buruz indarrean dagoen araudia bete beharko da.

6. Eraikinen eskoratzeta zuzendaritza fakultatibo eskudunaren pean egingo da beti.

7. Espaloietan, bide publikoetan eta oinezkoentzako ibilbideetan jartzen diren aldamioak, irekitzen diren zangak edo egiten diren bestelako obrak seinaleztatu eta babestu egingo dira, oinezkoen segurtasun fisikoa bermatzeko moduan. Horretarako, ikusmen murriztua

durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto duren las obras. Por lo que, transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras, o con interrupción de igual plazo, deberá dejarse libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse las medidas precautorias pertinentes.

8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para viandantes, o riesgo de caídas para el personal operario.

9. La apertura de zanjas en la vía pública, habrá de ser igualmente protegida mediante vallado, acotando las zonas de peligro, estará sólidamente instalado y no supondrán obstáculo para el tránsito por la vía pública, apareciendo iluminado desde la puesta hasta la salida del sol, y correspondiendo al titular de la licencia de obra, la instalación, conservación y mantenimiento de dicho vallado.

### **Artículo 35.- Precauciones durante la ejecución de las obras**

1. Durante el proceso de edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se procederá a la protección del tráfico rodado y peatonal de las inmediaciones en la forma que el Ayuntamiento determine para cada caso.

2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se realizará en el punto o espacio en que el Ayuntamiento designe a tal efecto.

3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desmontarán de acuerdo con las instrucciones de la dirección facultativa, siendo ésta responsable de estas tareas.

4. Los andamios serán cuando menos de 75 cm y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia adecuada al servicio a efectuar.

5. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse, en vertical hasta una altura mínima en cada planta de 1 m de forma que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de materiales, sin perjuicio del deber de cumplir la reglamentación vigente sobre seguridad en el trabajo.

6. El apuntalamiento de edificios se ejecutará siempre bajo dirección facultativa competente.

7. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalarán y protegerán de manera que garanticen la

дутен pertsonек озтопо хоріек бертан даудела гараиз антземаһ аһал ізатеко модуан антлату бһарко дһра.

**8.** Obrak egiteko erabilitako edukiontziak eta gainerako materialak obrako hesien barruan jarri beharko dira; debekatuta dago horrelakoak igarotze-guneetan uztea.

**9.** Adierazitako eran seinaleztatu beharko da espaloietan edo oinezko eta ibilgailuen igarotze librerako galtzadetan dagoen edozein oztopo. Honakoak hartuko dira oztopotzat: obrako hondakin-multzoak, zoladura birjartzeko materialak, zanga irekiak, makinak eta bestelako elementuak.

**10.** Seinaleztapena beti bat etorri beharko da indarrean dagoen Zirkulazio Kodean jasotakoarekin. Betekizunak edo ereduak ezin izango dira eraldatu.

### **36. artikulua.- Jasogailuak**

**1.** Materialak jasotzeko gailuak orubearen edo arreta-perimetroaren barruan jarri beharko dira. Salbuespen gisa, eta betiere alde aurreko baimenarekin, bide publikoan jarri ahal izango dira.

**2.** Makina eta instalazio osagarriak eta horien elementuek, eraikuntza obretan behin-behinean erabil daitezkeenak, udal-baimena beharko dute funtzionatzeko.

### **37. artikulua.- Dorre-garabiak**

**1.** Eraikuntzan dorre-garabiak instalatu eta erabiltzeko, Udalaren eskumenari dagokionez, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Muntatu beharreko garabia eta haren elementu guztiak kontserbazio-egoera bikainean egon beharko dira.
- Instalatutako garabia funtzionamendu-, erabilera-eta segurtasun-baldintza bikainetan egon beharko da.
- Garabia erabiltzean, gehieneko kargak bete beharko dira, lan-baldintzarik okerrenetan ezarriak.
- Erantzukizun zibileko poliza mugagabea aurkeztu beharko da, obran instalazio, funtzionamendu edo egonaldien ondorioz sor daitekeen edozein kalteren aurrean erantzuteko.
- Garabiak garraiatzen dituen elementuak kokatzean, funtzionamenduaz arduratzen den teknikariaren iritziz segurtasun gehien eskaintzen duen moduan egingo da.

**2.** Orokorrean, kakoaren karroak ezin izango du gainditu obrako segurtasun-hesiek edo orubearen mugek mugatutako espazioa.

- Orubearen neurriak direla eta, garabiaren besoak edo lumak hartzen duen eremuak orubearen eremu mugatua eta segurtasun-hesia gainditzen baditu,

seguridad física de las personas viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

**8.** Los contenedores y demás materiales empleados en la realización de las obras, deberán depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

**9.** Deberá señalarse cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de viandantes y vehículos; se entiende como obstáculos: montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

**10.** La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

### **Artículo 36.- Aparatos elevadores**

**1.** Los aparatos para elevación de materiales deberán instalarse en el interior del solar o perímetro de precaución. Excepcionalmente, y siempre con autorización previa, podrán instalarse en la vía pública.

**2.** La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables de forma temporal en las obras de construcción, serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

### **Artículo 37.- Grúas-torre**

**1.** La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, y en lo que afecta a la competencia municipal, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- La grúa a montar y todos sus elementos, deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- La grúa instalada deberá estar en perfectas condiciones de funcionamiento, uso y seguridad.
- La utilización de la grúa deberá efectuarse con sujeción a las cargas máximas, establecidas en sus condiciones de trabajo más desfavorables.
- Deberá presentarse una póliza de responsabilidad civil ilimitada para responder de los daños de cualquier tipo que puedan producirse por su instalación, funcionamiento o por estancia en la obra.
- La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán de forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

**2.** Como norma general, el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de seguridad de la obra.

berariaz jaso beharko da egoera hori, bai eta beharrezko prebentzio-neurriak hartzeko konpromisoa ere, elektrizitate-eroanbideekin kontaktuak eta mugatutako eremutik kanpo materialak erortzeko arriskuak sahiesteko, bide publikotik igarotzea segurua dela bermatzeko.

3. Aurreko paragrafoetako salbuespenetan, lizentzia ematea edo ukatzea Udalaren irizpidezko eskumenekoa izango da.

### 38. artikulua.- Goi-tentsioko lineak

1. Goi-tentsioko lineak dauden eremutan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, baldin eta haiek arauaren arabera desbideratu edo deskargatu ez badira. Udalak gaiaren gaineko txostena eskatu beharko die zerbitzu tekniko eskudunei, eragindako lursaileko linea eta azalerei dagokienez.

### 39. artikulua.- Eraikinaren egiturari eragiten dioten obrak

1. Eraikina handitu edo berritzeko obrak proiektatzen direnean eta horiek eraikinaren egiturari eragiten diotenean, lizentzia-eskabidearekin batera honako agiri osagarriak ere aurkeztu beharko dira.

- a) Proiektatutako handikuntza edo berrikuntza baino lehen egiturari lehendik zeuden kargen azterketa.
- b) Handitze edo berritze horren ondoriozko kargen emaitza.
- c) Obrak egikaritzean egin behar diren eskoren deskribapen-memoria, kalkuluak eta lanen koordinazio-programa adierazita.

### 40. artikulua.- Teknikari tituluduna

1. Obren Zuzendaritza (Obra Zuzendaria) gorabehera, lanak behar bezala egiteaz arduratuko den teknikari tituludun bat (Egikaritze Zuzendaria) egongo da horien buru, aurkeztutako agirien eta zuzendaritza horrek honako kasu hauetan emandako aginduen arabera:

- a) Lur-mugimenduak: hustea, hondeaketak, lubetak txikitzea, azterketa-laginak eta abar.
- b) Oin berriko obrak, aurreko puntuan aipatutako lanei dagokienez.
- c) Tinkatze-lanei eta eraikinaren egiturari eragiten dieten birgaitze-, berritze- eta handitze-obrak.
- d) Eraispen- eta botatze-lanak.
- e) Indarrean dagoen legerian aipatzen den beste edozein.

2. Goian adierazitako lanek irauten duten bitartean,

a) Si por las dimensiones del solar, el área barrida por el brazo o pluma de la grúa rebasase el área acotada del solar y la valla de seguridad, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las prevenciones necesarias para evitar contactos con conducciones eléctricas y peligros de desprendimientos de materiales fuera del recinto acotado, garantizando la seguridad de tránsito por la vía pública.

3. En los supuestos excepcionales de los párrafos anteriores el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

### Artículo 38.- Líneas de alta tensión

1. En las zonas afectadas por líneas de alta tensión, no se permitirá ningún tipo de construcción mientras no se haya efectuado el desvío o descarga de las mismas de forma reglamentaria, debiendo solicitar el Ayuntamiento informe de los servicios competentes al respecto, en relación con las líneas y superficies de terreno afectadas.

### Artículo 39.- Obras que afectan a la estructura del edificio

1. Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a su estructura, deberán aportarse con la solicitud de licencia la siguiente documentación complementaria.

- a) Estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Estudio de las cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de efectuarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

### Artículo 40.- Personal técnico titulado

1. Con independencia de la Dirección de las Obras (Director/a de Obra), deberá haber al frente de las mismas un/a técnico/a titulado/a responsable de la correcta ejecución de los trabajos (Director/a de Ejecución), de acuerdo con los documentos presentados y de las órdenes de dicha dirección en los siguientes casos:

- a) Movimientos de tierras: vaciado, excavaciones, rebaje de terraplenes, catas de exploración etc.
- b) Obras de nueva planta en lo relacionado con los trabajos citados en el punto anterior.
- c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
- d) Obras de derribo y demoliciones.

adierazitako teknikariak beharrezko denbora eta arreta eman beharko die, eta obran behar adina egon beharko da horiek behar bezala egikaritzen direla eta segurtasuna bermatzen dela ziurtatzeko, baita egiturazko elementuak edo elementu erresistenteak eraistean, eraipen-lanetan eta makinak lanean ari diren bitartean, garraio-lanetan ari direnean salbu.

## 7. ATALA. ERAIKUNTZA-KALITATEKO BALDINTZAK

### 41. artikulua.- Isolamendu termikoa

1. Eraikin berrietan, energia aurreztearen gainean indarrean dauden xedapenetan jasotako igorpen eta isolamendu termikoari buruzko baldintzak beteko dira. Helburu horrekin, erabilitako materialek, horien diseinuak eta eraikuntza-irtenbideak Eraikuntzaren Kode Teknikoa beteko dute, baita nahitaez bete beharreko indarrean dagoen eta sartu daitekeen araudia beteko dute.

2. Ez da onartuko zubi termikorik, eta ondo isolatuta egongo dira berokuntzarik gabeko lokalak ukitzen dituzten edo kanpoaldearekin kontaktuan dauden berotu gabeko guneen paramentu bertikal eta horizontal guztiak.

a) Fatxadetan: isolamendua kanpoaldetik jartzea lehenetsiko da (fatxada aireztatutako sistemak, "SATE", etab.) kamaran edo barnealdean jartzearen aurrean. Helburua da zubi termikoak saihestea eta etenik gabeko isolamendu jarraitua lortzea.

b) Estalkietan: isolamendua kanpoaldetik jartzea lehenetsiko da.

c) Eraikinen birgaitze-kasuetan:

- Isolamendu termikoaren eta energia-eskariaren murrizketaren mailak hautatuko dira, gaur egun birgaitze, eraberritze eta handitzeetarako araudiak eskatzen duena betez, eta, birgaitze-kasuak izan arren, ahal den neurrian, eraikin berrietarako eskatzen dena lortzen saiatuko da.

3. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasangarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

e) Cualesquiera otras mencionadas en la legislación vigente.

2. Mientras duren los trabajos anteriormente citados, el técnico indicado deberá prestarles la dedicación y atención necesaria, manteniendo su presencia en la obra con la permanencia que precise su correcta ejecución y seguridad, y, en todo caso en la demolición de los elementos estructurales o resistentes, en los trabajos de derribos y mientras estén desarrollando su trabajo las máquinas, a excepción de su funcionamiento en labores de acarreo.

## SECCIÓN 6. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA

### Artículo 41.- Aislamiento térmico

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con la normativa vigente de obligado cumplimiento, y aquella que pudiera promulgarse.

