

## Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusia

Zumaiako Hiri Antolaketako Arauen Arautegi Osagariaren dokumentua, lizentziak eskatzeari, tramitatzeari eta gauzatzeko kontrolari, eta hirigintzako probetxamenduak neurtzeari dagokiena. (GHI-113/99-P04).

Diputatuak Kontseiluak, 1999ko azaroaren 2ko batzaldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Zumaiako Udalak, tramitatu ondoren, «Hiri Antolaketako Arauen Arautegi Osagarriaren dokumentua, lizentziak eskatzeari, tramitatzeari eta gauzatzeko kontrolari, eta hirigintzako probetxamenduak neurtzeari dagokiena» izeneko expedientea aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Udalak sustatutako expedientearen helburua da obrak eta instalazioak egiteko eta jarduerak ipintzeko baimenak eskatzeari, tramitatzeari eta gauzatzeko kontrolari buruzko arautegia ezartzea, eta, aldi berean, hirigintza probetxamenduak eta eraikinaren oinarrizko dimentsioak neurtzeko arauak finkatzea.

Udal fasean, Aurrerapena tramitatu ondoren, 1998ko urriaren leko Udal Batzarrak dokumentuari hasierako onarprena ematea erabaki zuen, eta jende aurrean erakutsitako epean ez zen alegaziorik jaso.

Beharrezko informeak egin ondoren, 1998ko abenduaren 22an Udal Batzarrak, tramitatutako aldaketa behin-behinekoz onartzea erabaki zuen eta, era berean, expedientea Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea behin betiko onartzeko.

Bestalde, expedientea Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeari bidali ondoren, haren Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak, urriaren lein egindako 6/1999 bileran, expedienteari eragozenik ez jartza erabaki zuen, derrigorrez bete beharrekoak diren alderdiei dagokienez.

Azkenik, Foru Aldundiko hirigintzako zerbitzu teknikoek dokumentuaren edukia aztertu ondoren, adierazi dute lege aldetik zuzena dela eta helburuekin bat datorrela, eta, beraz, behin betiko onar daitekeela.

Ondorioz, eta tramitaterakoan hirigintzako legerian aurrekuskitako jardunbidea segitu denez, Diputatuak Kontseiluak, aplikagari den legeria ikusirik, Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaideatu ondoren,

### ERABAKI DU

Behin betiko onartzea Zumaiako «Hiri Antolaketako Arauen Arautegi Osagarriaren dokumentua, lizentziak eskatzeari, tramitatzeari eta gauzatzeko kontrolari, eta hirigintzako probetxamenduak neurtzeari dagokiena» izeneko expedientea.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekursoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta bihamarunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik Berraztertzeako Hautazko Errekursoa aurkezteko Diputatuak Kontseiluari, argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta bihamarunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzeoaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

## Dirección General de Urbanismo y Arquitectura

*Normativa complementaria de las Normas Subsidiarias de Zumaia referida a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos. (GHI-113/99-P04).*

El Consejo de Diputados en sesión de 2 de noviembre de 1999, adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Zumaia, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente de «Normativa Complementaria de las Normas Subsidiarias referida a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos».

El expediente, promovido por el Ayuntamiento, tiene por objeto establecer la normativa relativa a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias para la realización de obras e instalaciones y la implantación de actividades, así como fijar las normas para la medición de aprovechamientos urbanísticos y de algunas dimensiones básicas de la edificación.

En la fase municipal, previa la tramitación del correspondiente Avance, el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 1 de octubre de 1998, acordó la aprobación inicial del documento, sin que se presentaran alegaciones durante el período de información pública.

Emitidos los informes pertinentes, el Pleno Municipal, en sesión de 22 de diciembre de 1998, acordó aprobar provisionalmente la modificación tramitada, así como remitir el expediente a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Enviada la documentación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, en sesión 6/1999, celebrada el 1 de octubre, acordó no poner objeción alguna al expediente desde los aspectos cuyo carácter del informe es vinculante.

Analizado, por último, el contenido del documento por los servicios técnicos de urbanismo de esta Diputación Foral, el mismo se estima legalmente correcto y acorde con los objetivos perseguidos, por lo que procede su aprobación definitiva.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la Diputada Foral de Obras Hidráulicas y Urbanismo y previa deliberación,

### ACUERDA

Aprobar definitivamente el expediente de «Normativa Complementaria de las Normas Subsidiarias referida a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos» de Zumaia.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también Recurso de Reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

*Eraskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 1999ko azaroaren 3a.—Javier Capdevila Mayoral, Idazkari Teknikoa.

(4358) (10830)

## LEHENENGOKO TITULUA

BAIMENAK (ORDENANZA ARAUTZAILEAK, OBRAK ETA INSTALAZIOAK EGITEKO BAIMENAK ESKATU, BIDERATU ETA BAIMEN EGIKARITZA KONTROLATZEKO ETA IHARDUERAK JARTZEKO)

*1. artikulua. Baimena behar duten egintzak.*

1. Luzoru Legearen 178.artikuluak eta Hirigintza Disziplinako Arautegiaren 1.artikuluak aipatutako egintzez gain, eta eragilea edonork dela ere, ondorenean adierazten diren egintzek beharko dute baimena:

a) Obra osagariak: Finka, orube eta lursailak ixtea; babesleko oholesiak edo hesiak, aldamioak, eskoramenduak eta antzeko eraiketako osagai lagunzaileak jartza obretan; estalkiak, zabaltzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu puntuak konpontzea (zerbitzuen hartunea, zoladura berritzea e. a.), eta errrotuluak, toldoak edo markesinak jartza.

b) Iharduerak jartza.

c) Erauzpen Erabilerak jartza, agregakinak ateratzea eta harrobiengatik ustiapena, adibidez.

d) Itsasoko eta Itsaertzeo Baliabideen Ustiapen Erabilera jartza.

e) Nekazal Ustiategi berri bat jartza.

f) Nekazal Ustiategi Arrunten nahiz Profesionalizatuak Ez diren Baso Erabilera eta Nekazal Erabileren eraikuntza eta erabilera nagusi edo osagariak jartza.

g) Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan, Nekazalak Ez diren eta baimena behar duten beste Erabilera batzuk jartza.

h) Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan lekututako finka baten zatiketa edo bereizketak, indarrean dagoen plangintzak lursail zatiketarako edo afekziorako gutxiengoko azalerak erabakitzentzu dituenean, erabilera eta/edo eraikuntza desberdinenzat.

i) Bide eta pistak eraikitza edo aldatzea, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan.

j) Zuhaitz-mozketa.

k) Ustiagarria izan daitekeen baso bat osa dezakeen zuhaitz landaketa.

l) Suhesiak egitea.

m) Putzuak eraikitza.

n) Kanpin edo kanpaketak jartza.

o) Aurrefabrikatutako eraikuntzak, karabananak, edo gela, ostatu edo aisiaidirako leku bezala, izaera finkoarekin edo aldizkakoarekin (asteburuak, urteko garai jakin batean edo beste denboraldi batzuetan), erabil daitekeen antzeko beste zerbaite jartza, nahiz zimendurik ez izan.

p) Edozein eratako lursailak biltegi bezala erabiltzea —ibilgailu, makineria, material edo beste zerbaite gordetegia—.

q) Lursailak hondakindegitzat erabiltzea.

r) Ustiapen geoteknikoetarako edo arkeologi lanetarako laginketa egitea.

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 3 de noviembre de 1999.—El Secretario Técnico, Javier Capdevila Mayoral.

(4358) (10830)

## TITULO PRIMERO

LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACION Y CONTROL DE LA EJECUCION DE LICENCIAS PARA LA REALIZACION DE OBRAS E INSTALACIONES Y LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES)

*Artículo 1.º Actos sujetos a licencia.*

1. Además de los actos enumerados por el art. 178 de la Ley del Suelo y 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetas a licencia los siguientes:

a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos, la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b) La implantación de actividades.

c) La implantación de Usos Extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

d) La implantación de Usos de Explotación Recursos Marinos y del Litoral.

e) La implantación de una nueva Explotación Agraria.

f) La implantación de construcción y usos principales o auxiliares, tanto de Explotaciones Agrarias Comunes como de Usos Forestales y Usos Agrarios No Profesionalizados.

g) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Rurales susceptibles de autorización.

h) La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

i) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

j) La tala de árboles.

k) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

l) La apertura de cortafuegos.

m) La construcción de pozos.

n) La instalación de campings o acampadas.

o) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

p) El uso de todo tipo de terrenos como depósito —almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos—.

q) La utilización de terrenos como vertederos.

r) La realización de catas de explotación geotécnica o trabajos arqueológicos.

2. Aurrez adierazitako baimena behar duten egintzen zerrendak, ez du izaera mugatzailea eta era berean, edozein eraiketa edo eraikuntza egintzak eta lurzoruan edo lurrazpiaren erabilera baimena beharko du, eta bereziki, lursailen egoera fisikoaren eraldaketak eragingo dituztenak, nahiz eta bertan espreski horrela jasota ez egon.

3. Era berean, udal baimena beharko dute, aurreko epigrafeetan aipaturiko egintzak, Estatuko eta Autonomi Elkarteko erakundeak eta udalerriaren barruko edozein eratako lurzoruan gaineko herri ondasunak kudeatzen dituzten Zuzenbide Publikoko entitateek eragindakoan.

4. Aurreko epigrafeetan aipatzen den baimena eskatu eta lortzea, indarrean dagoen legediaren arabera, hala badagokio, beharrekoak izan daitezkeen gainerako baimen, txosten eta abar. alde batera utzi gabe, ulertuko da.

#### *2. artikulua. Baimenen sailkapena.*

1. Baimen eskaeretan behar diren agiriak eta hori eman eta gauzatzerakoan jarraitu beharreko prozedurarako baldintzak arautzeko asmoz, baimen mota hauek zehazten dira:

- a) Lursail zatiketarako baimenak.
- b) Lur-mugiketarako baimenak.
- c) Hirigintza lanetarako edo azpiegiturak egiteko baimenak, obra hauek behin betirako onartutako hirigintza proiektu edo eraiketa proiektu batean, horren osagarri gisa, barneratuta ez daudenean.
- d) Garabi-dorreak jartzeko baimenak.
- e) Eraikuntzak botatzeko baimenak.
- f) Eraiketa lanetarako baimenak.
- g) Obra txikiatarako baimenak.
- h) Behin-behineko erabilera jartzeko baimenak.
- i) Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegia behar ez duten iharduerak jartzeko baimenak.
- j) Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegia behar duten iharduerak jartzeko baimenak (irekitzeko baimenak).
- k) Kartelak eta publizitate-iragarkiak jartzeko baimenak.
- l) Baimenak, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan.
- m) Eraikin eta instalazioen lehenengo erabilera baimenak.

#### 2. Eraiketa lanak.

Eraiketa lanak izango dira, planta berriko eraikinen eraikuntza lanak eta lehendik eginak dauden eraikin, instalazio edo eraikuntzak Haunditu, Berritu edo Sendotzea, hauen artean barneratuz, balkoiak eta irekitako terrazak ixtea eta txabola eta teilapeak egitea eta baita, hauen osagarritzat zehaztutako hirigintza lanak ere.