2. No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales de zonas climatizadas que estén en contacto con el exterior o locales no calefactados, deberán estar aislados.

a) En fachadas: se priorizará el aislamiento térmico por el exterior (sistemas de fachada ventilada, SATE, etc.) frente a aislamientos de cámara o interiores, con el objetivo de evitar los puentes térmicos y lograr un aislamiento continuo sin interrupciones.

b) En cubiertas: se priorizará el aislamiento continuo por el exterior.

c) En el caso de edificios objeto de rehabilitación:

- Se seleccionarán los niveles de aislamiento térmico y reducción de la demanda energética cumpliendo el exigido actualmente por normativa para rehabilitaciones, reformas y ampliaciones, y a pesar de tratarse de casos de rehabilitación se procurará, en la medida de lo posible, alcanzar lo requerido para edificios de nueva construcción.

3. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en el apartado anterior. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

## 8. ATALA. BALDINTZA BIOKLIMATIKOAK

### 42. artikulua.- Zehaztapen orokorrak

1. Atal honetan jasotako baldintzen helburua da hilabete beroetan eguzki-erradiazioaren aurrean babestea, eta, bereziki, neguko hilabeteetan erradiazio hori aprobetxatzea etxebizitzako espazio bizigarrien mesedetan, tokiko baldintza klimatologikoak kontuan hartuta.

2. Eguzkimenduari dagokionez:

a) Eraikinaren diseinuan bizitokiaren kanpoko gailuak txertatu behar dira, hala nola pertsianak, kanpoko itxitura-planoetan eragina duen erradiazioaren intentsitatea doitu ahal izateko.

b) Irtenbide arkitektoniko trinkoak gomendatzen dira, eraikinaren forma-faktorea gutxienez izan dadin (azalera osoa A/volumen osoa B). Edonola ere, forma-faktore hori inoiz ez da 1etik gorakoa izango.

c) Etxebizitzaren barne-banaketa, ahal den neurrian, tenperaturak homogeenak izatea erraztu beharko du, bai eta orientazio desberdineko fatxaden arteko aireztapen gurutzatua ere

d) Eraikinaren ingurutzailaren eraikuntza-elementuek, kanpoaldearekin kontaktuan dauden itxiturek, zolatak, hormek eta estalkiek inertzia termikoa sustatu beharko dute. Horretarako, dentsitate handiko eta eroankortasun termiko txikiko materialetako sekzio nabarmenak erabiltzea gomendatzen da.

e) Isolamendu termikoa konpontzen duten eraikuntza-irtenbideak ezartzea gomendatzen da. Hala, indarrean dagoen araudian ezarritako eskakizunak hobetuko dira. Ahal dela material naturalak erabiliz, hala nola harri-zuntza edo artelazkia, eta eraikuntza-elementuaren sekzioan ahalik eta kanpoaldeago jarrita.

3. Leihoei eta arotzeriari dagokionez:

a) Beiren eta markoen ezaugarriei, baina baita horien itxitura eta estankotasunari dagokionez:

- Estankotasuna: marko eta aurremarkoen lotura eta zigitatzeak fatxadako itxitura trinkoekin behar bezala gauzatuko dira, estankotasuna eta isolamendu termikoaren jarraipena bermatuz. Pertsiana-kaxen isolamenduak eta horien zigitatzeak, bai kanpoaldearekin bai hormetako aire-ganberarekin, arreta berezia jasoko dute.
- Eraikinaren gunen bakoitzerako hitzartutako ziurtasun eta bandalismoaren aurkako berariazko baldintza osagarriak betetzen dituzten beirak hautatuko dira beti.

b) Baoen diseinuari dagokionez, beiren hautaketan, ondorengo irizpide orokor hauek izango dira kontuan:

- Beira hirukoitza gomendatzen da, egurrezko edo

## SECCIÓN 7. CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS

### Artículo 42.- Determinaciones generales

1. Las condiciones recogidas en este apartado persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos, así como y especialmente dadas las condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda en los meses invernales.

2. En relación al soleamiento:

a) Se exige la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como persianas, que permitan regular la intensidad de radiación incidente en los planos de cerramiento exterior.

b) Se recomiendan soluciones arquitectónicas compactas donde el factor de forma del edificio sea mínimo (superficie total S/volumen total V). En cualquier caso, dicho factor de forma nunca deberá ser superior a 1.

c) La compartimentación interior de las viviendas deberá favorecer en la medida de lo posible, la homogeneidad de las temperaturas, así como la ventilación cruzada entre fachadas de distinta orientación.

d) Los elementos constructivos de la envolvente del edificio, cerramientos en contacto con el exterior, soleras, muros y cubiertas, deberán favorecer la inercia térmica. A tal fin se recomienda utilizar importantes secciones de material de gran densidad y baja conductividad térmica.

e) Se recomienda la adopción de soluciones constructivas que resuelven el aislamiento térmico mejorando las exigencias determinadas en la normativa vigente, preferentemente mediante utilización de materiales naturales como lana de roca o corcho y dispuestos en la posición más exterior posible en la sección del elemento constructivo.

3. En relación a las ventanas y carpinterías:

a) En relación a las características de los vidrios y de los marcos, pero también a sus cierres y su estanqueidad:

- Estanqueidad: se ejecutarán las uniones y sellados de los marcos o premarcos con los cerramientos macizos de fachada de manera correcta, garantizando la estanqueidad y la continuidad del aislamiento térmico. Se prestará especial atención al aislamiento de las cajas de persiana y a su sellado tanto con el exterior como con las cámaras de aire de los muros.
- Se seleccionarán acristalamientos que cumplan



- zubi termikoen haustura duen arrotzeriarekin.
- Eguzki-erradiazio zuzena jasotzen duten leihoek (hegoalde, hego-ekialde, hego-mendebalde, ekialde eta mendebalde orientazioetakoak), eguzkia hartzeko leihoak ez diren guztietan, eguzki-faktore txikiko beirak izango dituzte.
  - Hozketa-eskaerak beroketakoak baino handiagoak diren guneeetan, eguzki-faktore indartua duten beirak instalatuko dira, U balio txikiak mantenduta.
- c) Leihoen portaerari dagokionez orientazioa dela eta, kontuan hartuko dira honako irizpide hauek:
- *Hego orientazioa*: bero-aldietan eguzki-babesa beharrezkoa izango da.
  - *IE-HE eta HM-IM orientazioa*: beira isolatzaileak jarriko dira, udan bero-emariak eta neguan hotz-emariak murrizteko. Garai hotzetan eguzki-argia sartzen utzi beharko da, eta beroetan eguzkitik babestu.
  - *Ipar orientazioa*: Beirek gehieneko argi-transmisioa ahalbidetu beharko dute, eta gutxieneko transmitantzia termikoa (isolamendu termiko indartua duten eta argi asko pasatzen uzten duten beirak). Emisibitate txikiko beirak instalatuko dira.
- d) Baoen eguzki-babesei dagokionez:
- Baoak elementu mugikor zein finkoen bidez babestu daitezke. Sistema horiek kanpoaldean ipiniko dira.
  - Elementu mugikorak instalatzea lehenetsiko da. Sistema horiek honakoak izan daitezke: pertsianak, toldoak, leiho-ateak, lama mugikor bertikalak, lama mugikor horizontalak, errezelak, estoreak, etab.
  - Babes mugikorren kasuan, unean uneko baldintza klimatologikoen arabera sistema automatikoak lehenetsiko dira, eskuzko eragintza-sistemen aurrean.
  - Babes finkoei dagokienez, orientazioaren arabera diseinatuko dira; neguan erradiazioa sartzea ahalbidetuko dute eta udan berriz eragotzi egingo dute:
    - Ekialdean: Babes horizontalak.
    - Mendebaldean: Babes horizontalak. Udan babesak oso handiak izan behar dira gainberotzea ekiditeko.
    - Hegoaldean: Babes horizontalak. Babes-beharren arabera, komenigarria izan liteke babes horizontalak baoaren gainetik luzatzea ekialderantz eta mendebalderantz.
  - Itzal bidezko babesak erabiltzea lehenetsiko da eguzki-faktore txikiko beirak instalatzearen aurrean.
- e) Barne-banaketak era zentzudunean proiektatuko
- siempre con los requisitos específicos adicionales de seguridad y antivandalismo estipulados para cada zona del edificio.
- b) En la selección de vidrios se tendrán en cuenta los siguientes criterios de carácter general en cuanto al diseño de los huecos:
- Se recomienda el acristalamiento triple sobre carpintería de madera o con rotura de puente térmico.
  - Las ventanas que reciben radiación solar directa (orientaciones sur, sureste, suroeste, este y oeste), siempre que no sean ventanas para captación solar, se dispondrán con vidrios de bajo factor solar.
  - En zonas con mayores exigencias de refrigeración que de calefacción, se instalará acristalamientos con factor solar reforzado, manteniendo valores de U reducidos.
- c) En cuanto al comportamiento de las ventanas en relación con su orientación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- *Orientación Sur*: Se requerirá de protección solar en periodos calurosos.
  - *Orientación NE-SE y SO-NO*: Se dispondrán vidrios aislantes para reducir los aportes de calor en verano y frío en invierno. Se debe permitir el acceso de la luz solar en las épocas frías y protegerse de ella en las cálidas.
  - *Orientación Norte*: Los acristalamientos deben permitir la máxima transmisión luminosa y la menor transmitancia térmica (vidrios con aislamiento térmico reforzado y que dejen pasar mucha luz). Se instalarán vidrios bajos emisivos.
- d) En cuanto a las protecciones solares de los huecos:
- Los huecos pueden ser protegidos con elementos móviles o fijos. Estos sistemas queden colocados en el exterior.
  - Se priorizará la instalación de elementos móviles. Estos sistemas pueden ser: persianas, toldos, contraventanas, lamas móviles verticales, lamas móviles horizontales, cortinas, estores, etc.
  - En caso de protecciones móviles se priorizarán sistemas automáticos que dependan de las condiciones climatológicas del momento frente a sistemas de accionamiento manual.
  - En cuanto a las protecciones fijas, su diseño diferenciará su orientación y permitirán el acceso de la radiación en invierno y la impedirán en verano:
    - Este: Protecciones horizontales.
    - Oeste: Protecciones horizontales. En el periodo estival las protecciones deben ser muy intensas para evitar el sobrecalentamiento.
    - Sur: Protecciones horizontales. Dependiendo las necesidades de protección es posible que sea

dira: okupazio gabeko gelak edo erabilpen gutxikoak (biltegiak, bainugelak, janaritegiak, zerbitzu-gelak, instalazio-gelak etab.) estrategikoki kokatuko dira, bitarteko espazio gisa.

f) Beroketarako energia-ustiapenerako sistema pasiboak ezartzea gomendatzen da: trombe-hormak, galeria bioklimatikoak, atxikitako berotegiak, eguzki-atzitze zuzena, potzu kanadarrak, etab. Horiek eraikinaren instalazio aktiboekin batera funtziona dezakete edo guztiz modu pasibo eta independentean.

g) Hozketarako energia-aurrezpenerako sistema pasiboak ezartzea gomendatzen da: aireztapen naturala (gurutzatua ahal den heinean), potzu kanadarrak, lurrunketa bidezko hozketa, baoen eguzki-babesa...

4. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasagarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

conveniente alargar las protecciones horizontales sobre el hueco hacia el este y oeste.

- Se priorizará el uso de protecciones mediante generación de sombra frente a la instalación de vidrios de bajo factor solar.

e) Se proyectarán las distribuciones de los interiores de manera inteligente: las estancias de ocupación nula o de bajo uso (como pueden ser almacenes, baños, despensas, salas de servidores, de instalaciones etc.) se colocarán en posiciones estratégicamente a modo de espacios colchón.

f) Se recomienda la aplicación de sistemas pasivos de aprovechamiento energético para calefacción tales como muros trombe, galerías bioclimáticas, invernaderos adosados, captación solar directa, pozos canadienses, etc., en funcionamiento junto a las instalaciones activas del edificio o de forma totalmente pasiva e independiente.

g) Se recomienda la aplicación de sistemas pasivos de ahorro energético para refrigeración, tales como: la ventilación natural (cruzada en la medida de lo posible), pozos canadienses, enfriamiento evaporativo, la protección solar de huecos...

4. Con carácter general, se deberán implementar las medidas que descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación correspondiente.

#### 43. artikulua.- Euri-urak berrerabiltzea

1. Eraikuntza berrien kasuan, lurpeko sistema proiektatu beharko da euri-urak jaso, tratatu eta biltzeko, partzelaren espazio pribatua ureztatzeko sisteman berrerabiltzeko. Ureztatzeko sistemarik ez badago ere, konponbidea gauzatu egingo da, etorkizunean erabiltzeko aukera egon dadin.

2. Eraikin berrien kasuan edo lehendik dauden eraikinen kasuan, igerilekuak edo uretako beste jolas-elementu batzuk instalatu nahi badira, euri-urak berrerabiltzeko sistema gauzatu beharko da, ur horiek bete ahal izateko.

3. Igerilekua edo uretako bestelako jolas-elementuak ur-hornidurako sare orokorraren bidez betetzen badira, horretarako urteko kontsumorako gehieneko bolumena baimendutako gehieneko ur-bolumenaren parekoa izango da. Kasu guztietan, hornikuntza-kontagailu independentea eta irisgarria ipiniko da.

#### Artículo 43.- Reutilización de aguas pluviales

1. Se establece la obligatoriedad en el caso de nueva edificación de proyectar un sistema de recogida, tratamiento y depósito de aguas pluviales soterrado para su reutilización en el sistema de riego de espacio privado de parcela. Aun careciendo de sistema de riego, la solución quedará ejecutada en previsión de una utilización futura.

2. En el caso de nueva edificación o en el caso de edificación existente que desee acometer la instalación de piscinas u otros elementos recreativos de agua deberá ejecutar un sistema de reutilización de aguas pluviales que posibilite su llenado.

3. En el caso de llenado de piscina u otros elementos recreativos de agua a través de la red general de abastecimiento de agua, el volumen máximo anual de consumo para este fin equivaldrá al volumen máximo permitido de agua. En todos los casos, se dispondrá de contador de abastecimiento independiente y accesible.

## II. TITULUA ESTETIKA-BALDINTZAK

## TÍTULO II. CONDICIONES ESTÉTICAS

### I. KAPITULUA. ESTETIKA-BALDINTZAK

### CAPÍTULO I. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 1. ATALA. IRIZPIDE OROKORRAK

#### SECCIÓN 1. CRITERIOS GENERALES

##### 44. artikulua.- Definizioa

1. Estetika-baldintzat jotzen dira eraikuntzari eta hiri-eragineko gainerako egintzei ezartzen zaizkienak, hiri-irudian edo paisaian emaitzarik onenak lortzeko helburuarekin.

##### Artículo 44.- Definición

1. Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

##### 45. artikulua.- Aplikazioa

1. Estetika-baldintzak udal-lizentzia behar duten jarduketa guztiei aplikatuko zaizkie.

##### Artículo 45.- Aplicación

1. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

##### 46. artikulua.- Hiri-estetikaren babesa

1. Udalari dagokio hiri-irudia eta paisaia naturala defendatzea eta bi horiek aintzat hartzea eta hobetzea sustatzea, bai eraikinei dagokienez (multzoa edo banaka) bai eraiki gabeko eremuei dagokienez. Beraz, hiri-irudian edo paisaia naturalean eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen arabera izan beharko dira.

##### Artículo 46.- Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. Jadanik eraikita dauden eremuetan, handitzeak hiri-inguru horren ezaugarri nagusiak beteko dituzte konposizioaren eta diseinuaren aldetik.

2. En las zonas ya edificadas las nuevas construcciones, ampliaciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

3. Antolamendu berriko eremuetan, diseinu-irtenbide bateratua justifikatu beharko da, honako hauen arabera: lehendik dagoen hiri-paisaiaren ezaugarriak, natura-paisaia edo paisaia-intereseko mugarriak, lehendik dauden zuhaitz-masak eta abar.

3. En los ámbitos de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje natural o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

a) Hori lortzeko honako hauek bateratu beharko dira: estalki-sistemak, erlaitzak, forjatuen kokapena, erritmoak, bao eta beteguneen neurriak, konposizioa, materialak, kolorea eta eraikuntza-xehetasunak. Eraikin berriak eraikin zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, haiek inguruan sorrarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien aurreko kale edo plaza guztien eta beste alderdi batzuen dokumentu grafikoak erabiliko dira (eraikinak ikusten diren tokietakoak).

a) A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que

b) Plan Partzialetan, Plan Berezetan edo Xehetasun Azterketetan, eratzen diren unitateak formaren aldetik

egokiak direla frogatu beharko da. Hartutako irtenbidea arrazoitzeko oinarritzat hartuko da honakoak identifikatzen dituen tokiko analisis: ikustemugak kontenplazio-puntu ohikoenetik, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko profil bereizgarriak eta elementu garrantzitsuak parajearen ezaugarriek, foku-puntuak, zuhaitzek eta lehendik dauden eraikinei dagokienez. Irtenbideak gutxienez honako alderdi hauek kontuan hartu beharko ditu:

- Espazio irekien (berdeguneak, bide nagusiak) nahiz itxien (plazak, kaleak, oinezkoentzako ibilbideak) sistema barne hartuko dituen espazio-egitura sortzea.
- Eraikinen kokapenari eta orientazioari buruzko irizpideak ezartzea, inguruko bideetatik begiratuta izango duten itxurari dagokienez, horiek baitira kontenplazio-puntu ohikoenak eta garrantzitsuenak.
- Hautapen-irizpideak edo ordezkioak ezartzea, era bateratuan erabil daitezkeen urbanizatzeko, eraikitze eta lorategiak egiteko materialak, bai eta horietarako baimentzen diren koloreak ere.
  - Hartutako irtenbideak eratzeko dituen zehaztapenak edo baldintzapenak proposatutako egitura formalaren diagrama eta plano eskematikoetan irudikatu beharko dira, oinplanoan edo altxaeran, 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan. Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin beharko dira, etorkizuneko garapenaren izaera bideratzeko.

#### 4. Bizitegi-eraikinen kasuan:

- a) Eraikuntzaren konposizioak izaera bateratua izango du kalearekin topo egin arte, eraikuntzaren egiturazko elementuak (hormak edo zutabeak) eta espazio komunak (atariak etab.) kontuan hartuta. Ondorioz, behe-solairua gainerako solairuekin integratu beharko da konposizioari dagokienez.
- b) Eraikinen behe-solairuetako itxiturak gainerakoa eraikitze erabili diren material berdinekin egingo dira. Solairu horiei eraikineko oinarri- edo behealde-izaera eman nahi zaienean, irtenbide bereziak onartu ahal izango dira, betiere Udalak onartzen baldin baditu.
- c) Behe-solairuko lokalak apaintzeak ezingo du, inola ere, eraikuntzaren baion konposizio orokorra hutsaldu, eta eraikitako multzoan integratu beharko da.
- d) Aurretik aipatutakoak betetzeko, eraikuntza-teknika tradizionalak imitatzen dituzten eraikuntza-formak eta -materialak erabiltzea eta tokioak ez diren arkitektura estiloak debekatuko dira.

permitieran su vista.

b) Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
  - Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### 4. Para el caso de edificación residencial:

- a) El tratamiento compositivo de la edificación tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación (portales, etc.), por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
- b) Los cerramientos de las plantas bajas de la edificación, se ejecutarán con idénticos materiales que los que construyan el resto de la misma, pudiendo admitirse soluciones singulares, condicionadas a su aprobación por el Ayuntamiento, cuando se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo o base del edificio.
- c) La decoración de locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos de la edificación debiendo integrarse en el conjunto edificado.
- d) A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de

formas constructivas y materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y estilos de arquitectura ajenos a la localidad.

## 2. ATALA. IRIZPIDE PARTIKULARRAK

### 47. artikulua.- Fatxadak

1. Eraikinetako fatxaden tratamendu arkitektonikoa bateratua eta homogenea izan beharko da. Ingurunera egokitzeko, bertako ohiko materialak erabiliko dira, ahal dela.

2. Fatxadako koloreak inguruan ohikoak direnak izango dira. Ahal den guztietan, kolore argiak lehenetsiko dira, eguzki-erradiazioa xurgatzea eta gainberotzea ekidingo dutenak, bero-uharte efektua saihesteko.

3. Obrak fatxadari eragiten dionean eta ondoan edo alboetan banaka babestuta dauden beste eraikin batzuk daudenean, fatxada berriaren konposizioa lehenetik zeudenei egokitu da, konposizioaren erreferentziako lerro finkoak (erlitzak, teilatu-hegalak, inpostak, hegalak, zokaloak, ertzak, etab.) eraikin berriaren eta mugakideen artean harmonizatuta.

4. Nolanahi ere, fatxaden osaeran baoen eta beteguneen arteko erritmo- eta proportzio-irtenbideak egokitu egin beharko dira, eraikinaren, ingurunearen eta katalogatutako eraikinen ezaugarri tipologikoen arabera, baldin eta haien presentziak eta hurbiltasunak halakorik eskatzen badut

5. Alboko eta atzeko fatxadek fatxada nagusiaren antzeko konposizio-baldintzak eta materialak izango dituzte.

6. Ezin izango dira fatxadetan jarri udal-zerbitzu teknikoaren iritiz oinezkoentzat arriskutsuak izan daitezkeen materialak edo elementuak.

7. Ezin izango da jarri fatxada aldatuko duen elementurik.

a) Halakorik badago, hozteko instalazioak, aire girotuak, ke-hustubideak edo erauzgailuak ezin izango dira irten fatxadaren kanpoko planotik eta estalkiaren plano inguratzailetik, eraikinaren kalitate estetikoa hondatzeko edo oinezkoei traba egiteko moduan (tanta jarria, etab.).

8. Atari- edo arkupe-solairuak erabiltzea onargarria izango da soilik zerbitzu teknikoaren ustez inguruko ingurumen-balioak kaltetzen ez direnean. Gune horietan, euskarri-elementu bertikalak ezingo dira lerrokadura ofizialekin irten. Sekzioak erabilera publiko iraunkorra ahalbidetu beharko du. Atari-elementu horietan ez da onartuko forjatuaren azpian ikusitako instalaziorik. Beraz, irtenbideak sabai faltsu jarraituen

## SECCIÓN 2. CRITERIOS PARTICULARES

### Artículo 47.- Fachadas

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

2. Los colores de fachada serán los habituales en el entorno. Siempre que sea posible se priorizarán los colores claros que eviten la absorción de la radiación solar y el sobrecalentamiento, evitando así el efecto isla de calor.

3. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

4. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

5. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

6. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

7. No se podrá instalar elementos que alteren la fachada.

a) En el caso de que puedan darse, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

8. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente. En

bidez bilatu beharko dira.

9. Estetikoki bateragarriak diren guztietan, landare-hormak baimenduko dira. Horretarako ur-behar eta ureztatze eta mantentze txikia duten tokiko espezieak erabiliko dira.

10. Hegoalderantz dauden fatxaden aurreko arboladia hosto erorkorrekoa izango da, neguan eguzkia hartu ahal izateko eta udan itzala emateko.

#### 48. artikulua.- Mehelinak.

1. Eraikin berriek, araudi edo ordenantzetan ezarritako baldintzak betez, agerian dauden mehelin-patioak sortzen badituzte, fatxaden antzera tratatu beharko dira, material, testura, kolore eta tonuei dagokienez.

2. Orubeekin mugakideak diren eraikin berrietan, mehelin-fatxadek indarrean dagoen araudia beteko dute ezaugarri termiko eta akustikoei dagokienez. Halaber, kanpoaldea zarpiatu, margotu eta iragazgaiztu egin beharko da, eta berariaz debekatuta dago poliuretano proiektatua edo antzeko tratamenduak erabiltzea.

3. Eraikin berri baten ezaugarriak direla eta, aldamenekoa baino txikiagoa bada sakonera eraikigarriari edota altuerari dagokienez, edo mehelinei atxikitako argi-patioak baditu eta horiek ez badaude gutxienez zarpiatuta, pintatuta eta iragazgaiztuta, eraikin berriaren jabeak estali egin beharko ditu eraikin berria eraikitzearen ondorioz aldameneko eraikinean agerian gelditu diren elementu horiek. Ezarritako irtenbidea estetika, iragazgaitasun eta segurtasunaren aldetik egokia dela bermatu beharko da. Nolanahi ere, argi-baoak errespetatuko dira.