Haunditze lanak izango dira, eraikinaren edo eraikuntzaren edo bere azalera erabilgarriaren plantan okupazioaren gehikuntza eragiten dutenak, solairu berriak eraiki direlako edo kanpoko itxituren antolamendua aldatu egin delako.

Berrikuntza lanak izango dira, egitura euskarriaren, kanpoko fatxaden edo bere zerbitzuen instalazioen elementu nagusiaren antolamenduaren aldaketa eragiten dutenak, beti ere, Haunditze lan bezala, hartzeko beharreko baldintzak betetzen ez baditzute.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo y, en particular, aquéllos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organismo del Estado, de la Comunidad Autónoma o por entidades del Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

4. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc., que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

#### *Artículo 2.º Clasificación de las licencias.*

1. Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se definen las siguientes modalidades de licencias:

- a) Licencias de parcelación de terrenos.
- b) Licencias en movimiento de tierras.
- c) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- d) Licencias de instalación de grúas-torre.
- e) Licencias de demolición de construcciones.
- f) Licencias de obras de edificación.
- g) Licencias de obras menores.
- h) Licencias de implantación de usos provisionales.
- i) Licencias de implantación de actividades no sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- j) Licencias de implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (licencias de apertura).
- k) Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- l) Licencias en Suelo No Urbanizable.
- m) Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.

#### 2. Obras de edificación.

Se consideran Obras de Edificación, las obras de construcción de edificios de Nueva Planta y las de Ampliación, Reforma o Consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de éstas.

Se denominan Obras de Ampliación aquéllas que supongan un aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán Obras de Reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser consideradas como Obras de Ampliación.

Sendotze lanak izango dira, eraikin bateko egitura-elemen-tuak, kanpoko fatxadak, estalkiak edo instalazio nagusiak alda-tzuko edo sendotzeko egiten direnak, hondatuta daudelako eta horien iraupena luzatzeko asmoz —eskatzaleak aitortutako asmoak alde batera utziz—, beren egonkortasuna eta segurtasuna bermatuz, beti ere, lan horiek Haunditze edo Berritzetan modura hartzeko baldintzak betetzen ez dituztenean.

Eraikitzeo baimenetan barneratuko dira halaber, eraiketa lanak gauzatzeko beharrezkoak diren eta obra txikitzat hartzetan diren lan osagarriak garatzeko baimenak, hau da: Babesteko hesiak edo oholesiak, aldamioak, eskoramenduak e.a. jartza. Hala ere, lan osagarri hauek, baimenaren helburu den proiektuan edo baimenean aurreikusi ez den modu batean, jabari publikoko lurretan edo aldameneko oinibar edo eraikuntzetan eragin dezaketenean, lana burutu ahal izateko, baimen espezifi-koia eskatu beharko da.

### 3. Obra txikiak.

Obra txikiak izango dira, teknika erraza eta balio ekono-miko txikia eta eraiketa aldetik garantzi gutxi duten barneko edo kanpoko obrak izanik, bolumena, erabilera zehatza eta etxebizitza eta lokal kopuruaren aldaketarik eragiten ez dute-nak, ezta egitura edo kanpoko diseinuan edo eraikinaren edo instalazioaren bizigarritasun edo segurtasun baldintzetan ere. Hauetan barneratzen dira, besteak beste; etxebizitza, lokal eta eraikinen barne banaketaren aldaketa, edozein erabilera izanik ere; finka, orube eta lursailak ixtea; babesteko hesiak eta oholesiak, aldamioak, eskoramenduak eta antzeko eraiketako osagai laguntzaileak obretan jartza; estalkiak, zabaltzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu puntuak konpontzea (zoladura berritzea e.a.); toldoak, errrotuluak edo markesinak eta antzeko zerbaitek jartza.

### 4. Iharduerak jartzea edo irekitzea.

Iharduera jartzeaz ulertuko da, lursail, eraikin edo lokal jakin batean, iharduera zehatz bat jartzea, bai «ex novo» izae-rarekin edo baita, aurrekoaren ordezkoa bada ere, eta edozein modutara ere, indarrean dagoen hirigintzako arautegian eta aplikagarriak diren gainerako legezko xedapenetan agindutakoa bete beharko du.

Beste batzuri sor diezazkieketen eragozpenak kontuan har-turik eta indarrean dagoen legeriak agintzen duenaren arabera, beste gai batzuren artean, iharduera hauek elkarren artean berei-ziko dira. Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian edo hauen ordezko edo osagarriak diren arauetan agindutakoa bete behar dutelako edo bete beharrik ez dutelako eta horren ondorioz, dagokion irekitzeko baimena eskatzeko derrigortasuna dutelako edo ez dutelako. Iharduera jartzeak edozein eratako obrak egitea behartzen badu, obrei eta iharduerari dagozkien baimen eskaerak expediente bakarra izango dute eta udal erabaki bakar bat edo bateratua. Obrarik ez bada egin behar, bidezko irekitzeko baimena, edo hala badagokio, iharduerarako baimena bakarrik eskatzea nahi-koia izango da.

Irekitzeko baimena, horrekin batera adierazitako ordutegia betetzeari baldintzatuta egongo da.

### 3. artikulua. Baimen eskaeren eduki orokorra.

1. Baimenaren eskaera Alkatetzari bideratuta egongo da eta interesatuak edo bere ordezko pertsonak sinatura eta sinta-zAilearen datu pertsonalak jaso behar ditu eta baimena eskatutako eragiketaren —obra, iharduera edo instalazioa— egoera motaren identifikazioa.

Las Obras de Consolidación serán aquéllas en que se susti-tuyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exterio-res, cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo —al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante— de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como Obras de Ampliación o Reforma.

Las licencias de Obras de Edificación comprenderán asi-mismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución, como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

### 3. Obras menores.

Se conceptúan como tales aquellas obras, interiores o exte-riores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración de volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitibili-dad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación cercas y vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubier-tas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciónes de pavimentación, etc.) colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

### 4. Implantación de actividades o apertura.

Se entenderá por tal la situación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter «ex novo», bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras dispo-siciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto por la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen, y, por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y aquélla serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspon-diente licencia de apertura o, en su caso, de la mera licencia de actividad.

La licencia de apertura vendrá condicionada al cumpli-miento del horario público que se indicará con la concesión de la misma.

### Artículo 3.º Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo de situación de la operación —obra, actividad o instalación— para la que se solicita licencia.

Eskaerarekin batera, baimenaren izaeraren arabera, hurrengo artikuluan zehazten diren agiriak —hiruna ale— bidaliko dira eta gainera, ondorenean zehazten direnak, eta hala badagokio, beste xedapen batzuk eska ditzaketenak. Administracioko beste erakunde batzuren baimena behar duten espaldinteen kasuetan, agirien bosna ale aurkeztu beharko dira.

Agiri tekniko guztiak eskatzaileak sinatuta egongo dira eta hurrengo artikuluan adierazitako salbuespenekin, teknikari eskudunak sinatuta, kasu honetan, dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere barneratuz.

Goimailako Teknikari eskudunei bakarrik dagokie Obra Haundien oniritzia ematea, ondorengo era honetan:

Etxebitzitzak.

Eraiketa.

Haunditzea.

Berritzea.

Sendotzea ..... goimailako arkitektoa.

Hirigintza proiektuak ..... goimailako Arkitektoa.  
KKP-etako Injinerua.

Eraikuntza industrialak

Lur-aldaketak ..... goimailako teknikari eskuduna.

Obra txikiengon oniritzia, goimailako teknikariei dagokie eta hauez gain, baita teknikari ertainei ere.

2. Obren baimen eskaerek beti eduki beharko dituzte, beraiei dagozkien ihardueren edukia, helburua eta garrantzia zehazteko eta ondo ulertzeko beharrezkoak diren agiri eta datu guztiak.

Oro har, eta zentzu horretan, bai artikulu honetan eta baita hurrengoan ere, adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe, dagozkien proiektu teknikoek eduki beharko dituzte:

a) Egin nahi diren obren, ihardueren edo instalazioen txosten deskribatzalea, indarrean dauden hirigintzako arautara egokitzen direla adieraziz, eta hala badagokio, aplikagarriak izan daitezkeen legezko beste xedapen batzuetan agintzen dena betetzen dutela. Obra txikiak egiteko eta garabi-dorreak jartzeko baimen eskaerak, ez dute baldintza hau bete beharko.

b) Udaleko kale izendegiaren Planoaren gainean grafiatutako kokapen-planoa 1/2.000 eskalan egina, afektatutako eremua Hiri Lurzoruan edo Lurzoru Urbanizagarrian lekutzen baldin bada eta Foru Diputazioko topografikoaren gainean 1/5.000 eskalan, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan lekutzen bada.

c) Afektatutako lurzatiaren edo eremuaren gaur egungo egoeraren plano topografikoa, dauden eraikinak, azpiegiturak eta zuhaitz guztiak jasoz, 1/200 edo 1/500 eskaletan.

Lursailak, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan lekututa baldin badaude, afektatutako esparruaren azaleraren arabera, Udalak onar dezake 1/1.000 edo 1/2.000 eskalak erabiltzea.

d) Obra edo instalazioen kokapen eta zuinketa planoa, gaur egungo egoeraren planoaren gainean gainjarrita grafiatuta eta bere eskala berdinean, hurrengo artikuluaren 2, 3, 4 eta 6. epigrafeetan barneratutako kasuetan. Plano horrek, egin behar diren obren eta instalazioen lursailaren gaineko ezarpenaren deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horretarako oinarritzko sestren kotak barneratuko ditu, eta hauen parte ezberdinak distantziak plantan, inguruan argi eta garbi identifikagarriak diren elementuak ere hartuz, era horretan, inolako nahasmendurik gabe, lurgainean eta lurrazpian bere perimetroko lursailera zuzenean lekuz aldatu ahal izateko.

Con la solicitud se acompañarán —por triplicado— los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en el artículo siguiente, además de los que se señalan a continuación y de lo que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones. En los casos de expediente sometidos a autorización previa por otros organismos de la Administración, se aumentará a cinco el número de documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial Correspondiente.

El visado de Obras mayores corresponderá a Técnicos Superiores competentes, exclusivamente, de la siguiente forma:

Residencial.

Edificación.

Ampliación.

Reforma.

Consolidación ..... Arquitecto superior.

Proyectos de urbanización .. Arquitecto superior.  
Ingeniero C.C. y P.

Edificaciones industriales.

Modificaciones terreno ..... técnico superior competente.

El visado de Obras Menores, corresponderá además de los técnicos superiores, también a los técnicos medios.