4. Apaingarri publiko orokorreko arrazoiak direla eta, Udalak bere gain hartu ahal izango du mehelin-obrak egitea, bisualki eta estetikaren aldetik esanguratsuak diren espazio publiko jakinetan, higiezinaren jabeekin bat etorrira.

#### 49. artikulua.- Irtenguneak, sarguneak eta hegala-gorputzak

1. Irtengunetzat edo hegaltzat hartzen dira eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak, hala nola balkoiak, begiratokiak, balkoi jarraituak, terraza estaliak eta hegala-gorputz itxiak. Horien definizioak honako hauek dira:

a) Balkoia: zerbitzu ematen dion gelaren zoladuratik abiatzen den barea fatxadaren kanpoalderantz luzatzen den forjatu edo erretilu baten bidez, eta 100 cm baino gehiagoko zabalera eta 140 cm baino gehiagoko luzera ez duena. Balkoitzat jotzen dena ez du zerikusirik bere

estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos.

9. Siempre que estéticamente sean compatibles se permitirán los muros vegetales, considerando para ello las especies autóctonas de bajas necesidades hídricas y la baja necesidad de riego y mantenimiento.

10. El arbolado frente a fachadas Sur será de hoja caduca para permitir la captación solar en invierno y aportar sombra en verano.

#### Artículo 48.- Medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa u ordenanzas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

3. Si por las características de un nuevo edificio construido resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, la persona propietaria del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso, se respetarán los huecos de luces.

4. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con las personas propietarias del inmueble.

#### Artículo 49.- Salientes, entrantes y cuerpos volados

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 cm de anchura, y cuya longitud no supere los 140 cm. El concepto de

babes-elementuen eraikuntza- eta diseinukonponbideekin.

- b) Balkoi jarraitua: 140 cm baino luzeagoa den balkoia.
- c) Terraza: fatxadaren itxi gabeko sargunea edo irtengunea da. Azken kasu horretan baldin eta aurreko ataletan ezarritako zabalera gainditzen badu. Sartzen den terrazari galeria irekia edo egutera deitzen zaio.
- d) Begiratokia: 250 cm baino luzera txikiagoko barea da, dagoen gelako zoladuratik abiatuta eta, beirazko gorputz baten bidez, kanpoalderantz luzatzen dena. Bere erretilua ez da ateratzen fatxadatik 100 cm baino gehiago.
- e) Hegal-gorputz itxiak: begiratokiak ez diren fatxadako irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

## 2. Sarguneak eta atzeraemanguneak:

- a) Plan Orokorrean zehaztutako lerrokadura ofiziala ezartzen diren baimendutako hegalek soilik gainditu ahal izango dute.
- b) Nahitaezko atzeraemanguneak ezartzen diren guneetan, horiek zehaztutako lursaila ezingo da okupatu sestraren gaineko edo azpiko inolako eraikuntzarekin, Plan Orokorra kontrakoa ezarri ezean.
- c) Sartzen diren terrazan sakonera ez da beren altuera ezta zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxada-lerrotik neurtuko da.

## 3. Hegal-gorputzak:

- a) Hegal-gorputz itxiak ezin izango dira garatzen hasi mehelinetik edo alboko mugatik metro batera baino gutxiagora.
- b) Hegal-gorputz irekiak eta balkoiak gutxienez 0,60 metrotara hasiko dira garatzen mehelinetik edo alboko mugatik.
- c) Bi kasuetan, tartea ez da hegalaen neurria eta erdi baino txikiagoa izango.
- d) Eraikin horiek gutxienezko altuera libre batetik aurrera garatuko dira. Altuera hori ez da inoiz izango 3,50 m baino txikiagoa, sestratik neurtuta.
- e) Hegalaen neurriak:
  - Lerrokadura ofizialarekin bat datozen fatxadak dituzten eraikinetan:
    - Elementu hauen gehieneko hegala ezingo ditu 120 cm baino gehiago izan.
    - Balkoien ertzek ezingo dute 15 cm baino gehiago izan.
    - Balkoi edo begiratoki bakoitzaren gehieneko luzerak ezingo du gainditu fatxadaren luzeraren 2/3 edo ezingo da 7 m-tik gorakoa

balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

- b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 cm.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.
- d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a 250 cm que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 100 cm.
- e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

## 2. Entrantes y retranqueos:

- a) La alineación oficial fijada por el Plan General podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos permitidos que se establezcan.
- b) En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, ni bajo rasante, salvo que el Plan General establezcan lo contrario.
- c) La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

## 3. Cuerpos volados:

- a) Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1,00 m desde la medianería o lindero lateral.
- b) Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 m desde la medianería o lindero lateral.
- c) En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.
- d) Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre nunca inferior a 3,50 m desde la rasante.
- e) Dimensiones de los vuelos:
  - En edificaciones con fachadas que coinciden con la alineación oficial:
    - El vuelo máximo de estos elementos no podrá superar los 120 cm.
    - Los cantos de los balcones no podrán ser superior a 15 cm.

izan.

- Elementu irtenen forma erregularra izango da, eta berariaz debekatuko dira forma zorrotzak eta 45 gradu baino gutxiagoko angelua duten izkinak.
- Partzela pribatura ematen duten fatxadak dituzten eraikinetan, dimentsioak aurrekoen berdinak izango dira, eta aldatuz gero baimena eskatu beharko da.

f) Teilatu-hegalak ez dira inola ere hegal-gorputzat joko, eta mehelinera iritsi ahal izango dira.

g) Kalera edo espazio libre publikora ematen duten gorputz irekiak (balkoiak edo terrazak) eta etxadipatioetara edo partzela-patioetara ematen dutenak manparen bidez itxi ahal izango dira, horrek dakarren azalera eraikigarriaren gehikuntza eraikinaren solairu bakoitzean eraikitako % 3 baino gehiago ez denean. Itxiturak diseinu berbera izango du eraikinaren solairu guztietan. Horregatik, lehenengo itxitura egiteko eskaerarekin batera, eraikinaren jabeen erkidegoak ereduako diseinua onartzeko konpromisoa aurkeztu beharko du.

#### **50. artikulua.- Bide publikoari eragiten dioten elementuen baldintzak**

1. Epigrafe honen barruan sartzen dira errotiluak, moldura apaingarriak, banderak, toloak, portaleak, erakuslehoak, beira-arakak, markesinak eta eraikineko beste edozein eraikuntza-, publizitate- edo dekorazio-elementu.

2. Oro har, elementu horien diseinua eraikinaren konposizioaren arkitektura-irtenbide orokorrari egokitu beharko da. Horiek jartzeko lizentzia-eskabidearekin batera, fatxada osoaren argazkia edo krokisa aurkeztu beharko dira.

3. Arrazoi estetikoengatik, bai eraikinarekin berarekin bai hiri-ingurunearekin zerikusia dutenak, Udalak baldintza osagarriak betetzea eskatu ahal izango du, Ordenantza honetan adierazitakoak baino murriztaileagoak. Era berean, salbuespen gisa, eraikinaren erabileraren edo berezitasunaren ondorioz, hemen zehaztutakoak baino parametro handiagoak baimendu ahal izango dira, udal-zerbitzu teknikoek aldeko txostena egin ondoren, baldin eta horiek ezartzeak eraikinaren eta haren ingurunearen baldintza estetikoak suntsitzea ez badakar.

4. Nahitaez bete beharrekoak izango dira honako baldintza hauek:

a) Behe-solairuetan:

- Eraikinaren elementu finkoak, hala nola moldurak edo elementu apaingarriak, gehienez ere 0,15 m irten ahal izango dira lerrokadura

- La longitud máxima de cada balcón o mirador no podrá exceder de 7 m, ni de 2/3 de la longitud de la fachada.

- La forma de los elementos volados será regular, prohibiéndose expresamente las formas agudas y esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.

- En edificaciones con fachadas a parcela privada las dimensiones serán iguales a las anteriores debiendo autorizarse su variación.

f) A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera.

g) Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3 % de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de personas propietarias del edificio de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

#### **Artículo 50.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento constructivo, publicitario u ornamental de la edificación.

2. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

3. Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros a los aquí definidos, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

4. Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,15 m. respecto al plano definido por la alineación oficial a partir de una altura de 2,50 m sobre la rasante de la acera o de la vía pública.



- ofizialak definitutako planotik, espaloiaen edo bide publikoaren sestratik 2,50 m-ko altueratik gora.
- Oro har, artikulua honetan jorratutako elementuek egungo zuhaitzei kalterik ez egitea bermatuko da (horiek normaltasunez garatzeko).
  - Toldoak:
    - Gutxienez 2,80 m-ko altueran jarriko dira espaloiaen sestratik neurtuta, finakoak nahiz mugigarriak izan.
    - Toldoen gehieneko hegal-irteera eraikinaren hegal-gorputzetarako onartutako gehienekoa gehi 1,00 m-koa izango da.
    - Nolanahi ere, gutxienez 0,50 m-ko atzeraemangunea errespetatuko da, espaloiaen zintarriaren kanpoko ertzetik neurtuta.
    - Beren fatxadako hasiera ezin izango du gainditu behe-solairuaren sabaiko forjatua.
    - Ez dira toldotzat joko material zurrunez egindako babes-elementuak, nahiz eta egitura desmuntagarria izan. Horiek ezin izango dira instalatu paioen kanpoko edo barruko fatxadetan, ezta espazio irekietan ere.
  - Markesinak: Ez dira baimentzen.
  - Argi motako errotuluak:
    - Errotuluak fatxadari atxikita daudenean, ezin izango dira jarri espaloiaen sestratik 3 m baino beherago, eta gehieneko hegal-irteera 0,2 m-koa izango da, lerrokadurak definitutako planotik neurtuta, behe-solairuaren sabaiko forjatuaren barnealdeko altuera gainditu gabe.
    - Fatxadarekiko perpendikularki jarritakoek (banderatxo gisa) gehienez ere 0,20 m-ko lodiera izango dute, ezin izango dute gainditu eraikinerako onartutako gehieneko hegal-irteera eta, gainera, espaloiaen zintarriaren kanpoko ertzetik gutxienez 0,50 m atzera eraman beharko dira, sestratik 3,00 m-ko gutxienerako altuera gordetzen dela. Azkar ikusi ahal izatea beharrezkoa den establezimenduetan soilik baimenduko dira (farmaziak, udaltzaingoa, osasun-zerbitzuak...).
  - Argi gabeko errotuluak:
    - Fatxadari atxikita jarri ahal izango dira, argitsuentzat adierazitako baldintzetan, 3,00 m-ko altueratik aurrera eta beherago, 5 cm-ko gehieneko hegal-irteerarekin. Kasu horietan, material solidoak eta forma leunak erabiliz eraiki beharko dira, oinezkoentzat arriskurik sortu gabe.
    - Fatxadarekiko perpendikularki jarritakoek (banderatxo gisa) gehienez ere 0,20 m-ko lodiera izango dute, ezin izango dute gainditu eraikinerako onartutako gehieneko hegal-irteera eta, gainera, espaloiaen zintarriaren kanpoko ertzetik gutxienez 0,50 m atzera eraman beharko dira, sestratik 3,00 m-ko gutxienerako altuera gordetzen dela. Azkar ikusi ahal izatea beharrezkoa den establezimenduetan soilik baimenduko dira (farmaziak, udaltzaingoa, osasun-zerbitzuak...).
  - Con carácter general se garantizará la no afectación al arbolado existente, (para su normal desarrollo) por los elementos tratados en este artículo.
  - Toldos:
    - Se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,80 m tanto sean fijos como móviles.
    - Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 1,00 m.
    - En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
    - Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
    - No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios abiertos.
  - Marquesinas: No se permiten.
  - Rótulos de tipo luminoso:
    - Cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 m sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 m respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.
    - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 m, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 metros de la arista exterior del bordillo de acera, manteniendo la altura mínima de 3,00 metros sobre rasante. Sólo se permitirán para establecimientos que puedan requerir una rápida visualización (farmacias, policía municipal, servicios médicos...).
  - Rótulos no luminosos:
    - Podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 m de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 5 cm, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos y con formas suaves que no puedan suponer peligro para las personas viandantes.
    - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 m, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 m de la arista exterior del bordillo de acera, manteniendo la altura mínima de 3,00 m sobre rasante.
    - En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta.
    - Se determinarán por los técnicos las alturas de las

irteera eta, gainera, espaloiazen zintarriaren kanpoko ertzetik gutxienez 0,50 metro atzera eramane beharko dira, sestratik 3,00 metroko gutxienezko altuera gordetzen dela.