2. Las solicitudes de licencia incluirán en todo caso todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que en ese sentido se indican, tanto en este artículo como en el siguiente, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a) Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones a implantar, de su adecuación a la norma urbanística vigente y de la cumplimentación, en su caso, de lo dispuesto en otras disposiciones legales que resulten aplicables: Se exceptúan de este requisito las solicitudes de licencia de obras menores y de instalación de grúas-torre.

b) Plano de situación grafiado sobre el Plano Callejero Municipal Callejero a escala 1/2.000, si el ámbito afectado se sitúan en Suelo Urbano o Urbanizable y sobre el levantamiento topográfico de la Diputación Foral a escala 1/5.000 si se sitúa en Suelo No Urbanizable.

c) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

d) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos incluidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 6 del artículo siguiente. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasantes fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión ninguna, la directa transposición al terreno de su perímetro en superficie y en subsuelo.

e) Zehaztutako aurrekontua, baimen eskaerak obrak egitea eragiten badu, obra unitateak bereitzuz, neuritz eta unitate prezioekin atalka, lanbideka edo teknologiaz taldekatutik, dagokion mozkia industriala eta projektuan eta obren zuzendaritzan, hala badagokio, parte hartuko duten teknikarien ordainsariak eta ezar daitekeen BEZA ere, barneratuz.

4. Aurreko epigrafean aipaturiko dokumentazioaz gain, baimen eskaerek, beren izaeraren eraginez izan dezaketen ads-kribaparen arabera, hurrengo artikuluaren epigrafe ezberdinetan, kasu bakoitzarentzat zehaztutako dokumentazioa barneratu beharko dute eta egin nahi den obra, iharduera edo instalazioaren arabera, eta hala balegokio, kontuan hartu beharrako legezko beste xedapen batzuk agintzen dutena.

Eskatutako baimenak, zehaztutako mota ezberdinetako batean baino gehiagotan sartzeko moduko baldintzak betetzen baditu, hauetako bakoitzarentzat eskatutako agiri guztiak eduki beharko ditu.

5. Udalak, bidezkotzat jotzen duen dokumentazio osagaria aurkeztea eska dezake edo eskatutako agiriren bat aurkez-teko obligazioa kentza, agiri hauek beharrezkoak ez balira edo Eraiketa Obrak, Obra Txikitxat hartzea garrantzi gutxikoak direla eta, eskatutako dokumentazioa haientzat gehiegizkoa gertatzen denean.

*4. artikulua. Baimen eskaeran barneratu beharreko agiri zehatzak, baimenaren izaeraren arabera.*

#### 4.1. Lurzatiketak.

Teknikari eskudunak sinatutako Proietku teknikoa aurkeztuko da eta ondorengo agiri hauek barneratuko ditu:

a) Txostena, proposatutako lurzatiketa justifikatz eta oinarritzen den plangintzaren erabakietara egokitzen dela adieraziz eta dagoen jatorrizko finka eta aterako diren lurzatiak deskribatuz.

b) Jabetza Erregistroko ziurtagiria, afektatutako finken jabetzaren zertzeladak eta kargen egoera jasoz eta hauen inskripzioaren oinarrizko datuen deskribapena. Azkenengo hauek, zehaztasunez bat etorri beharko dute dauden benetako zertzeladekin eta desegokitasunak edo zehaztasunik eza gertatuz gero, Hipoteca Legerian aurreikusitako prozeduraren bidez, zertzelada horien aurreko egoerara egokituko dira.

Aldi berean, hala badagokio, aipaturiko jabetza eta kargen egoeran eragina duten erregistrokoak ez diren zertzeladak zehaztuko dira.

c) Gaur egungo egoeraren plano, aurreko artikulan adierazitako baldintza orokorrekin eta lurzatiaren mugak grafiatuko dira, eta hala badagokio, baita, beste lurzati horretan eragina duten hirigintzako erabakiak ere. Era berean, aldame-neko lurzatietako jabeak zein diren adieraziko da.

d) Lurzatiketa planoa, gaur egungo egoeraren planoaren eskala berdinean eta baldintza orokor berdineta.

#### 4.2. Lur-Mugimenduak.

Teknikari eskudunak sinatutako proietku teknikoa aurkeztuko da, egin behar den obra garrantzi gutxikoa delako, Udalak ez dela beharrezkoa esaten ez badu, eta kasu honetan, Udalbatzak espreski azalduko du zer dokumentazio aurkeztu behar den.

Proietkuak, zehazki, ondorenean aipatzen diren agiriak eduki beharko ditu:

e) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupados por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras y el I.V.A. aplicable.

4. Además de la documentación mencionada en el epígrafe anterior, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del artículo siguiente, así como la que en su caso dispongan otras disposiciones legales que se hayan de considerar en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda implantar.

En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias de las modalidades definidas, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

5. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de la documentación adicional que se considere oportuna, liberar de la obligación de presentar de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios, o considerar como Obra Menor aquellas Obras de Edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

*Artículo 4.º Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia.*

#### 4.1. Parcelaciones.

Se presentará un Proyecto Técnico suscrito por técnico competente que incluya los siguientes apartados:

a) Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones del planeamiento en el que se fundamente y de describa la finca original existente y las parcelas resultantes.

b) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procederá, en caso de desajustes o inexactitudes, a su adecuación previa a dichas circunstancias, por el procedimiento previsto en la Legislación Hipotecaria.

Asimismo se precisarán, en su caso, las circunstancias extraregistrales que incidan en el estado de dominio y de cargas mencionado.

c) Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se grafiarán los linderos de la parcela y, en su caso, las determinaciones urbanísticas que incidan sobre la misma y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

d) Plano de parcelación con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

#### 4.2. Movimientos de tierras.

Se presentará un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar en este caso se definirá por la Corporación forma expresa, la documentación a presentar.

El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

a) Proiettatutako obren, lana burutzeko programaren eta obra bera eta bide publikoak eta aldameneko finkei dagokienez, hartutako neurrien txosten deskribatzailea.

b) Gaur egungo egoeraren planoa, hurbilena dagoen ibilgailu-zirkulazioaren bide publikora artekoa eta obren eragina izan dezaketen lurzati mugakideen zatiak ere, hartuz.

c) Proiettuaren planoak, egungo egoerako planoaren eskala berdinean eginak, dagoen lursailaren eta proiettatutako profilak zehatztuz eta baita, eraiki gabe geldituko diren azaleren tratamendua ere.

— Aldi berean, beharrezkotzat joko balu, Udalak eska dezake, lursailen ikerketa geoteknikoa, teknikari eskudunak egina.

— Egungo egoeraren argazkiak.

#### 4.3. Hiraintzako lanak edo azpiegiturak egitea.

Teknikari eskudunak sinatutako proiettu bat aurkeztuko da eta aurreko artikuluan adierazitako agiriez gain, afektatutako zerbitzu sareen proiettuaren planoak eduki beharko ditu, gaur egungo egoeraren planoaren gainean gainjarrita grafiatuta eta horrek eskatutako eskalan egina,

#### 4.4. Garabi dorreak jartzea.

Teknikari eskudunak sinatutako proiettu aurkeztuko da eta ondorenean aipatzen diren agiriak edukiko ditu:

a) Kasu honetan, kokapen planoak adieraziko du, garabien gehienezko altuera, kontrapisuaren posizioa, garabi-besoaren eta gakoa zintzilikatutako orgaren ekorketa eremua, eta horrekin batera, ekorketa eremuan dauden eraikuntza eta instalazioen altuera. Jabari publikoko lursail gainean jarri beharko balitz, baimenaren helburu den finkaren barruan jartzeko ezintasuna frogatu beharko da eta herri-lurra okupatzeko aurreikusitako epea jarriko da eta euskarriaren oinarriak eta hori babes-teko itxiturak, gehienez ere okupatuko duten lekua zehatztuko da.

b) Jarri behar duen etxearen aitorpena, teknikari eskudunak sinatuta, jarri behar den garabiaren egoera ona egiaztatzen eta instalazioaren erantzunkizuna bere gain hartuz, funtzionatzeko moduan utzi arte.

c) Aseguru poliza, garabiaren funtzionamenduak eta garbia obran egoteak sor ditzakeen kalte guztien mugagabeko erantzunkizun zibilaren estaldurarekin.

#### 4.5. Eraikinak eta eraikuntzak botatzea.

Teknikari eskudunak sinatutako proiettu tekniko bat aurkeztuko da —bota nahi den eraikuntza edo eraikuntzak garantzi gutxikoak direlako, Udalak beharrezkoak ez direla adierazten duen kasuetan izan ezik— eta oro har, eskatutako agiriez gain, ondorenean aipatzen diren agiri hauek beharko ditu:

a) Txosten teknikoa, egin behar diren lanen ezaugarriak argitzuz, programaren eta lanen koordinazioa adieraziz eta era berean, pertsonak eta gauzak babesteko eta obra berari, bide publiko eta aldameneko eraikuntza eta onibarrei dagokienez hartutako neurriak.

b) Afektatutako eraikuntzen «egungo egoeraren» planoak solairuetan, aurretiko bistetan eta sekzioetan, 1/100 eskalan, gutxienez.

c) Eraikin guztiaren kanpoko itxuraren argazkiak, 18 x 24 centimetroko neurrikoak, proiettuaren egileak sinatuta eta erre-alitatearekin bat datozena, adieraziz.

a) Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

b) Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

c) Planos de proyecto a la misma escala que el de estado actual que definen los perfiles del terreno existente y a los proyectados, así como el tratamiento de las superficies que vayan a quedar libres de edificación.

— El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

— Documentación fotográfica del estado actual.

#### 4.3. Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los documentos señalados en el artículo anterior, incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida por el mismo.

#### 4.4. Instalación de grúas-torre.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente, que contemple lo siguiente:

a) El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público, asimismo, se justificará la inviabilidad de su implantación en el interior de la finca objeto de la licencia, se hará constar el plazo previsto de ocupación del terreno público y se definirá el área máxima a ocupar por la base de apoyo y el cierre de protección de la misma.

b) Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el buen estado de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de la instalación hasta dejarla en adecuadas condiciones de funcionamiento.

c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre todos los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

#### 4.5. Demolición de edificios y construcciones.

Se presentará —con excepción de los casos en el que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo— un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

a) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

b) Planos de «estado actual» de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 18 x 24 cm. firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

4.6. Eraiketa lanak (planta berriak eta eginak dauden eraikinak haunditu, berritu edo sendotzea).

Teknikari eskudunak sinatutako proiektu teknikoa aurkeztuko da eta ezargarriak diren legezko xedapenak eta Titulu honetako 3. artikuluak eskatutako dokumentazioaz gain, ondoren agiri hauek barneratu beharko ditu:

a) Proiettatutako obren ezaugarrrien txosten deskribatzalea, 3.artikulan adierazitako baldintzez gain, eraikuntzaren zati desberdinetan ezarriko diren erabileren eta fatxada eta estalkian erabiliko diren materialen azalpen zehatz –izaera, kolorea eta gainerako ezaugariak–, barneratuz.

b) Eraikuntzaren «Kokapen plano», 3. artikulan seinalatutako erabakiez gain, hala badagokio, Udalari emateko leku mugaketa eta azalera barneratuz. Plano hau ez da beharrezkoa izango, eraikuntzak berritu edo sendotzeko lanetan, lur-sailean jartzeari afektatzen ez dioenean.

c) Eraikuntzaren solairu eta fatxada guztien planoak, beheko solairuetako tratamendua eta obren erabateko zehaztun-penerako beharrezkoak diren atal guztiak zehaztuz 1/100 eskalan, etxebizitzen eraiketa kasuetan izan ezik, hauetan gutxieneko eskala 1/50 izango delarik.

Plano guztiak akotatuta egongo dira eta kasuan aplikagarriak diren ordenantzak betetzen direla frogatzeko, beharrezko dato guztiak jasoko dituzte, leku ezberdinaren azalera eraikiak eta erabilgarriak barneratuz eta izango dituzten erabilera zehatzak adieraziz.

Atalak, eraikuntzako solairu erabilgarri ezberdinaren, teilate-galeko goiko ertzaren eta estalkiaren gailurren –bi kasu hauetan bukatutakoak– sestraren kotak adieraziko dituzte, egungo egoeraren eta kokapen planoaren kotei dagozkienak, eta hauen zehaztapen maila berdinarekin.

d) Suteen aurka babesteko baldintzei buruzko NBE-CPI Araua betetzearen frogapen zehatza, arau hau apligarria izan litekeen eraikinak izango balira.

e) Proiektuak lur-mugiketak barneratuko balitu, txostenak eta «kokapen planoak», artikulu honen 2. epigrafean era honeko obretarako eskatutako baldintza guztiak bete beharko lituzkete eta aldi berean, aipaturiko proiektuaren planoak ere aurkezu beharko lirateke, lur-mugiketak, eraikuntzak okupatutako eremutik kanpo lekututako lurrei afektatuz gero, Udalak beharrezkotzat joko balu.

f) «Zerbitzuen sareetarako hartunearen plano» –ur-hornidura, saneamendua, argindarra, telefonía e.a.– kokapen planoaren gainean grafiatuta eta hartune horien ezaugariak zehatz-mehatz jasoz eta frogatzuz sare orokorrak nahikoa direla obrak egitearen ondorioz sor daitezkeen behar berriei erantzuteko.

g) Erregai biltegiak jartza programatz gero, hauen kokapenaren eta banaketa sareen planoak, beren neurriak eta ezaugariak zehatztuz.

Biltegiak eraikuntzatik kanpo kokatuko balira, aipaturiko planoak, proiektuaren «kokapen planoaren» gainean grafiatuko dira.

Baldintza berdinak bete beharko dira, putzu beltzak edo hondakin uren arazketarako antzeko zerbait jartzeko asmoa iza-nez gero.

4.6. Obras de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y por el artículo 3.º del presente Título, incorporará los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas, que además de los requisitos señalados en el artículo 3.º, incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten –naturaleza, color y demás características–.

b) «Plano de Emplazamiento» de la edificación, en el que, además de las determinaciones señaladas en el artículo 3.º, incluya, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

c) Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, que incluirán en todo caso la definición del tratamiento de las plantas bajas, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será de 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbres de cubierta –terminadas en ambos casos–, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

d) Justificación precisa del cumplimiento de la Norma NBE-CPI, sobre condiciones de protección contra incendios, si se tratara de edificios a los que dicha norma resulte aplicable.

e) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el «plano de emplazamiento» deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

f) «Plano de acometida a las redes de servicios» –abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.– grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

g) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características.

En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el «plano de emplazamiento» del proyecto.

Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyectase la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

h) Garaje erabilera jartzea aurreikusten bada, proiektuan planoetan aparkaleku kopurua eta sarrerako korridoreak seinalatuko dira, bere gutxieneko neurri erabilgarriak eta dituen zati ezberdinak maldak —ardatzean— akotatuz, sarrerak alda-pan egiten badira.

i) Obrek zuhaitzen bat kaltetuko balute edo zuhaitz batean kaltea eragin dezaketela ikusiz gero, ekintza hau jakinarazi egingo da horren beharra frogatzu eta «kokapen planoan» zuhaitza non lekutua dagoen zehaztuko da.

k) Planta berri baten eraiketa lanak edo haunditze lanak eta hirigintzako lan osagarriak aldi berean egin behar direnean, horien zehaztapena eraiketa proiektuan barnera daiteke. Hala ere, zehaztapen horren alderdi grafikoak, eraikuntzako planoe-tatik aparteko plano multzo bat osatu beharko du, zehaztasun eta edukiari dagokienez, hirigintzako proiektu espezifiko bat dagozkion baldintzak bete beharko dituelarik.

Aldi berean, eraikuntzako aurrekontuaz gain beste aurre-kontu bat aurkeztuko da, era honetako agirietarako, oro har, eskatzen diren baldintza guztiak beteaz.

1. Lehen aipaturiko dokumentazioa, dena dela eska liteke, proiektu teknikoa oinarrizko proiektu bezala aurkezten denean ere. Kasu honetan, gero aurkezu beharko den obra egiteko proiektuak, modalitate horri dagozkion gainerako definizioak eduki beharko ditu, bidezko Elkargo Oficialaren xedapenak eskatutakoak.

2. Gainera, planta berri baten eraiketaren kasuan, Hiri Lurzoruan edo Lurzoru urbanizagarrian orubetzat hartzeko ezaugarriak ez dituzten lurren gainean, eta beti ere, Hirigintza Kudeaketarako Arautegiaren 40, 41 eta 42.3 artikulueta agin-dutakoaren arabera eraiketa egin daitekenean, baimen eskaerak, beharrezko bermeak jasoko ditu, adieraziz, interesatuak bere gain hartzen dituela xedapen horiek aipatzen dituzten konpromiso, baldintza, fidantza e.a. Eta indarrean dagoen plangintzak bere garapenean ezarriko dituenez gain, beste puntu batzuren artean, behar bezala bermatuko dira; beharrezko hirigintza lanak egiteko konpromisoa, dagokion fidantza barneratuz eta eraikuntza ez erabiltzearena hirigintzako lanak barneratuta ez dauden bitartean, baldintza hau espreski jasoz, eraikinaren zati baterako edo eraikin osorako egingo diren erabilera edo jabego eskubidearen lagapenetan.

#### 4.7. Obra txikiak eta obra jakinarazpena.

4.7.1. Ordenanza honen ondorioetarako, gaiak honela zehaztuko dira:

**Obra txikiak:** Eraikin baten egiturari edo funtsezko elementuei eragiten ez dietenak; teknika erraza eta balio ekonomiko edo eraiketa balio eskasa edukirik, bolumenaren, erabilera subjetiboaren, erabilera amankuneko instalazio eta zerbitzuen edo etxebizitzeta edo lokal kopuruaren aldaketarik eragiten ez dutenak eta era guztiako obra, instalazio eta eraikinen barne diseinuan, zimenduan, egituraren edo seguriasunean eraginik ez dutenak.

**Obra jakinarazpena:** Aldez aurreko baimena behar ez duten garrantzi gutxiko obrak eta Udalari jakinaraztea bakarrik behar dutenak, Udalak horren berri izan dezan.

4.7.2. Obra Jakinarazpentzak jo daitezke ondorenean azaltzen direnak:

1. Leiho aldaketak, aurrekoen forma eta kolorea mantenduz egiten direnean.

2. Etxebizitzetan egindako barne berrikuntza lanak, eraikinaren egituraren eraginik ez dutenak.

h) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos —en el eje— en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

i) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el «plano de emplazamiento» la posición del mismo.

k) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementaria, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

1. La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente, deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

2. Además, en el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o urbanizable sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42.3 del Reglamento de Gestión Urbanística pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc., a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente; se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, con indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

#### 4.7. Obras menores y enterado de obra.

4.7.1. A efectos de la presente ordenanza se entenderá por:

**Obras menores:** Aquellas que no afecten a la estructura o elementos sustanciales de un inmueble; aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso subjetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o seguridad de los edificios e instalaciones de obra de todas clases.

**Enterado de obra:** Aquellas obras de pequeña entidad que se exceptúan de la previa licencia y requieren solamente comunicación al Ayuntamiento a fin de ponerlas en su conocimiento.

4.7.2. Son supuestos de Enterado de Obra, los que se describen a continuación:

1. Las sustituciones de ventanas realizadas manteniendo la forma y el color anteriores.

2. Las obras de reforma interior en viviendas siempre que no incidan en la estructura del edificio.

3. Fatxadak pintatzea kolorea mantenduz.

4. Erreteilak, teilak bakarrik aldatuz.

4.7.3. Obra jakinarazpen izaerarik ez dute izango, Inventariatutako edo Historiko Artistikotzat katalogatutako eraikinetan eta ordenamenduz kanpokotzat kalifikatutako eraikinetan egiten diren obrak.

4.7.4. Aipaturiko obra hauetakoren bat egiteko, bide publikoan aldamioa jarri behar bada, hori egiteko baimena eskatu beharko da.

4.7.5. Obra jakinarazpena deiturikoetan barneratutako obrak egin nahi dituen pertsonak, Udalerri hori jakinaraziko dio, Udalak horretarako emandako instantzia baten bidez (eranskin) edo, hala balegokio, Erregistroan aurkeztutako idazki baten bidez, bertan jasoko direlarik:

- \* Eskatzen duen pertsonaren identifikazioa.

- \* Zeren izanean aritzen den (jabea, maizterra, ahalduna, kontratista).

- \* Egin behar diren obrak: Deskribapena eta kokapena.

- \* Obren aurrekontua.

- \* Data eta eskatzailearen sinadura.

4.7.6. Udaleko administrazio-zerbitzuek «Obra jakinarazpena» izeneko agiria emango dute eta horren bidez egiaztatuko da, obrak egiteko asmoa jakinarazten zaiola Udalerri.

4.7.7. Obra txikiak egiteko baimen eskaerek, 6.artikuluan adierazitako datuak jasotzeaz gain, ondorenean aipatzen direnak barneratuko dituzte:

\* Txostena, proiektatutako obrak deskribatuz, eta hala balegokio, afektatutako finkari eman nahi zaion erabilera, ondorioz aterako diren azalera erabilgarrien eta eraikitako enkoadro deskribatzalea ere barneratuz.

\* Egin behar diren obren krokis akotatua, oinplanoan, aurretikoa bistean eta sekzioetan eta obra horiek kokatzen diren lekuarena edo hauen zati baten gaur egungo egoerarena.

4.7.8. Eskaerak ez baditu baldintza hauek betetzen, pertsona interesatuarri 10 eguneko epean zuzentzea eskatuko zaio. Horrela egiten ez badu, bere eskaera bertan behera uzten duela ulertuko da eta expedientea artxibatu egindo da beste izapiderik egin gabe, 30/92 HAA eta GAI Legearen 42.1 artikuluan aurrekitako ondorioekin (Herri Administrazioen Araubidearen eta Guztientzako Administrazio Ihardunbidearen Legea).

4.7.9. Alkateak edo bere ordezko izendatzen duen pertsonak izango du eskumena, obra txikiak baimenaren expedienteak erabakitzeko.

4.7.10. Obra txikietarako baimenak emateko epea, hilabeteakoa izango da, jakinarazpena aurkeztutako hurrengo egunetik kontatzen hasita. Epe horren barruan idatzitako erabakirik jasotzen ez badu, ontzat eman dela ulertuko da, nahiz eta baliozta horren eraginkortasuna ustezko ekintzaren ziurtagaria jasotzeari baldintzatuta egon, eta Udalak, indarrean dagoen Legeriaren arabera, epe horren barruan, espreski erabaki dezake.