- Errotulu horiek ezin izango dute, inola ere, solairuaren sabaiko forjatuaren kota gainditu.
- Teknikariek letren altuerak zehaztuko dituzte.
- Babes-pertsianak:
  - Lehendik dauden lokaletan, eta babes-pertsianak jarri ahal izateko, 25 cm-ko gehieneko hegal-irteera baimentzen da kutzetarako, gutxienez 2,50 m-ko altueran espaloiko sestreakiko. Berau kanpotik estali egin beharko da, fatxadaren gainerakoaren antzera edo bertan integratuta.

b) Goi-solairuetan:

- Berariaz debekatuta dago markesinak eta antzeko elementuak jartzea behe-solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik, fatxada nagusian zein atzekoan.
- Eraikineko apaingarri motatako elementu finkoak gehienez ere 15 cm irten ahal izango dira fatxadaren lerrokatadak definitutako planotik.
- Errotulu atxikiak baon azpiko kareletan edo balkoietako karelen aurrealdeetan soilik jarriko dira, eta 15 cm gehieneko hegal-irteera izango dute horma-atal euskarritik neurtuta. Luzera, berriz, fatxadako baon proiektzio bertikalaren heinekoa izango dute gehienez, baita balkoietan ere.
- Bizitegi-erabilerarako eraikinetan, debekatuta dago eraikinaren gailurraren altueraren gainetik errotuluak jartzea. Gainerako erabileretan baimendu ahal izango dira. Kasu horietan, letra solteekin egingo dira eta gehienez 0,80 m-ko altuera izango dute.
- Fatxadarekiko perpendikularrak diren errotuluek (banderolan) gehienez 20 cm-ko lodiera izango dute (ezin izango dute eraikuntzarako baimendutako gehieneko hegala gainditu) eta eraikinaren erlaitzetik 1,00 m baino gutxiagoko gehieneko altuera izango dute. Letra soltekoak izango dira.
- Toldoak zorrotz egokitu beharko dira bao edo balkoien neurrietara (atikoetan izan ezik), eta eraikin osoan irizpide bateratuak bete beharko dituzte, diseinuari eta koloreei dagokienez.

c) Artikulu honetan jorratutako elementuak oro har debekatuta daude eraikin katalogatuetan, administrazio eskudunak berariaz baimena eman ezean.

letras.

• Pertsianak de protekzio:

- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms para las cajas, con una altura mínima de 2,50 m respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada.

b) En plantas superiores:

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
- Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 15 cm respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 15 cm respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
- Se prohíbe la colocación de rótulos sobre la altura de coronación del edificio, en los edificios destinados a uso residencial. Podrán ser autorizables respecto al resto de usos. En este caso, se realizarán con letras sueltas, un tamaño máximo de 0,80 m de altura.
- Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 20 cm, no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación, y una altura máxima inferior a 1,00 m de la cornisa del edificio. Serán de letras sueltas.
- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos o de los balcones, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

c) Los elementos tratados en este artículo se prohíben con carácter general en los edificios catalogados, salvo autorización expresa de la administración competente.

## 51. artikulua.- Fatxadak aldatzea

1. Katalogatuak ez dauden eraikinetan zilegi da dagoen

## Artículo 51.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la

fatxadaren ezaugarriak aldaraztea, betiere, arkitektura-multzoaren emaitza homogenea eta mugakideekiko lotura bermatzen duen proiektu egoki baten bidez.

2. Dauden terrazak eta balkoiak ixtea baimendu ahal izango da, erkidegoak edo jabeak aurkeztu beharreko fatxada osoko proiektu baten zehaztapenen arabera, baldin eta baimendutako eraikigarritasuna agortu ez bada.

3. Terrazak edozelan, bakoitza modu batean, itxi diren eraikinetan Udalak horiek egokitzea eta eraikin osoa bateratzea eska dezake.

4. Lehendik dauden eraikinetan, ez da baimenduko kanpoaldean sareta-kaxak instalatzea pertsiana biribilgarri edo eguzki oihaletarako, higiezinako jabe guztiak ados jarri ezean, baoetan irtenbide bera jartzeko.

## 52. artikulua.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko eremuen kontserbazioa eta apaintasuna

1. Jabetza pribatuko lorategiak, patioak eta espazio libreak derrigorrez ondo apainduta eta begirunez zaindu beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzak bete beharko dituzte: ur-bilketa, argiztapena, etab.

2. Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduan berariaz adierazitako kasuetan bakarrik, itxi gabeko eraikuntza apaingarriak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikuntzak baimenduko dira. Nolanahi ere, Udalak itxiturak material jakin batzuek eta forma eta kolore zehatz batzuekin egitea eskatu ahal izango du, ingurunera ondo egokitzeko.

## 53. artikulua.- Estalkiak

1. Hiri-lurzoruan hemendik aurrera eraikitzen diren izaera kolektiboko bizitegi-eraikin guztietarako estalki-profil bakarra ezarri da; profil horrek honako ezaugarri hauek edukiko ditu:

- Eraikinaren erlaitza 80 cm luzatuko da azkenengo solairutik.
- Ertzaren gorengo lerrotik abiatuko da estalki makurra, malda gutxienez % 30ekoa eta gehienez % 40koa dela, gailurrean beste estalkiaren isurialdearekin bat egin arte.

## 54. artikulua.- Orube eta partzelak ixteko baldintzak

1. Lerrokadura ofizialarekin bat eginez partzelen itxiturari dagokionez, bi kasu bereizten dira, berau

modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o la persona propietaria del edificio, siempre y cuando no se haya agotado la edificabilidad permitida.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de personas propietarias del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

## Artículo 52.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante

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

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

## Artículo 53.- Cubiertas

1. Para todos los edificios residenciales de carácter colectivo de nueva construcción en suelo urbano, se establece un único perfil de cubierta que queda definido según las siguientes características:

- El edificio tendrá un alero de 80 cm prolongación del último forjado.
- De la línea superior de su borde partirá la cubierta inclinada, con una pendiente mínima del 30 % y máxima del 40 % hasta encontrarse con el faldón de la otra cubierta en la cumbrera.

## Artículo 54.- Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas

1. Con respecto al cerramiento de parcelas coincidiendo con la alineación oficial, se distinguen dos supuestos en

altxatzeko erabilitako materialaren arabera:

a) Adreiluzko fabrika edo hormigoizko blokea erabiltzen bada, itxiturak behin-behineko izaera izango du. Aldameneko eraikinen antzeko koloreekin margotu eta zarpiatuko da.

- Sarbide-bao bat ireki ahalko da, gehienez 1,00 m-ko zabalerakoa. Itxurari eta kontserbazioari dagokionez, arotzeriak baldintza nahikoak beteko dituzte.

b) Harri naturalezko hormekin edo akabera parekagarriko bloke prefabrikatuaz egiten bada, itxitura behin betikotzat joko da. Eraikuntza-baldintzek honakoak beteko dituzte:

- Hargintzaren aparailua era tradizionalen egingo da.
- Gehienez ere 1,00 m-ko zabalera duten sarbide-baoak ireki ahal izango dira. Garajearen kasuan, gehieneko zabalera 3,00 m-koa izango da. Arotzeria-lanak egurrez edo burdin urtuz egin ahal izango dira, kolore ilunetan.
- Harri naturalezko hormetan, burdin urtuz egindako sarrailak edo parekoak onartuko dira.

c) Orokorrean, bi itxitura-motetan, zokaloaren altuera gehienez 1,00 metrokoa izango da, eta itxiturak gehienez 1,80 m-ko altuera totala izango du.

d) Edonola ere, baimenduko da itxiturak landare-elementuen bidez solik egitea edo horiek harri naturalezko edo bloke prefabrikatu parekagarriko zokaloarekin batera egitea.

2. Izaera pribatua duten barne-partzelen itxiturari dagokionez, bereizte-hormatxoak eraikitzea baimentzen da. Horiek, inolaz ere ez dute gaudituko 1,20 m-ko gehieneko altuera. Gutxienez luzituak egon beharko dira. Burdin forjatuzko, sare metalikoazko edo antzekozko elementuekin azkena eman ahal izango zaie. Edonola ere, gehieneko altuera totala ez da 2,00 m-tik gorakoa izango.

3. Lurzoru urbanizaezinean dauden finken itxiturari dagokionez, bertako paisaia eraldatzen ez duten materialen bidez egin beharko da; ahal dela, landaretza eta sare metalikoak. Fabrika-materialak erabiltzea baimendu ahal izango da, baina, edonola ere, itxiturak ezingo du lursailaren kota 1,20 m-z gaudituko, eta bere altuera totala gehienez 2,00 m-koa izango da.

4. Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren aldameneko partzelen itxitura perimetralak udal hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera egin ahal izango dira, urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretuaren 47. artikuluan zehaztutakoa betez, baina bakarrik guztiz opakua izan ahalko dira gehienez 1,00 m-ko altueraraino.

base al material utilizado para su levante.

a) En el caso de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón, el cerramiento tendrá carácter provisional. Se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.

- Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 1,00 metro de anchura. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.

b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural o bloque prefabricado de acabado asimilable, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

- La mampostería se aparejará a la manera tradicional.
- Podrá disponerse de huecos de acceso de 1,00 metro de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 3,00 metros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.
- Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido o similar sobre el muro de piedra natural.

c) Con carácter general en ambos tipos de cerramiento, la altura máxima del zócalo será de 1,00 metros y la altura máxima total del cerramiento será de 1,80 metros de altura.

d) En todo caso, se permitirá el cierre exclusivamente mediante elementos vegetales o la combinación de éstos con el zócalo de piedra natural o bloque prefabricado asimilable.

2. Con respecto al cerramiento de parcelas interiores de carácter privado se permite la construcción de muretes de separación que en ningún caso superarán la altura máxima de 1,20 metros. Deberán estar como mínimo lucidos. Podrán rematarse con elementos de hierro forjado, mallas metálicas o similares. En todo caso la altura total no superará los 1,80 metros.

3. Respecto al cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable, éste deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica, que será autorizable, no podrá sobrepasar 0,40 metros sobre la cota del terreno y la altura máxima total del cerramiento será de 1,50 metros de altura.

4. Los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, cumpliendo lo determinado en el art. 47 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro.

### III. TITULUA INGURUNE NATURALA ARAUZKEO BALDINTZAK

### TÍTULO III. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL

#### I. KAPITULUA. INGURUNE NATURALA ARAUZKEO BALDINTZAK

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL

##### 1. ATALA. GAIAREN GAINEKO XEDAPEN BEREZIAK

##### SECCIÓN 1. DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA

###### 55. artikulua.- Landare-lurreko geruzaren kontserbazioa

###### Artículo 55.- Conservación del manto de tierra vegetal

1. Urbanizazio- eta eraikuntza-obraren lehenasunezko helburua da landare-lurreko geruza kontserbatzea, baliabide hori berritzea zaila baita. Beraz, edozein obratan derrigorrezkoa izango da gainazaleko geruza kontserbatzea. Hain zuzen ere, geruza hori landare-lurrak osatzen baitu. Bere lodiera, aldatu egin daiteke, eta kasuan kasu udal-zerbitzu teknikoek edo lorezaintza-eta paisaia-lanen zuzendaritza fakultatiboak zehaztuko dute. Lur-mugimenduak burutu behar direnean, geruza hori kendu eta gorde egingo da, eta, obrak amaitzen direnean, behar bezala banatuko da.

1. Se establece como objetivo prioritario de la obra de urbanización y edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable. Por lo tanto, será obligatorio en cualquier obra conservar la capa superficial constituida por lo que se suele llamar tierra vegetal, y cuyo espesor, que es variable será determinado en cada caso por los servicios técnicos del Ayuntamiento o por la dirección facultativa de las obras de jardinería y paisaje. Cuando hayan de llevarse a cabo movimientos de tierra se procederá a retirar esta capa, almacenarla y, una vez terminadas las obras, a distribuirla convenientemente.

2. Gordetako landare-lurren kabailoien gehieneko altuera baimendua 2,00 m-koa izango da.

2. La altura máxima permitida de los caballones de tierra vegetal almacenada será de 2,00 m.

###### 56. artikulua.- Iragaztea eta drainatzea

###### Artículo 56.- Infiltración y drenaje

1. Ahal dela, euri- edo ureztatze-ura iragaztea sustatuko da, gainazaleko jariatzearen aurrean, kontrolatua nahiz ez. Horretarako, azalera iragazgaitzak ahalik eta gutxien okupatzea saiatuko da.

1. Siempre que sea posible se deberá favorecer la infiltración del agua de lluvia o de riego como opuesta a la escorrentía superficial, controlada o no. Con este fin se procurará que las superficies impermeables ocupen la menor extensión posible.

2. Topografia berriaren ondorioz euri- edo ureztatze-ur gehiegi metatzen duten lursail guztiak drainatuko dira. Planoetan azalera horizontal gisa agertzen diren azalerek obretan zeharka edo luzetara izango duten malda % 1etik beherakoa izango da, euri- edo ureztatze-urak hustu ahal izateko.

2. Se procederá al drenaje de todos aquellos terrenos que por causas de la nueva topografía acumulen en exceso el agua de lluvia o de riego. Las superficies que figuren en los planos como sensiblemente horizontales deberán ejecutarse en obra con una pendiente longitudinal o transversal no inferior al 1 % para permitir la evacuación de las aguas de lluvia o riego.

3. Aurrekoa ezinezkoa bada, modu justifikatuan, material edo irtenbide iragazle alternatiboak proposatu ahalko dira.

3. En caso de imposibilidad de lo anterior, de forma justificada se podrán plantear materiales o soluciones constructivas filtrantes alternativas.

###### 57. artikulua.- Erosioa saihestea

###### Artículo 57.- Prevención de erosión

1. Aitzitik, lursaileko maldak edo proiektatutakoak % 10etik gorakoak badira, beharrezkoa izango da bideen azalera osorik estaltzea, erosioa saihesten duten ohizko prozeduraren baten bidez (asfalto ureztatze lauzatua, etab.).

2. Bideen zeharkako profila konbexua izango da. Halaber, luzetarako ardatzetik aldentzean malda nabarmentzeko moduan trazatuko da. Estalitako bide eta azaleretarako, zeharkako malda % 1en antzekoa izango da, eta, estaliak ez dauden horietarako, % 2aren antzekoa.

3. Betelan eta ezponda iraunkorretan, eta 8 hilabete baino gehiago iraun behar duten horietan, isurketak eragiten duen erosioari aurre egiteko beharrezko neurriak hartu beharko dira. Kasu horietan, geotestil egokien bidezko babesa eta hidroereitea derrigorrezkoak izango dira.

#### **58. artikulua.- Kutsadura saihestea**

1. Eraikuntzako, urbanizazioko eta lorategiz hornitzeko obrak burutzerakoan, olioan, erregaien eta antzeko substantzien bitartez lurzorua eta ur-ibilguak kutsatzea saihestu beharko da. Era berean, debekatuta dago, nahiz eta aldi batez izan, edozein motatako hondakin solidorik botatzea.

#### **59. artikulua.- Arboladia**

1. Espazio publikoetan zein pribatuetan dagoen arboladia egoera onean kontserbatu beharko da. Obraren batek zuhaitz ale batzuei eragin ahal diezaienean, obrak irauten duten bitartean haiek kalterik edo narriadurarik jasango ez dutela bermatuko da.

2. Izugarritzko arrazoiengatik espazio libre publikoetan arboladia ordezkatu behar denean, galeraren arduraduna arboladia berrezartzera behartuta egongo da, aurrekoen antzeko espezieen edo tokiko espezie autoktonoen bidez, dagozkion udal-zerbitzuek ezartzen dituzten baldintzetan.

3. Espazio libreekin edo bide publikoekin muga egiten duten eta nahitaezko atzeraemangunea duten tartetean, arauzkoa izango da zuhaitzak landatzea, eraikinaren erabilera edozein dela. Atzeraemangune hori zirkulazio-espaloien trazatuaren barruan edo zerbitzu publikoetarako sarbide gisa balio duenean, hala nola suhiltzaileentzat, anbulantzientzat eta abarrentzat, izan ezik.

4. Debekatuta dago zuhaitzak inaustea, baldin eta adar lehorrak, txarto daudenak edo gaixoak garbitzeko baino gehiago egiten ez bada. Ez da ebakiko 4 cm-tik gorako diametroa duten adarrik, goian adierazitako arrazoi bidez bidez justifikatuta badago izan ezik. Edonola ere, mozketa eta zauriak tratatzea derrigorrezkoa izango

1. Por el contrario, cuando las pendientes que presenta el terreno o que han sido proyectadas sean superiores al 10 %, será necesario revestir completamente la superficie de los caminos por alguno de los procedimientos acostumbrados (enlosado riego asfáltico, etc.) que impida la erosión.

2. El perfil transversal de los caminos será convexo y trazado de forma que la pendiente se acentúe al alejarse del eje longitudinal. Para los caminos y superficies revestidas la pendiente transversal será próxima al 1 %, y para las no revestidas al 2 %.

3. En los terraplenes y taludes permanentes y en aquellos que hayan de permanecer como tales más de 8 meses, se deberán tomar las medidas necesarias para combatir la erosión provocada por la escorrentía. La protección mediante geotextiles apropiados y la hidrosiembra serán en estos casos obligatorias.

#### **Artículo 58.- Prevención de la contaminación**

1. Durante las obras de edificación, urbanización y ajardinamiento, se deberán evitar la contaminación del suelo y de los cursos de agua mediante sustancias tales como aceites, carburantes, etc. Igualmente queda prohibido el vertido aún temporal de toda clase de desechos sólidos.

#### **Artículo 59.- Arbolado**

1. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

2. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como servicios de extinción, ambulancias, etc.

4. Queda prohibida la poda de árboles que no consista en la simple limpieza de ramas secas, mal colocadas o enfermas. Ninguna rama de más de 4 cm de diámetro deberá ser cortada si no está justificado por algunas razones expuestas anteriormente. En cualquier caso, será obligatorio el tratamiento de cortes y heridas, y que consistirá al menos en cubrirlos con mástic y otro

dira. Horretarako, behintzat masilla eta beste produktu egoki baten bidez estaliko dira, iragazkor bihurtzeko eta, hala, adarra infektatu eta usteltzea saihesteko.

5. Arboladia babesteari dagokionez, honako hau antzemango da:

a) Zuhaitz-landaketen ondoan obrak egiten direnean edo ibilgailuak leku horietatik igaro behar direnean, zuhaitzen enborrak babestu egingo dira 3 m-ko altueraraino, lurzorutik neurtuta, elkarren artean lotutako oholen bidez. Era berean, zuhaitzaren adaburuaren proiektzio-gunean makineri astuna igarotzea saihestuko da.

b) Zuhaitz-landaketen ondoan zuloak egiten direnean, hondeaketa ezingo da hurbildu 1,00 m baino gehiago, eta, arrazoien batengatik distantzia hori errespetatu ezin bada, udal-zerbitzu teknikoak ezarriko du irtenbide egokia, lanak hasi baino lehen.

c) Hondeaketaren ondorioz 5 cm-tik gorako diametroa duten sustraiak harrapatzen badira, horiek mozketak garbien bidez ebakiko dira eta orbaintzaile egokiekin estaliko dira. Edonola ere, zuhaitzen ondoan zuloak egiten badira, landareen lo-garaian izatea ahalginduko da.

d) Hondeaketa batean zuhaitzen sustraiak kaltetzen badira, berriz estali egingo dira gehienez ere 3 eguneko epean, eta ondoren, ureztatu egingo dira.

e) Edonola ere, debekatuta dago arboladi publikoaren gainean honako jardura hauek egitea:

- Arropak, alanbreak, kartelak edo bestelako elementu zorrotzak lotzea.
- Kalteren bat eragin dezaketen likidoak, solidoak edo gas aerosolak beren gainetik isurtzea edo aldamenean pilatzea.
- Horietara igo, adarrak apurtu, zauriak egin, kolpeak eman edo zatitzea.
- Beren ondoan edo beraiekin sua egitea; hondarrak, hondakinak eta zaborra uztea; eta beren bizi-zikloa edo garapen naturala zailtzen duten bestelakoak.

## 60. artikulua.- Gune libre pribatuak

1. Partzelako espazio libre pribatuen tratamendua librea izango da, zuhaitzak babesteari inguruan ezarritako mugak izan ezik. Nolanahi ere, mantentze-lanak txikiak izateko irizpideekin diseinatuko dira, espezie autoktonoak eta edateko ez den ura erabiltzea ahalbidetzen duten ureztatzeko-sistemak dituzten irtenbideak bilatuz. Drainatzeko, kontuan hartuko da ordenantza hauetako artikuluan ezarritakoa.

2. Espazio libreak behar bezalako baldintzetan eduki beharko dira, osasungarritasun publikoaren, garbitasunaren, apainduraren eta apaintzearen aldetik.

producto idóneo con objeto de impermeabilizar y evitar así la infección y pudrición de la rama.

5. Con respecto a la protección del arbolado, se observará lo siguiente:

a) Cuando se realicen obras próximas a plantaciones de arbolado o cuando los vehículos hayan de circular por dichos lugares, se protegerán los troncos de los árboles hasta una altura de 3 m. medidos desde el suelo por medio de tabloncillos ligados entre sí, impidiéndose también el paso de maquinaria pesada sobre la zona de proyección de la copa del árbol.

b) Cuando se ejecuten hoyos o zanjas en las zonas próximas a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse a más de 1,00 m de distancia y si por alguna causa no fuera posible respetar tal distancia, el servicio técnico del Ayuntamiento determinará, antes de comenzar los trabajos, la solución idónea.

c) Si, como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cm. de diámetro, éstas se cortarán con cortes limpios, cubriéndose con cicatrizantes apropiados. Se procurará en todo caso que la apertura de zanjas próximas a arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

d) Cuando en una excavación resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a 3 días, procediéndose a continuación a su riego.

e) En todo caso, queda prohibido ejercer sobre el arbolado público las siguientes actividades:

- Anudarle ropas, alambres, carteles o cualquier elemento punzante.
- Verter sobre ellos o almacenar junto a ellos, líquidos, sólidos, gases aerosoles que puedan perjudicarles o causarles algún daño.
- Subirse a ellos, desgarrar sus ramas, hacer incisiones, golpearlos o partirlos.
- Hacer junto a ellos o con ellos, fuego, depositar escombros, residuos, basuras y todo aquello que dificulte su ciclo vital y desarrollo natural.

## Artículo 60.- Espacios libres privados

1. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso, se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas, así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable. Para su drenaje se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo de estas Ordenanzas.

2. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

3. Lorezaintza-proiektuetan landaretza-espezieak beren ezaugarri ekologikoen arabera aukeratuko dira, eta, horri jarraiki, espezie autoktono, naturalizatu edo garrantzitsuei lehentasuna emango zaie, lursailak kaltetzea eta, ondorioz, landaretza itxura txarra izatea saihesten duten mantentze-lanak kontuan hartuz.

a) Gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da partzela garbiko 200 m bakoitzeko. Gutxienez 2,5 m-ko altuera eta 12-14 cm-ko zirkunferentzia izango dute.

b) Helduak direnean 5 m-tik gorako altuera dutenak ondoko partzelen mugetatik gutxienez 3 m-ra landatu beharko dira.

### 61. artikulua.- Publizitate-hesiak

1. Debekatuta dago publizitate-hesiak jartzea lurzoru urbanizaezina bezala sailkatutako lurzoru osoan.

2. Bai lurzoru urbanizaezinean bai hiri-lurzoruan, obra-itxitura gisa publizitate-hesiak instalatzea onartuko da, eraikitze-lizentzia duten partzeletan bakarrik, eraikin berrietarako izan edo birgaitzerako izan, eta eraikitze-obrak egikaritzen ari diren bitartean.