4.7.11. Bide publikoan edukigailuak erabiltzen direnean, behar- beharrezkoa izango da:

a) Edukigailuak jasotzea, larunbat edo jai-bezperako goizeko 9ak baino lehen.

b) Beteta daudenean, hurrengo 24 orduak baino lehen hustu egin beharko dira.

3. Pintado de fachadas manteniendo el color.

4. Retejadós con sustitución de tejas exclusivamente.

4.7.3. Quedan exceptuadas del concepto de «Enterado de Obra» aquellas obras que se realicen en edificios Inventariados o Catalogados como Histórico-Artísticos así como los realizados en edificio calificados como en fuera de ordenación.

4.7.4. En caso de que para la realización de cualesquier de estas obras se precise instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia para dicho acto.

4.7.5. La persona que desee acometer las obras incluidas en el concepto de «Enterado de Obra» comunicará al Ayuntamiento la realización de las mismas mediante la instancia que a tal efecto facilitará el Ayuntamiento (anexo) o, en su caso, escrito presentado en el Registro en el que se hará constar:

- \* Identificación de la persona que lo solicita.

- \* Calidad en la que actúa (Propietaria, arrendataria, apoderado, contratista).

- \* Obras a realizar: Descripción y emplazamiento.

- \* Presupuesto de las mismas.

- \* Fecha y firma de la persona que lo solicite.

4.7.6. Los servicios administrativos del Ayuntamiento libraran un documento denominado «Enterado de Obra» mediante el que se acreditará el efectivo cumplimiento del deber de comunicar al Ayuntamiento la realización de las obras.

4.7.7. Las solicitudes de licencia de obra menor, además de contener los datos a los que se refiere el artículo 6, irán acompañadas en todo caso de:

- \* Memoria en la que se describan las obras proyectadas y en su caso, el uso de la actividad a que se pretende destinar la finca afectada, incluyendo un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas resultantes.

- \* Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o parte de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

4.7.8. Si la solicitud no reúne los requisitos requeridos, se requerirá a la persona interesada que los subsane en el plazo de 10 días. Si no lo hiciera se entenderá que ha desistido de su solicitud y el expediente será archivado sin más trámite, con los efectos prescritos en el art. 42.1 de la Ley 30/92 LRJAPPAC.

4.7.9. El Alcalde o persona en quien delegue será la competente para la resolución de los expedientes de licencia de obras menores.

4.7.10. El plazo para la concesión de licencias de obra menor será de un mes, contados desde el día siguiente a la presentación de la comunicación. Si en ese plazo no obtuviera resolución escrita se entenderá estimada, si bien la eficacia de esa estimación estará supeditada a la obtención del certificado de acto presunto, pudiendo el Ayuntamiento resolver expresamente durante ese plazo, conforme a la legislación vigente.

4.7.11. Cuando se utilicen contenedores en la vía pública, será de obligado cumplimiento:

a) La retirada de los mismos antes de las 9 h. del sábado o víspera de fiesta.

b) Cuando se encuentren llenos, su vaciado se realizará antes de las 24 horas siguientes.

c) Toldoak edo tapak jarritz galera zikoa da, edukia kalean zehar barriatzea.

d) Topeak edo antzeko zerbaitzuk jarriko dira, zoladurari ez hondatzeko.

**4.8. Behin Behineko erabilerak (Lurzoru Legearen 58. artikulua).**

Plangintzak baimentzen ez dituen, baina plangintza horren aurreikuspenak aurrerantzean betetzea eragozten edo galerazten ez dituzten behin-behineko erabilerak ezartzeko baimen eskae-rak, ezarpenerako aurreikusitako epea adierazi beharko du eta Udalak eskatzen duenean, obrak bota eta erabileren desagerpernerako eskatzailearen onarpen zehatz barneratu beharko du eta honekin batera, eskatutako baimenaren izaera espezifikoaren arabera, eska daitekeen gainerako dokumentazioa.

Baimenaren eraginkortasunaren etendura-baldintza gisa, eskatutako baimenaren baldintzetaz eskatzaileak egindako onarpenaren erregistro-inskripzioaren frogagiria aurkeztea ere, eskatuko da.

**4.9. Iharduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen arautegia bete behar ez duten ihardueren ezarpena.**

Ihardueraren ezarpena, obrak egitearekin batera baldin badoa, dagokion eskaera, azkenengo hauentzat izaera oroko-rrez, eskatutako dokumentazioan barneratuko da, eta dokumentazio hori, ondorenean aipatzen dena izango da: Projektu teknika, lokal, eraikin edo, haia balegokio, afektatutako lursailetako solairu, sekzio eta fatxadako planoak barneratuz, 1/100 eskalan eginak, epigrafe honi dagokion baimenaren interpretazio egoki bat onartuz. Ez bada obrak egitea aurreikus-ten, nahikoa izango da, aipaturiko plano hauetako aurkeztea, adierazitako eskalan eginak, afektatutako lokal, eraikin edo lursai-laren kokapen planoarekin batera.

Irekitzeko baimenarekin batera, Iharduera Ekonomikoen Zergaren Alta eskatuko da.

**4.10. Iharduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen arautegia bete behar duten ihardueren ezarpena (Irekitzeko baimenak).**

Iharduera industrialak, zerbitzuetakoak edo aipaturiko Arautegian agindutakoak bete behar duten beste edozein eratako ihardueren baimen eskaerak, proiektu teknikoa aurkeztuko dute, eta aurreko artikuluan orokorrean eskatutako eta dagokion sektoreko legeriak eska lezakeen dokumentazioaz gain, hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

a) Txosten deskribatzailea, orokorrean eskatutako edukiaz gain, ihardueran eragina izatearen edo ez izatearen arabera, ondorengo puntu guztiak edo puntu batzuk aztertuz:

— Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: Kokapena, okupatutako azalerak, sarbideen deskribapena, eskailerak, proiektatutako banaketa, komunak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta eraiketako beste ezaugarriak, suteak, segurtasuna, osasuna eta higienearen prebentzioari dagokion arautegia betetzearen aipamen berezia eginez.

— Lehengaien eta erdi-mailako produktuen zerrenda: Hauetako bakoitzarentzat aurreikusitako urteko kontsumoa eta gehienezko biltegratzea, beren ezaugarri fisiko eta kimikoak eta euren arteko ondorio gehigarriak eta hartutako segurtasun neurriak adieraziz.

— Industri-prozesua, berak dituen fase ezberdinak adiera-ziz eta lehengaiaren beharrezko transformazioak, amaitutako produktuetara iritsi arte.

c) Se evitara por medio de toldos o tapas el esparcimiento del contenido en la vía pública.

d) Se colocaran calzos u otros elementos que eviten el deterioro del pavimento.

**4.8. Usos provisionales (Art. 58 de la Ley del Suelo).**

La solicitud de licencias de implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá señalar el plazo previsto de implantación e incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando el Ayuntamiento lo solicite, así como el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la licencia solicitada.

Como condición suspensiva de la efectividad de la licencia se exigirá asimismo, en todo caso, la presentación de documentación acreditativa de la inscripción registral de la aceptación por el solicitante de las condiciones de la licencia concedida.

**4.9. Implantación de actividades no sujetas al reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.**

Si la implantación de la actividad va unida a la ejecución de obras, la correspondiente solicitud se integrará en la documentación exigida con carácter general para estas últimas, que será un proyecto técnico que incluirá planos en planta, secciones y fachada a escala mínima 1/100 de los locales, edificios o, en su caso, terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación de la licencia a que se refiere este epígrafe. En el supuesto de no preverse la ejecución de obras, bastará con presentar estos últimos planos a la misma escala señalada, junto con el de situación del local, edificio o terreno afectado.

Se exigirá con la licencia de apertura, el Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

**4.10. Implantación de actividades sujetas al reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Licencias de apertura).**

Las solicitudes de licencia referidas a la implantación de actividades industriales, terciarias o cualesquiera otras sujetas a lo dispuesto en el mencionado Reglamento, acompañarán proyecto técnico que además de la documentación exigida con carácter general en el artículo precedente y de la que pudiera exigir la legislación sectorial correspondiente, cumplimentarán los siguientes requisitos:

a) Memoria descriptiva que, además del contenido exigido con carácter general, analizará en función de que afecten o no a la actividad de la que se trate, todos o algunos de los siguientes aspectos:

— Características del local o edificios: Situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas con especial mención del cumplimiento de la normativa referente a la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

— Relación de materias primas y productos intermedios: Consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

— Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.

— Produkzioa: Aurreikusten den produktu kopurua eta aurreikusitako gehienezko biltegiratzea eta bukatutako produktuen eta hondakinen izaera, hauek biltegiratzean eta helmugartzean hartutako neurriak adieraziz.

— Ingurunean izan ditzakeen ondorioak: Zaratak, bibrazioak, keak, lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin-uren isurketak, ingurugiroarekiko tenperatura desberdinak sortzea eta sutearen arriskua, eraginkortasun maila eta segurtasun-bermea eta eman litezkeen ondorio gehigarriak adieraziz eta indarrean dagoen legediak araututako baldintza zehatzak betetzen direla.

b) Kokapen planoa, kasu honetan 1/1.000 eskalan grafia-tuta, iharduera jarri nahi den eraikinaren inguruuan 100 metroko aldea duen zirkuluaren barneratutakoa baino txikiagoa ez den inguru bat hartuz.

c) Lokalaren kokapen planoa eraikinaren barruan 1/100 eskalan egina, solairuan nahiz sekzioan, lokalek eta aldame-neko lekuek izango dituzten erabilerak eta iharduerak adieraziz.

d) Afektatutako lokalaren eta instalazioen planoak 1/100 eskalan eginak, makinarik egonez gero, hauen kokapen puntuak espreski adieraziz.

Iharduera jartzeak obrak egitea eskatzen badu, lehen esan-dako agiriak eta egin behar diren obren ezaugarrien arabera, aurkeztu behar diren izaera orokor eta espezifikoko agiriak, proiektu bakar batean barneratuko dira eta dagozkion obren eta irekitzeko baimenak, hala badagokio, aldi berean erabakiko dira.

Ihardueretarako edo Irekitzeko baimenetarako, Iharduera Ekonomikoaren Zergaren Alta eskatuko da beti.

#### 4.11. Kartelak eta publizitate iragarkiak jartzea.

Teknikari adituak sinatutako proiektu teknikoa aurkeztuko da, hurrengo agiri hauek barneratuz:

a) Jarri behar den publizitate iragarkiaren edo iragarkien txosten deskribatzailea, instalazioaren neurriak eta muntaketa sistemak zehatztuz eta instalazioaren segurtasuna eta erabilitako materialen kontserbazio ona ziurtatuz.

b) Kokapen planoa.

c) Publizitate hesiaren edo iragarkiaren planoak, oinplanoan, aurretiko bistan eta sekzioetan, 1/50 eskalan eginak. Aurretiko bistak, iragarki hesi edo iragarkia jarriko den eraikinaren fatxada osoa edo fatxada osoak edukiko ditu.

d) Publizitate hesi edo iragarkia jarri nahi den lekuaren eta bere inguruaren 18 x 24 zentimetroko argazkia.

e) Instalazioaren aurrekontua.

f) Jarri nahi den publizitate hesi edo iragarkia joango den eraikinaren edo lur sail jabearren baimen idatzia eta halaber, eraikinaren hiri finketako argien edo bisten murrizketak eragiten dituzten instalazioak edo bertan bizi direnei eragozpenak sortzen dizkien instalazioak izanez gero, murrizketa edo eragozpenak jasaten dituztenen baimen idatzia.

g) Aurreikusitako kokapenaren arabera, bete beharko diren legezko beste xedapen batzuk eskatutako baimenak, hala balegokio.