3. Oro har, publizitate-izaerako horma-pinturak debekatuak daude udalerriko eraikin-mota guztietan.

### 62. artikulua.- Materialen baldintzak

1. Ingurumen-eragin txikiena duten materialak eta produktuak erabiltzea bermatuko da, bai ekoizpenean, baita tratamenduetan eta obran jartzerakoan ere. Osasunerako arriskutsuak izan daitezkeen materialak eta produktuak ekidingo dira. Horretarako, materialak behar bezala hautatzeko arau orokortzat lehenetsiko dira etiketa ekologikoak, Produktuen Ingurumen Adierazpenak (PIA), produktuaren Bizi Zikloaren Azterketa (BZA) edo bestelako ziurtagiriak dituztenak, material bakoitzaren ekologia- eta ingurumen-ezaugarriak zehazten dituztenak, eta produktuek funtzio bera betetzen duten beste batzuekin alderatuta inpaktu txikiak dituztela bermatzen dutenak.

2. Materialak modu eraginkorrean erabiliko dira eta egoki hautatuko dira, euren itxura edo ezaugarri fisikoaz gain, euren alderdi guztiak ere kontuan hartuko dira: bizitza erabilgarria; tokiko jatorria edota iturri berriztagarri eta ugariatatik; ekologia- edo karbono-aztarna txikia; industrializazio- eta estandarizazio-maila; birziklatzea eta bizitza erabilgarriaren amaieran berrerabiltzeko aukerak.

3. Lehentasuna emango zaio material eta produktu jasagarriak erabiltzeari, horien jatorri iraunkorra, iturri berriztagarriak eta ingurumen-eragin txikia bermatzeko;

3. En los proyectos de jardinería se elegirán las especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas, naturalizadas o cuya importancia al considerar las expectativas de mantenimiento con objeto de evitar el decaimiento y el consecuente mal aspecto de las plantaciones.

a) Se deberá plantar, al menos, un árbol por cada 200 m de parcela neta. Su tamaño mínimo será de 2,5 m de altura y de 12 a 14 cm. de circunferencia.

b) Aquellos que soporten en edad adulta un porte de 5 m o más, deberán plantarse a una distancia mínima de 3 m de los linderos de las parcelas colindantes.

### Artículo 61.- Vallas publicitarias

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable.

2. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

3. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal.

### Artículo 62.- Condiciones de materiales

1. Se garantizará la utilización de materiales y productos de menor impacto ambiental, tanto en su producción, como en su tratamiento y puesta en obra. Se evitarán aquellos materiales y productos potencialmente peligrosos para la salud. A los efectos, como norma general para la correcta selección de los materiales, se priorizarán aquellos que cuenten con Etiquetas Ecológicas, y las Declaraciones Ambientales de Producto (DAP), Análisis de Ciclo de Vida, u otras certificaciones, que detallen las características ecológicas y ambientales de cada material y garanticen los bajos impactos de los productos respecto a otros que ejercen la misma función.

2. Se utilizarán los materiales de manera eficiente y seleccionarlos adecuadamente, atendiendo no sólo a su aspecto o características físicas, sino a todos los aspectos que lo engloban: vida útil; procedencia local y/o de fuentes renovables y abundantes; reducida huella ecológica o huella de carbono; nivel de industrialización y estandarización; reciclado y posibilidades de reutilización al término de su vida útil.

3. Se priorizará la utilización de materiales y productos sostenibles, que garanticen su procedencia sostenible, de fuentes renovables y de reducido impacto ambiental; se



metal astunik ez dagoela bermatuko da (beruna, merkurioa, kadmioa, kromoa...), eta gehienez ere pisuaren % 20 osatuko dute, batez ere pintura eta pigmentuetan; formaldehido eta konposatu organiko lurrunkorrek ekidingo dira (bereziki, pinturetan, zigitatzaileetan eta itsasgarrietan); birziklagarriak ez diren aurrean material birziklatuak eta birziklagarriak erabiltzea lehenetsiko da; eta abar.

a) Zehazki:

- Pinturak eta itsasgarriak: ur-sakabanaketako produktuak erabiltzea aginduko da, disolbatzailerik gabe. Minioa edo substantzia kromikoak dituzten pinturak erabiltzea ekidingo da.
- Taulak eta zura: ahal denean, erabiliko den zura berrerabilia/birziklatua izango da. Zurak baso-ziurtagiria izango du, produktuaren eraldaketa prozesu osoaren jarraipena jasotzen duena, azken banaketara arte. Aglomeratuzko taulak erabiltzen direnean, baita enkofratuetarako direnak ere, formaldehido gutxien dutenak aukeratu dira. Eraikuntzan erabiltzen diren zurezko taulak E1 motakoak izango dira, ahal den neurrian.
- Isolamenduak: Ingurumen-eragin txikieneko aukerak lehenetsiko dira, produktu naturaletan oinarrituta; kasu batzuetan, lehengai birziklatuen bidez (ehungintza, zelulosa), azkar berriztatzen diren iturri naturalen bidez, etab.
- Material zeramikoak: produktu zeramiko esmaltatuak erabiltzean, hala nola baldosak, lauzak eta abar, metal astunak (beruna, barioa, kadmioa, molibdenoa, selenioa, banadioa, zinka eta eztainua) dituzten esmalteak ekidingo dira.
- Eraikuntza-produktu eta -elementu estandarizatuak: produktu aurrefabrikatuak eta estandarizatuak erabiltzea lehenetsiko da, betiere, teknikoki eta ekonomikoki beste eraikuntza-sistema edo -metodo batzuen baliokideak badira.
- Iturgintza eta saneamendua: polipropilenoa bezalako materialak erabiltzea lehenetsiko da.
- Beirak: beira bikoitzek ez dute sufre hexaflorurorik erabiliko.
- Enbalajeak: materialen eta produktuen enbalajeen ondorioz hondakin gutxiago sortzeko neurriak hartuko dira.

4. Urbanizazioetarako eta eraikuntzetarako erabiltzen diren materialei dagokienez, ahal den neurrian, lehentasuna izango dute tokiko materialek (80 km-ko erradioa edo distantzia txikiagoa).

5. Material birziklatuak eta erraz birzikla daitezkeenak erabiltzea lehenetsiko da, ingurumen-inpaktu handiagoko materialen aldean.

garantizará la ausencia de metales pesados (plomo, mercurio, cadmio, cromo...), debiendo constituir como máximo un 20 % del peso de los mismos, especialmente en pinturas y pigmentos; se evitarán los formaldehidos y compuestos orgánicos volátiles (especialmente en pinturas, sellantes y adhesivos); se priorizará la utilización de materiales reciclados y los reciclables frente a los no reciclables, etc.

a) De manera específica:

- Pinturas y adhesivos: Se prescribirá la utilización de productos de dispersión acuosa, sin disolventes. Se evitará el uso de pinturas que contengan minio o sustancias crómicas.
- Tableros y Maderas: cuando sea posible la madera a emplear será reutilizada/reciclada. La madera contará con certificaciones forestales que incluyan el seguimiento del producto a lo largo de todo su proceso de transformación hasta la distribución final. Cuando se utilicen tableros de aglomerado, incluso para encofrados, se seleccionarán aquellos con menor contenido de formaldehido. Los tableros de madera utilizados en construcción serán de la clase E1 en la medida de lo posible.
- Aislamientos: Se priorizarán alternativas de menor impacto medioambiental, en base a productos naturales, en algunos casos a base de materia prima reciclada (textil, celulosa...), de fuente natural rápidamente renovable, etc.
- Materiales cerámicos: A la hora de utilizar productos cerámicos esmaltados, como baldosas, azulejos, etc. se evitarán aquellos cuyo esmalte contenga metales pesados (plomo, bario, cadmio, molibdeno, selenio, vanadio, zinc y estaño).
- Productos y elementos de construcción estandarizados: Se priorizará la utilización de productos prefabricados y estandarizados siempre que sean técnicamente y económicamente equivalentes a otros sistemas o métodos constructivos.
- Fontanería y saneamiento. Se priorizará el uso de materiales como el polipropileno.
- Vidrios: Los vidrios dobles no emplearán hexafloruro de azufre.
- Embalajes: Se tomarán medidas para la reducción de la generación de residuos debido a los embalajes de los materiales y productos.

4. Se priorizará que la procedencia de los materiales utilizados en las urbanizaciones y edificaciones sean de origen local (Radio de 80 km o menor distancia) en la medida de lo posible.

5. Se priorizará la utilización de materiales reciclados y fácilmente reciclables, frente a los materiales de mayor impacto ambiental.

6. Bideak egiteko tokiko materialak edo tokian bertan birziklatutako ahalik eta eraikuntza-material gehien erabiliko da.

7. Oro har, artikulua honen aurreko ataletan deskribatutako neurriak ezarri beharko dira. Aplikaziotik salbuetsita geratuko dira justifikazio-azterketa espezifiko baten bidez honako hauek: egikaritu ezin direnak, lortu nahi den hobekuntza jasagarrian laguntzen ez dutenak edo ekonomikoki bideragarriak ez direnak. Dagokion egikaritze-proiektua aurkeztu baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek beraien irizpidea azaldu beharko dute.

### 63. artikulua.- Neurri zuzentzaileak

#### 1. Atmosfera.

a) Obrak egitean, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (urez ureztatzea; mekanismo xurgatzaileak; iragazkiak; biltegi-irratutako materialak nahiz karga estaltzea eta horien garraioa edo beharrezkotzat jotzen den beste edozein), ondorengoek atmosferara isurtzen dituzten hauts eta partikula solido esekiak arintzeko edo ezabatzeke: eraispenak, hondeaketak, lur-mugimenduak, materialen zama eta garraioa eta abar.

b) Bai urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak egiteko fasean, bai horiek gauzatzeko fasean, beharrezko neurriak hartuko dira honakoetarako: planteatutako obren eta jarduketan ondoriozko soinu-igorpenak ezabatzeke edota murrizteke, baita lehergailuen erabilera gutxitzeko ere; jarduerak programatzeko, zarata-maila handirik sor ez dezaten, horietako hainbaten aldiberekotasunagatik; igorpen horiek sortzeko ordu-tartea kontrolatzeko; soinu-maila baxuko konpresoreak eta zulatzaileak erabiltzea sustatzeko; motorren isilgailuak aldizka berrikusteko eta kontrolatzeko; estaldura elastikoak toberetan eta iraulki-kaxetan erabiltzeko; leherketen diseinu arduratsua egiteko; etab.

#### 2. Geologia eta geomorfologia.

a) Proiektuak idazteko nahitaezko geologia- eta geoteknia-azterlanek, prebentzio-neurriez gain, egokitzen jotzen diren neurri zuzentzaileak ere ezarriko dituzte.

#### 3. Ura.

a) Proiektuek kasuan kasu, egokitzen jotzen diren berariazko azterlan hidraulikoak izango dituzte, planteatutako garapenak eta urbanizazioa gain indarrean dauden legezko xedapenetan (indarrean dagoen lurralde-antolamenduko tresnak barne)

6. Se utilizará la mayor cantidad posible de materiales de construcción para los viarios con procedencia de materiales locales o reciclados localmente.

7. Con carácter general, se deberán implementar las medidas descritas en los apartados anteriores. Quedarán exentas de aplicación aquellas que, mediante la elaboración de un estudio justificativo específico: resulten inejecutables, no contribuyan a la mejora sostenible que se pretende, o sean económicamente inviables. Los servicios técnicos municipales adoptarán criterio al respecto, de forma previa a la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente.

### Artículo 63.- Medidas correctoras.

#### 1. Atmósfera.

a) En la ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga y su transporte o cualesquier otro que se estimen oportuno), para paliar o eliminar las emisiones a la atmósfera de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

b) Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

#### 2. Geología y geomorfología.

a) Los estudios geológicos y geotécnicos preceptivos para la redacción de los proyectos, establecerán, además de las medidas de carácter preventivo, las de carácter corrector que se estimen oportunas.

#### 3. Agua.

a) Los proyectos contendrán estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial

ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

b) Proposatutako jarduerak jabari publiko hidraulikoan, horren zortasun- eta zaintza-eremuan eragina dutenean, ibai-ibilguen eta ibaiertzen baldintza naturalak mantentzea edo leheneratzea errespetatu beharko dute.

c) Oro har, debekatuta dago ibai-ibilguak desbideratzea eta estaltzea, kasu berezietan eta dagokion arrotzekin baimenarekin izan ezik. Horretarako, ahalik eta luzeera gutxienean esku-hartuko da, fauna iktikoaren errute-eremuetara hedatu gabe.

d) Kasu horietan, proiektuak diseinu-neurriak ezarriko ditu, emaitzaren irudi naturala indartzeaz gain, fauna eta flora birkolonizatzen laguntzeko.

e) Ibai-ibilguen gaineko pasaguneetan neurriak sustatuko dira, ibilguen eta ibaiertzeko landaredian ahalik eta kalterik gutxien eragiteaz gain, ibilguen barruan pilak jartzea ekiditeko eta, hori ezinezkoa bada, faunak ahalik eta zeharkako iragazkortasun handiena izateko moduan jartzeko. Testuinguru horretan, behar bezala justifikatutako arrazoiak izan ezik, lehendik dauden pasabideen (dauden zubien eta abarren) erabilera optimizatzen beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

f) Proposatutako garapen berriek eragindako eremuetan, beharrezko neurriak ezarriko dira ibai-ibilguak eta horien ibaiertzak berreskuratzeko eta hobetzeko, eta planteatutako antolamenduetan jasoko dira.

g) Proposatutako ingurumen-helburu orokorrekin bateragarria dela uste denean, neurri horien artean jasoko da kaltetutako ibaiertza landareztatzea ingeniari-tza naturalistikoko tekniken bidez, zuhaitz-, zuhaixka- eta belar-geruza garatzen lagunduko duten espezieak landatuta.

h) Obrak egiten diren bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrastatzea aurreikusten bada, sedimentu-hesiak jartzea aztertuko da (behin-behineko obrak eraikitzea, hala nola dekantazio-putzuak, infiltrazio-sistemak, kutxatilak, iragazkiak, saretak eta abar), eta balizko eragindako erreken eta erreka-stoen kontrolaren jarraipena egingo da, disolbatutako solidoak ibai-ibilguetara heldu ez daitezzen, eta, halakorik gertatuz gero, ahalik eta solido zein mantengai gutxien izan dezaten. Horretarako, drainatze-obretako uraren abiadura murrizteko gailuak jarriko dira isuri aurretik.

asimismo vigentes.

b) Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y policía deberán respetar el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, sus riberas y sus márgenes.

c) Se prohíbe con carácter general el desvío y la cobertura de los cauces fluviales, salvo en casos excepcionales y con la autorización del Organismo de Cuenca correspondiente, interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, no extendiéndose a zonas de desove de la fauna íctica.

d) El proyecto establecerá en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

e) En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

f) Se establecerán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas riberas y márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

g) Cuando se estime posible y compatible con los objetivos ambientales generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería naturalística mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

h) Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de los posibles arroyos o regatas afectados, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

#### 4. Suelo.

a) En la ejecución de las obras proyectadas se

#### 4. Lurzorua.

a) Proiektatutako obrak egitean, horiek eragindako azalerako landare-lurzoruaren goiko geruza erauziko da, eta arreta berezia jarriko da eragina gutxitzeko gaitasun agrológico handiena dutenetan.

b) Erauzitako lurzoru-geruzak baimendutako biltzaile-eremura eraman beharko dira, baldintza egokietan kontserbatu daitezkeen, ondoren, kaltetutako eremuan, lurzorua eta landaredia lehengoratzeko erabili ahal izateko. Landare-kolonizazioaren berezko prozesuak errazteko, ahal den guztietan, erauzketa hori eta sastrakak kentzeko eragiketa aldi berean egingo dira, lurzoruko landarediaren propaguluak txertatu daitezkeen. Halaber, geruzak ez nahasteko ahalegina egingo da, geruza emankorrenen propietateak ez barreiatzeko. Pilatuta dauden bitartean, behar bezala zaindu beharko dira. Landare-lurraren soberakinak izanez gero, eremu degradatuak (betelanak, zaborteak, aldatutako ertzak eta abar) lehengoratzeko erabiliko dira.

c) Landare-lurra behar bezala babestuko da lurzoruaren banatzen denetik aurrera. Bereiziko zainduko da jariatzea eraldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara. Mantentze-lanak ahalik eta lan gutxienez egingo dira: geometria modelatzea, higadurak edo ur-atxikipenak ekiditeko; medegarri organikoak egitea, justifikatzen diren kasu berezietan izan ezik; eta abar.

d) Esku-hartzearen edo jarduketaren perimetrotik kanpoko lurzoru orotan, nahigabe eragiten bada, instalazio osagarriak jartzeagatik eta abar, hura berregokituko da.

e) Proiektatutako obrak egiteko fasean nahiz proiektatutako erabilera berriak ezartzeko fasean sortzen diren hondakinak gai horri buruz indarrean dagoen legerian aurreikusitakoaren arabera kudeatuko eta, hala badagokio, bereiziko dira. Hondakin toxiko eta arriskutsuen biltzaile ontzi etiketatuetan egingo da, horretarako izendatutako lekuetan, behar bezala iragazgaituta, estalkipean eta gaikako biltzaile bermatzeko moduan. Eraistea, eraberritzea edo birgaitzea aurreikusten den noizbehinkako eragiketa eta jarduketetan sortzen diren hondakin-motak egoki sailkatu eta kudeatuko dira. Soberako materialen bat kontrolpeko zaborteetan uzten ez bada, alde aurretik aztertu beharko dira horren kokapena eta sistema bakoitzarengan izan ditzazkeen ondorioak.

f) Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruaren horiei buruz indarrean dagoen legerian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak aplikatuko dira.

procederá a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.

b) Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona de acopio o relleno autorizado que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará, siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (relleno, vertederos, márgenes alteradas, etc.).

c) La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

d) Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.

e) Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia. La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

f) Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la

legislación vigente en la materia.

#### 5. Biodibertsitatea.

a) Landaredia lehengoratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguetatik hurbil dauden eremuak, ertz-eremu kaltetuak, etab.) eragindako eremuko eta ingurune honako hauek baloratzearen ondoriozko irizpideetara egokituko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, lekuaren erabilera soziala etab. Horien arabera, neurriak hautatutako landaredia ereitea, landaketak egitea edo guztiak zein batzuk batera erabiltzea izango dira. Espezieak aukeratzekoan, kasuaren arabera, landare-mota jakin batzuk erabiltzea gomendatzen duten irizpide estetikoak erabiliko dira, ikusmen-eragin handieneko egiturak edo lorategiak paisaian egoki txertatzeko, epe laburragoan landareztatzea lehenesten duten beste irizpide batzuekin batera. Azken finean, kontuan hartuko dira lurraldearen koherentzia ekologiko eta paisajistikoko irizpideak (ahal dela, arrakasta izateko probabilitatea duten tokiko zuhaitz-, zuhaixka- eta belar-espezieak) zehin funtzionaltasunekoak, obrek eragindako azalera biluziak kontrolatzeari dagokionez. Neurri hori, oro har, aurreikusitako garapen guztietan aplikatuko da, neurri handiagoan edo txikiagoan.

b) Landatu eta erein ondoren, kontrol-aldi bat ezarriko da mantentze-lanekin (mantentze-plana), landatu eta 2 urtera gutxienez, eta, batez ere, agerikoen edo errotzen zailenak diren eremuetan jarriko da arreta.

#### 6. Paisaia.

a) Lurzoruaren morfologia aldatzen den kasu jakinetan, hori birmoldatu egingo da, ahalik eta gehien egoera naturalera egokitu dadin.

b) Lehentasunezkoztat joko da ezpondetan (ertzetan batez ere) profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak izatea, puntadun ertzak saihestuz, eta, ahal dela, ezpondaren gainazala material finez eta trazaduratik bertatik ateratako landare-lurrez estaltzea. Ezpondak modelatzean, lur-erazketen ertzetako lurrarekiko elkargunea malda pixkanaka aldatuta egingo da. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, bioingeniaritzako teknikak erabiliko dira (aldaxkak, egurrezko bilbadurak, horma berdeak, etab.). Eustormak behar izanez gero, landareztatutako harri-lubetazkoak izango dira.

c) Eragindako eremuak apainduko dira, behar bezala leheneratu eta ingurunean txertatu daitezten. Paisaia lehengoratzeko jarduketetan, ahal dela, tokiko espezieak eta lehendik dagoen paisaiaren antzeko

#### 5. Biodiversidad.

a) Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve. En definitiva, se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.

b) Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante 2 años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

#### 6. Paisaje.

a) En casos puntuales de modificación o alteración de la morfología del terreno, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

b) Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas de bioingeniería de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera revegetada.

c) Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de

formak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestuta eta, oro har, ertz zehaztugabeko basoberritze eta landaketen bidez. Urbanizazio-proiektuetan kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren ingurumena eta paisaia lehengoratzeko neurriak jasoko dira.

d) Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak amaitu ondoren, eragindako eremua nahiz ingurua zehatz-mehatz garbituko dira, eta ez da haien arrastorik utziko.

## 7. Ingurune sozioekonomikoa.

a) Segurtasun eta Osasun Planak, edo, hala badagokio, Ingurumena Zaintzeko Planak, beharrezko neurriak zehaztuko ditu ondorengo jarduketek eragindako biztanleei adierazi eta jakinarazteko: bereziki zaratatsuak diren obrak, kaleen noranzkoa aldatzea, zirkulazioa moztea eta aurrekoen antzeko eraginak dituzten bestelakoak.

b) Behar bezala justifikatutako arrazoiak izan ezik, ahal den neurrian, ordezkatu edo berrezarriko dira nekazaritza-ustiategi aktiboei lotutako lurren galerak hiri-erabileretara bideratzeagatik, udalerrian bertan antzeko balioa eta interesa duten beste batzuekin.

## 8. Urbanizazio pribatua eta eraikuntza.

a) Eremu pribatuen antolamendua, ahal den neurrian, eragindako eremuaren topografiara egokituko da, lur-mugimenduak eta paisaia duten eragina ahalik eta txikiak izan daitezten.

b) Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (trenbide-, bide-sareen eta abarren) mugakide diren eremuetan eraikitzeke, inpaktu horiek ezabatu edota murriztu daitezten, beharrezko neurriak hartuko dira, honako hauekin zerkusua dutenak barne:

- Elementu horien ondoan eta pantaila moduan, etxebizitzaren hainbat erabileretarako eraikuntzak jartzea.
- Eraikinak distantzia egokian jartzea, batez ere, bizitegirako direnak.
- Pantaila zuzentzaileak jartzea.
- Dagokien proiektuetan eraikuntzan bertan neurri egokiak hartzea.

c) Urbanizazio pribatuan, gehienez % 40ra arte mugatuko dira iragazkaitzak diren eremu zolatuak, lurraren iragazte-ahalmen naturala mantentzeko eta bertako lorezaintza edo ura aurrezteko diseinurizpideak jasoko dira. Oinezkoentzako, bizikletentzako eta ibilgailuentzako sarbideetan, ahal den neurrian, euriarekiko iragazkorak diren materialak erabiliko dira.

d) Hiri-hondakinak gaika biltzeko espazio egokiak aurreikusiko dira, hala badagokio.

e) Argi-kutsadura murrizteko beharrezko neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztapen-sistemen erabileraren bidez, eraikin berrien bai espazio publikoetan, bai pribatuetan edota komunetan.

restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

d) Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado, así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

## 7. Medio socio-económico.

a) El Plan de Seguridad y Salud, o en su caso, el Plan de vigilancia ambiental, determinará las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

b) Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

## 8. Urbanización privada y edificación.

a) La disposición de los espacios privados se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra, así como su impacto paisajístico.

b) En la edificación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, viaria, etc) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con:

- La ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda.
- El adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencia.
- La colocación de pantallas correctoras.
- La adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.

c) En la urbanización privada se limitarán hasta un máximo del 40 %, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.

d) Se preverán, en su caso, espacios adecuados para la

f) Ahal den neurrian, isolamendu termiko maila handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez kutsakorrak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birzikla daitezkeen materialak edo material birziklatuak erabiltzea ebaluatuko da.

g) Eraikinen barne-espazioak antolatzerakoan kontuan hartuko da argiztapeneko eta eguzkia aprobetxatzeko baldintzak optimizatea eta kanpotik datorren zarata murriztea, batez ere, jende gehien ibiltzen den guneeetan.

h) Beharrezko neurriak hartuko dira eraikinetan ur- eta energia-kontsumoa aurrezten laguntzeko, baita ur bero sanitarioa hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera ere, eguzki-kolektoreak eta metagailuak erabilita.

recogida selectiva de residuos urbanos.

e) Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privativos y/o comunes de las nuevas edificaciones.

f) Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

g) Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.

h) Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios, así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.