Honetaz gain, kasu bakoitzean, publizitate hesi edo iragarkiak jartzeagatik beste batzuri sor lekizkieken kalteak estal-zeko, erantzunkizun zibilaren aseguru poliza bat aurkezteko edo ez aurkezteko egokitasuna baloratuko du, Udalak.

— Producción: Cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

— Posibles repercusiones sobre el entorno: Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: Posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.

b) Plano de situación, que en este caso se grafiará a escala 1/1.000, que abarque un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

c) Planos de situación de local dentro del edificio a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes.

d) Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.

En el caso de que la implantación de la actividad exija la ejecución de obras, los documentos antes citados, así como los de carácter general y específico que deban presentarse en función de las características de las obras a realizar, se integrarán en un único proyecto, y las correspondientes licencias de obras y de apertura serán objeto, en todo caso, de resolución simultánea.

Se exigirá siempre el Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, para la Licencia de Apertura o de Actividad.

#### 4.11. Colocación de carteles y elementos publicitarios.

Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo competente que incluirá los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b) Plano de situación.

c) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

d) Fotografía de 18 x 24 cm. del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

e) Presupuesto de la instalación.

f) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario, así como, tratándose de instalaciones que produzcan limitación de las luces o vistas de las fincas urbanas del inmueble o molestias a sus ocupantes, de quienes resulten afectados por dichas limitaciones o molestias.

g) Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de valla o elemento publicitario.

#### 4.12. Baimenak urbanizatu ezinezko lurzoruan.

Baimen eskaerarekin batera, hala badagokio, proiektu teknikoa aurkeztuko da eta bete beharko diren legezko beste xedapen batzuk eskatutako dokumentazioaz gain, egin nahi den obra edo eman nahi zaion erabileraren arabera, aurreko artikuluan eta artikulu honetan ezarritako dokumentazioa, ondorenean aipatzen diren aldaketa eta baldintza gehigarriekin.

a) Kokapen planoa, 1/5.000 eskalan egindako Diputazio-koaren gainean grafiatuta, behar bezala eguneratua, beharrezkoia izanez gero, baimen eskatzaile berak eguneratua.

b) Gaur egungo egoeraren planoa eta kokapenekoa, plano takimetrikiko baten gainean eginda, gutxienez 1/500 eskalan, Udalak aldez aurretik, eskala txikiagoak erabiltzea baimentzen ez badu, erantsi egingo dituelarik, indarrean dagoen arautegiak, gutxieneko azalera jakin bateko lurzatiak eta hauen mugaketa eta azalera ekartzea, eskatzen duenean.

Eraikunta edo erabilera berriak jartzen badira, bertara iristeko ibilgailuen zirkulaziorako bidea adierazi beharko da eta eraikuntzaren hartunearen ibilbidea, lurrerauzketak eta betelena azterketarekin.

Plano hau aurkezteko beharrak ez da izango, baimenaren helburu den lurzatia 1/1.000 eskalako udal-altxaketeak —hauak erabiliko balira— eragindako esparruaren zatia ez denean eta eskaera Profesionalizatu gabeko Nekazal Erabilerari lotutako obreña edo eraikuntzena denean.

c) Finka edo finken inskripzio datuak Jabetza Erregistroan eta bere oinarrizko datuen deskribapena, gutxieneko azalerako lurzatia edo lurzati multzoa ekartzea eskatzen denean. Era berean, finka hori indarrean dauden AA.SS en behin-betiko onarpenaren ondoren egindako bereizketa edo birzatiketen ondorioa denean, jatorrizko lurzatiketaren frogagiria ekarriko da.

d) Erabilera publiko eta gizarte intereseko erabilera jartzea eskatzen denean, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan jartzeko beharraren edo egokitasunaren behar adinako justifikazioa.

#### 4.13. Eraikinen edo instalazioen lehenengo erabilera.

Eskaeraren idatzia, ondorenean aipatzen diren agiriak erantsiko zaizkio.

##### a) Obren baimenaren edo baimenen kopia.

b) Obra amaierako ziurtagiria, obraren zuzendaria sinatura eta dagokion Elkargoaren oniritziarekin eta egiaztatuz, emandako obren baimenen proiektuaren eta horren behin-behineko aldaketen arabera eginak daudela, ezar zitezkeen baldintza bereziak ere barneratuz.

c) Benetan egindako obraren planoak, baimenaren helburu den projekturako eskatutako eskaletan eta xehetasun mai-larekin. Aldi berean, barneratuko da, lurzatiaren behin-betiko egoeraren planoa udal kartografiaren gainean 1/200 edo 1/500 eskalan eginga eta egindako eraikuntzak eta hirigintza lanak jasoz, ondorioz ateratako sestraren kota berriak ere adieraziz.

##### d) Obra amaierako plano topografikoa.

Eraiketa eta/edo hirigintza lanak bukatu ondoren, Obra zuzendaritzak obra amaieraren plano topografikoa bat aurkeztuko du Udalean, eskala egokian egina (1:200, 1:250 edo 1:500) digitalizatua, X, Y Z, koordenatuengen bidez mugatuta, UTM proiekzioa eta Erreferentzia Topografikoko Hiri Sarean babes-tuta eta bertan jasoko direlarik, egoera berriaren elementuak zehazten dituzten puntu guztiak: Zintarriak, lurzatien lerroka-

#### 4.12. Licencias en suelo no urbanizable.

Con la solicitud de licencia se acompañará, en su caso, proyecto técnico que, además de la documentación exigida por otras disposiciones legales que se hayan de observar, incorporará en función de la obra o uso que se pretenda implantar, la establecida tanto en el artículo precedente como en el presente, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación.

a) Plano de situación grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación, debidamente actualizado, si fuese necesario, por el peticionario de la licencia.

b) Planos de estado actual y emplazamiento sobre un plano taquimétrico a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas, que incorporará, siempre que la normativa vigente exija la aportación de parcelas de una superficie mínima determinada, la delimitación y superficie de éstas.

En el caso de nueva implantación de edificaciones o usos, deberán reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les dé acceso y el trazado —con estudio de desmontes y terraplenes— de acometida de la edificación.

Se eximirá de la obligación de presentar este plano cuando la parcela objeto de la licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos municipales a escala 1/1.000 —caso en el que se utilizarán éstos— y la solicitud se refiera a obras o edificaciones vinculadas a Usos Agrícolas No Profesionalizados.

c) Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad y descripción de los datos fundamentales de la misma, siempre que se exija la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima. Asimismo, en el caso de que la finca sea el resultado de segregaciones o reparcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación definitiva de las vigentes NN. SS., se aportará documentación justificativa de la parcelación original.

d) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

#### 4.13. Primera utilización de edificios o instalaciones.

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

##### a) Copia de la licencia o licencia de obras.

b) Certificado de fin de obra, suscrito por el Directivo de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditándose que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo; objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

c) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

##### d) Plano topográfico de final de obra.

Una vez finalizadas las obras de edificación y/o urbanización la Dirección de Obra entregará en el Ayuntamiento un plano topográfico de final de obra, a escala adecuada (1:200, 1:250 ó 1:500) digitalizado, definido por coordenadas X, Y Z, en proyección U.T.M. y apoyado en la Red Urbana de Referencia Topográfica, en el que deberán reflejarse todos los puntos que definen elementos de nueva situación: Bordillos,

durak, eraikitako eraikinaren izkinak, kutxeten barruan, lurzati itxituraren izkinak eta irtenuneak, hiri altzariak eta beharrezkoak diren datu guztiak.

Hirigintza lanen harrera eta lehenengo erabilerarako baimena ematea, kasuaren izaeraren arabera, aipaturiko planoaren aurkezpenera eta onarpenera baldintzatuta gelditzen da.

e) Eraikin edo instalazioen argazkiak 18 x 24 zentimetro-tako neurrián eginak, baimenaren titularrak, obra-zuzendarriak eta proiektuaren egileak atzealdean sinatuta eta errealtitatearekin bat datozaela adieraziz.

f) Azken likidazioa, obra edo instalazioen benetako kostua adieraziz, eta obren zuzendariak sinatu eta dagokion elkar-goaik ontzat emanda.

g) Obra berriaren aitorpen-eskrituraren kopia baimendua eta hala badagokio, hor eratuko da derrigorrezko lagapenaren lursailen eskualdatzea Udalerri, obren baimenean finkatutako baldintzetan eta horrekin batera, eraikinaren edo instalazioaren lotura emandako lursailekin, lagapenean sartu ez diren garatutako eraikuntza eskubideak justifikatzeko eta hauen jabetza ezin izango da eraikinaren jabetzatik banandu.

h) Saneamendu eta ur-sareei buruzko Ur-Zerbitzuen aldeko txostena.

i) Ondasun Higiezinen gaineko zergaren alta.

j) Iharduera Ekonomikoen Zergaren Altaren Aitorpena, hala badagokio.

k) Altaren aitorpena Lizentzia Fiskalean, hala badagokio.

#### 4.14. Balkoiak ixtea.

1. Eraikinaren fatxada osoari begira egingo diren proposamenak bakarrik aztertuko dira, hau da, bere hasierako egoeraren aurrean, fatxada guztiari dagokion irizpide osatziale jakin bati erantzuten dion beste egoera bat proposatzen dutenean.

2. Fatxada guztia aldatzeko proposamena onar daiteke, emaitza onargarritzat jotzen baldin bada ikuspuntu estetiko eta osagarri batetik, eta ez eraikin horrekiko bakarrik, baizik eta baita bere inguruko eraikinekiko ere.

3. Irizpide hauen arabera, Arau Subsidiarioak indarrean jarri baino lehen eraikitako eraikinetako fatxadak bakarrik alda daitezke.

4. Eskaerak, ohizko dokumentazioaz gain, eduki beharko dute gutxienez, plano bat fatxadaren egungo egoeraren eskalan eta proposamenarena, aldameneko eraikinetako fatxadak ere barneratzen diren kasuetan edo planorik ezean, horien argazkiak edo fotomuntaketak.

5. Aipaturiko guztia, goimailako arkitekto batek sinatu-tako eta Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak ontzat emandako proiektu tekniko batean jaso beharko da.

6. Fatxadaren aldaketarako lanak, azkenean onartuak iza-ten badira, bere osotasunean egin beharko dira eta aldi bakar batean, obren baimenean aipaturiko epearen barruan.

#### 4.15. Antena parabolikoak.

1. Debekatu egiten da, antenak jartzea fatxadetan eta/edo hauetako elementu arkitektonikoetan (balkoiak, begiratokiak, leioak, erlitzak eta abar).

alineaciones de parcelas, esquinas del edificio construido, dentro de arquetas, esquinas y quiebros del cierre de la parcela, mobiliario urbano, etc. y cuantos datos sean necesarios.

Tanto la recepción de las obras de urbanización como la concesión de la licencia de primera ocupación, según el caso de que se trate, queda condicionada a la presentación y aprobación del citado pliego.

e) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm., firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, así como por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

f) Liquidación final indicando el coste efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

g) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que, en su caso, se formalizará la transmisión al Ayuntamiento, en las condiciones fijadas en la licencia de obras, de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

h) Informe favorable de las redes de agua y saneamiento, de Ur-Zerbitzuak.

i) Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

j) Declaración de Alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

k) Declaración de Alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

#### 4.14. Cierre de balcones.

1. Se estudiarán exclusivamente aquellas propuestas que se formulen como intervención en la totalidad de la fachada del edificio, de forma que frente a su situación inicial se proponga otra que responda a un determinado criterio compositivo del conjunto de la misma.

2. La propuesta de modificación del conjunto de la fachada podrá ser admitida sólo si el resultado se considera aceptable desde el punto de vista estético y compositivo, no sólo en sí misma, sino en relación con los edificios de su entorno.

3. Podrán ser objeto de modificación, según estos criterios, solamente las fachadas de aquellos edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

4. Las solicitudes deberán aportar, como mínimo, además de la documentación habitual, un plano a escala del estado actual de la fachada, así como el de la propuesta, en los casos que se incluyan además, las fachadas de los edificios contiguos, o en su defecto, fotografías o fotomontajes de los mismos.

5. Todo ello, deberá recogerse en un proyecto técnico firmado por Arquitecto superior y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

6. Las obras de modificación de la fachada, sin son finalmente admitidas, deberán ejecutarse en su totalidad y en una única fase, dentro del plazo señalado en la concesión de licencia.

#### 4.15. Antenas parabólicas.

1. Se prohíbe la instalación de antenas en fachadas y/o elementos arquitectónicos de éstas (balcones, miradores, ventanas, cornisas, etc.).

2. Eraikin guzirako egiten diren proposamenak bakarrik aztertuko dira, hau da, antena kolektiboak.

3. Beti estalkian jarriko da eta onartua izango da, emaitza onargarria gertatzen baldin bada estetikaren ikuspuntutik eta ez eraikin berarekiko bakarrik, baizik eta baita, bere inguruko eraikinekin ere.

4. Ordenanza hau onartu aurretik jarritako eta beharrezko baimena ez daukaten antenak, ordenaziotik kanpokotzat aitor-tuko dira eta arau honen 2 eta 3 ataletarra egokitutu beharko dira.

5. Antena kolektiboak jartzeko eskaerak, ohizko dokumentazioaz gain, eduki beharko dute gutxienez, eraikineko estalkiaren eskalazko planoa eta antenaren kokapena, antena kolektiboaren ezaugarriak eta ziurtapena, hornitzen duen enpresaren eta antenak eraikinean duen kokapenaren argazkia edo fotomuntaketa eta aldameneko eraikinekin duen lotura.

*5. artikulua. Baimenaren titulartasuna eta horren eskualdaketa.*

1. Baimena eskatu duena hartuko da baimenaren titulartzat, nahiz berak eskatu edo beste pertsona batek bere ordez eskatu.

2. Baimenaren titularrak, horren aurreikuspenak bete ditzake, udalaren kontrolpean, eta ezarritako baldintzetara egotituta betetzearen arduradun izango da eta aldi berean, dago-kion Ordenanza Fiskalak erabakitako tasen ordainketaren arduraduna.

3. Eskatzalea beste baten ordez edo aginduz aritzen bada, hori egiaztu egin beharko du. Beste kasu batzuetan, baimenaren titulartzat edukiko da.

4. Baimenen titulartasuna, Toki-Administracio Zerbitzuko Arautegiaren 13.artikuluan ezarritako baldintzen arabera, bidera daiteke.

*6. artikulua. Baimenak bideratzea.*

Artikulu honen ondorengo epigrafeetan eta hala badagokio, indarrean dauden legezko beste xedapen batzuetan agindutakoaren kalterik gabe, baimenen izapidezta, Toki Jaurbindearen Legedian agindutakora egokituko da.

2. Era berean, Gipuzkoako Foru Diputazioko Nekazaritza eta Arrantza Saileko aldez aurreko baimena beharko dute, baso- eta eragina izango duten bakanketa eta mozketarako baimen eskaerak.

3. Irekitzeko baimenak, aurreikusitako erabilera edo iharduerak indarrean dagoen plangintzak espreski debekatutako erabileren artean aurkitzen direnean, erabilera orokorreko eremuan edo dagokion lurzatian edo haueri zuzenean asimila daitzkeenean, zuzenean ukatuko dira eta ez da bidezkoa izango bere izapidezta, Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian ezarritakoaren arabera.

Alderantzizko kasuan, jarri nahi den iharduerak obrak egitea eskatzen badu, expediente bakar bat bideratuko da eta bere erabakia, irekitzeko baimenarentzat eta obren baimenarentzat izango da.

*7. artikulua. Baimenen eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta bermeak.*

1. Baimenek, lana gauzatzeko epeei buruzko baldintzak jaso ditzakete, proiektutako obren edukiaren aldaketa, lurzoruaren urbanizazio eta lagapenerako obligazioak eta udal-esku-menekoak diren beste zenbait puntu, Udalak ezarri beharko dituelarik, beti ere, horien bidez baimen bat ukatzea ekidin badaiteke.

2. Se estudiarán exclusivamente aquellas propuestas que se realicen como intervención para la totalidad del edificio, es decir, antenas colectivas.

3. Su ubicación será siempre en la cubierta y será admitida si el resultado se considera aceptable desde el punto de vista estético y no sólo en sí misma, sino en relación con los edificios de su entorno.

4. Las antenas colocadas previamente a la aprobación de esta ordenanza y que no tengan la licencia pertinente, serán declaradas fuera de ordenación deberán acomodarse a los apartados 2 y 3 de la presente norma.

5. Las solicitudes de licencia de antenas colectivas deberán aportar, como mínimo, además de la documentación habitual, un plano a escala de la cubierta del edificio y la ubicación de la antena, las características y certificación de antena colectiva, de la empresa suministradora y fotografía o fotomontaje de la ubicación de la antena en el edificio y su relación con los edificios contiguos.

*Artículo 5.º Titularidad de la licencia y transmisión de la misma.*

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o por representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecúe a las condiciones establecidas así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia.

4. La titularidad de las licencias podrá tramitarse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

*Artículo 6.º Tramitación de las licencias.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2. También serán objeto de autorización previa por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa, las solicitudes de licencia para la ejecución de entre-sacas y talas que afecten a las masas forestales.

3. Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

*Artículo 7.º Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.*

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificación del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. Baimen bat ematerakoan, obrak egitea, dokumentazio osagarria aurkeztari baldintzatzen bada, behin dokumentazio hori aurkeztutakoan, Udalak hamar lanegunetako epe bat edukiko du, egon litezkeen eta konpondu behar diren akatsak daudela jakinarazteko eskatzaileari eta obrak egin daitezkeen ala ez akats horiek konpondu bitartean. Azkenengo kasu honetan, eskatutako konponketen aurkezpenerako gehienezko epe bat finkatuko da eta beteko ez balitz, horretarako aitorpenik egin beharrik gabe, baimena berriro geldiaraztea eragingo luke, akatsak udal irizpidearen arabera konpondu arte.

Ezarritako hamar eguneko epea iraganez gero eskatzaileak horri buruzko Udalaren jakinarazpenik jaso gabe, ulertuko da aurkeztutako dokumentazioa ontzat ematen dela, baina, eman-dako baimenean ezarritakoa urratu edo aldatzen duten alderdiek edo indarrean dagoen legediaren aurkakoak gertatzen direnak, ez dute inolako baliorik izango.

3. Baimena emateko proiektu teknikoa eskatzen den kasu guztieta eta, nahiz eta hasiera batean proiektu hori beharrezkoa gertatzen ez den kasuetan, Udalak baimena emateko akordioan baldintza hori jartzen duen, baimenaren titularrak obra zuzendaria izendatu beharko du dagokion titulazio teknikoarekin obren izaeraren arabera, eta hala balegokio, bere egin-kizunetan lagunduko dion maila ertaineko teknikaria –aparejador, arkitekto tekniko edo injeneru teknikoa–.

Izendapen hori, izendatutako teknikarien onarpen zehatz-rekin, Udalari jakinaraziko zaio obrak egiten hasi baino lehen eta era berean, aipaturiko jakinarazpena ezinbestekoa izango da emandako baimena gauzatzeko.

4. Ezin izango da obrak egiten hasi, baimena ematerakoan finkatutako tasak ordaindu arte.

5. Kokapen eta zuinketa planoa eskatzen den obren baimen guztieta –Arau Subsidiarioen 4. artikuluaren 2, 3, 4 eta 6 epigrafeak– obrak egiten hasi aurretik, baimenaren titularrak, hauek lurzoruan gainean ezartzeari buruzko udal iritzia eskatu beharko du eta hori jasota geratuko da zuinketa akta deiturikoan.

6. Irekitzeko baimenen eta eraiketa baimenen titularrek, kasu guztieta eta obra txiki eta beste iharduera batzuk jartzeko titularrek, baimena emateko akordioan espreski horrela jasotzen denean, lehenengo erabilerarako baimena eskuratzeko obligazioa izango dute, titularrak diren baimenaren helburuko eraikin eta lokalak, aurreikusitako asmoetarako erabili baino lehen. Era berean, galerazi egin beharko dute, beste batzuek eraikina erabili edo okupatzea, aipaturiko baimena eman arte.

Baimen hori eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da, eraikina behin-betiko izaera lotzeko hiri zerbitzuen sareetara –ur hornidura, argindarraren hornidura, telefonoak eta hala balegokio, gas hornidura– eta hori ez bada betetzen, elkartea hornitzaleek dagokion alta ukatu egin beharko dute.

2. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez días hábiles para notificar al solicitante, la existencia de posibles deficiencias que deben ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspensión hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspensión hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

3. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio –aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico– correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

4. Las obras no podrán iniciarse en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

5. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo –epígrafes 2, 3, 4 y 6 del Artículo 4.º de las presentes Normas Urbanísticas– previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

6. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión definitiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas– debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

*8. artikula. Zenbait motatako baimenen eraginkortasun-nerako baldintza zehatzak, betebeharrok eta bermeak.*

### 1. Lurzatiketa baimenak.

Lurzati bat bereizteko baimena ematen denean, beste lurzati bat edo batzuri eransteke, baimen hori baldintzatuta geldituko da, eskatzaileak, lurzatia benetan beste batean erantsi dela jasotzen duen eskrituraren baimendutako kopia ekartzeari eta Jabetza Erregistroan inskribatua izateko eskatutako frogagiria aurkezeari. Baldintza hori betetzen ez den bitartean, eskatutako lurzatiketa ondoriorik gabe geldituko da.

### 2. Eraiketa baimenak.

Oinarritzko Proiektu batean oinarrituta, Eraikitzeo baimenak ematen direnean, obrak gauzatzea eta obrak egiten hasteko ahalbidea, baldintzatuta geldituko da, Exekuzio Proiektua aldez aurretik aurkezta eta baimentzeari, dagokion Elkargo ofizialaren xedapenak eskatutako baldintzak beteaz.

Proiektu horrek ezingo du aldatu aipaturiko baimenaren baldintzarik eta ezta baimenaren helburu den oinarritzko proiektua gauzatzeari erabat dagozkionak ez diren beste erabaki batzuk barneratu ere.

Exekuzio Proiektuaren aurkezpena eta baimena gauzatzea, aurreko artikuluaren 3. epigrafean, dokumentazio osagarria aurkezteko, izaera orokorreza, ezarritako baldintzetara egokituko dira.

### 3. Behin Behineko erabilera baimenak.

Behin-behineko erabileren baimenek, ez dute ondoriorik sortuko, eta horigatik, baimentzen dituzten erabilera edo eraiketarik ezingo da hasi, Jabetza Erregistroan inskribatua dagoela frogatu arte, interesatuak horren behin-behineko izaera onartuz, eta Udalak horrela adierazten duenean, baimenaren helburu den erabilera amaitutzat emateko eta/edo eraikuntza botatzeko obligazioa onartuz, kalte-ordainketarako eskubiderik gabe.

### 9. artikula. Zerga, tasa eta eskubideen ordainketa.

1. Baimenen zerga eta tasen zenbatekoa, bere mota eta kasu ezberdinan, Arau hauetatik aparteko Ordenantza Fiskalen bidez finkatuko da.

2. Baimena emateko ekintzan finkatutako eskubideen ordainketak, «en kontura» izaera edukiko du eta baimenaren titularrak, obra bukatzen denean, egindako obraren behinetiko kostua aitorzeko obligazioa izango du, hala badagokio, bidezko kitapen osagarria egin ahal izateko.

3. Udal zerbitzuek, aitorpen horien egiazkotasuna egiazta dezakete, obran parte hartu duten pertsona guztiei, kostua zehazteko beharrezkoak diren aurrekariak, ziurtagirik eta agiriak eskatuz.

4. Obrek, udal jabari publikokoak diren probetxamendu bereziak hartzen dituztenean, hegalkinak barne, eskatzaileak, dagozkion Ordenantza Fiskalen ondorioz sortutako eskubide eta tasak ordainduko ditu, Ordenantza horietan edo baimena emateko akordioan finkatutako eran eta garaian.

### 10. artikula. Erregistroko bermeak.

1. Lurzatien hirigintza probetxamendu osoa edo probetxamenduaren zati bat garatzen duten, planta berriko eraiketa baimenaren helburuko lurzatien zatiezintasuna jakinaraziko zaio Jabetza Erregistroari, inskribatuak izateko indarrean dagoen Lurzoru Legearen 95.artikuluak agindutakoaren arabera eta hirigintzako lurzatiketa baimenak emateko, aipaturiko Legearen 96.artikuluuan ezarritako ondorioetarako.

*Artículo 8.º Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.*

### 1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado efectivamente la agrupación, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada quedará sin efecto.

### 2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un Proyecto Básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del Proyecto de Ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del Proyecto de Ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el epígrafe 3 del artículo precedente.

### 3. Licencias de usos provisionales.

Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

### Artículo 9.º Abono de impuestos, tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de «a cuenta», quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el coste.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

### Artículo 10.º Garantías registrales.

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollean la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por el artículo 95 de la vigente Ley del Suelo, y la concesión de licencias de parcelación urbanística, a los efectos establecidos en el artículo 96 de la citada Ley.

2. Aldi berean, Urbanizatu Ezinezko Lurzoruan lekututako finken bereizketek edo zatiketek bat etorri beharko dute, erabilera, eraiketa eta lurzatiketari dagokienez, Zumaiako Arau Subsidiarioek eta Foru Erakundeek ezarritako erregimenarekin.

3. Inskripzioari dagozkion gastuak, baimenaren onuradunaren kargura izango dira.

#### *11. artikulua. Zuinketa.*

1. Horrela dagokionean, baimenaren titularrak, gutxienez zortzi egun lehenago, idatziz eskatuko du, udal teknikari batek proiektutako eraikina edo eraikuntza berrikustea. Berrikuspen horretan egon beharko dute derrigorrez, obren zuzendari teknikoak edo zuzendari teknikoek.

2. Baimenaren helburu diren eraikuntzen perimetroa lur-sailera lekuz aldatzean datza aipaturiko zuinketa, oinarrizko lerrokadura eta sestrak seinalatuz, eskaeran barneratutako kokapen eta zuinketa planoak ezarritakoaren arabera eta hala balegokio, baimena emateko akordioan ezarritako zuzenkete-kin.

3. Zuinketa, baimenaren baldintzetara zuzenean egoki-  
teko zaitasunak egonez gero, Udal Teknikariak erabakiko du hor sartu beharko diren aldaketak.

4. Gertatutako gora-beharen akta egingo da, hala balego-  
kio, baimenaren titularrak eta obren zuzendariak edo zuzenda-  
riek, beren behin-behineko desadostasuna azalduz udal teknika-  
riaren erabakiek. Aktari, kokapen eta zuinketa planoaren  
kopia bat eta hitzartutako zuzenketak erantsiko zaizkio, bertan  
dauden guztiek bi agiri hauek sinatuz.

5. Baimenaren titularrak edo obren zuzendariak, udal tek-  
nikariak ezarritako zuinketariko desadostasuna jasoarazi balute  
aktan, Gobernu batzordeak edo, hori ezean, alkateak, horri  
buruzko behin-betiko erabakia hartuko du zortzi eguneko  
gehienezko epean eta horrela egingo ez balitz, aktan jasotako  
alegazioak ez direla onartu ulertuko da.

#### *12. artikulua. Obra eta erabileren ikuskapena.*

1. Edozein udal teknikarik edo udaltzainek izango du  
sarrera librea obretara, obretan lanean ari diren bitartean eta  
baimendutako erabilera garatzen ari diren lekuetara, baimena-  
ren baldintzak eta Ordenantzenak eta aplikagarriak diren  
Arautegietakoak betetzen direla, egiaztatu ahal izateko.

2. Baimen ematearen agiria eta onartutako proiektua edo  
hauen fotokopiak, obran bertan edo obra edo iharduerak buru-  
tzen ari diren lekuaren inguruan gordeko dira, aurreko paragra-  
foan aipaturiko egiaztapena egiterakoan, aztertu ahal izateko.

3. Planta berriko obretan, hauen titularrak udalari idatziz  
jakinaraziko dio, obraren hurrengo fase hauen amaiera, udal  
teknikariekin ikuskatu ahal izateko:

- a) Fabrikaren hasiera, barrutik eta kanpotik, zimentazioa-  
ren berdindura gainean.
- b) Beheko solairuko sabaiaren egituraren amaiera.
- c) Estalkiko egituraren amaiera.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las NN.SS. de Zumaia y Entidades Forales.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### *Artículo 11.º Replanteo.*

1. En los casos en que así proceda, el titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de ocho días de antelación, la revisión por un Técnico Municipal del replanteo del edificio o construcción proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de licencia.

3. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

4. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar, en su caso, el titular de la licencia y el Director o Directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de emplazamiento y replanteo de las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

5. En el caso de que el titular de la licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el replanteo establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de Gobierno, o, en su defecto, el Alcalde adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de ocho días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

#### *Artículo 12.º Inspección de las obras y de los usos.*

1. Cualquier Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrá libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3. En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento la finalización de las fases de obra siguientes, con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales:

- a) Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
- b) Terminación de la estructura del techo de planta baja.
- c) Terminación de la estructura de cubierta.

Dena dela, udaleko zerbitzu teknikoek, zortzi eguneko epean gehienez, baimenean eta zuinketa aktan, eraikuntzen kokapenari eta solairuan eta altueran dituzten neurriei dagokienez, ezarritako baldintzak betetzen ote diren egiazatuko dute, horri buruzko txostena eginaz.

Horretarako, lehen aipaturiko lehenengo ikuskapenean eska dezake, zuinketako erreferentziaren berrosaketa, egindako obrak gauzatzerakoan erreferentzi hauek kendu balira.

#### *13. artikulua. Obra zuzendaritzako aldaketa.*

Edozein arrazoi dela medio, obrako zuzendari teknikoren batek bere kargua utzik duela aurreikusten denean, alderdie-tako batek —promotorea edo afektatutako teknikoa— gertaera hori jakinaraziko dio Udalari hamabost eguneko aurrerapenarenkin eta ezingo da obrak egiten jarraitu, zuzendari berri bat lanean hasi dela jakinarazi arte.

#### *14. artikulua. Baimenen edukiaren aldaketak.*

1. Obrak gauzatzerakoan baimen batean xehetasunezko aldaketa sartu nahi direnean, Udalari egintza hori jakinarazi beharko zaio eta Udalak, zerbitzu teknikoen txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu teknikoek, beren txostenean aztertuko dute, ea aldaketa garrantzi gutxikoa den eta egokitzen den indarrean dagoen hirigintzako arautegira, horrela izanez gero, zuzenean onartua izan daitekelarik edo horrela ez baldin balitz, baimen zehatzta emateko akordioa behar duen.

3. Kasu honetan, gertaera hori baimenaren titularrari jakinaraziko zaio, hamar eguneko epean gehienez ere, eskaera aurkeztu zuenetik kontatzen hasita, beharrezkoa balitz, aurkeztu behar duen dokumentazio osagarria adieraziz.

4. Aipaturiko épea iraganez gero, baimenaren titularrak eskaerari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, aldaketa onartutzat eman daiteke eta obra egiten hasi, nahiz eta, bide honetatik inola ere ezingo den eskubiderik eskuratu, indarrean dagoen hirigintzako arautegiaren aurka.

5. Baimenen edukiaren garrantzizko aldaketak, beti ere, aldez aurreko baimena beharko dute, horren eskaera eta izapi-deak ohiko ihardunbidearen arabera, egingo direlarik.

#### *15. artikulua. Hondakinak atera, gorde eta garraiatzea.*

##### *1. Hondakinak atera eta bide publikoan uztea.*

Hondakinak ateratzeko pisuetan, eraikinen goietan fatxadan jarritako kanal edo hodien bidez eta hondakinak bide publikoan uzteko, Udalaren baimena beharko da, eta beti, horretarako bereziki prestatutako edukiontzietan utziko dira hondakinak.

2. Aldi berean, udal-agintzaritzak arau dezake, komenigarría irudituz gero, hondakinen garraioa eta isurketa, beti ere, baimendutako hondakindegietan edo udalaren oniritzia duten lekuetan egin beharko delarik.

#### *16. artikulua. Baimenen luzapena.*

1. Behar bezala justifikatutako arrazoientzat bakarrik luza daitezke, baimen baten hasierako eta obrak gauzatzeko epeak, aldez aurretik, baimenean ezarritako epea amaitu baino hamabost egun lehenago, interesatuak idatziz eskatuz.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán, en un plazo no superior a ocho días, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones señaladas podrá solicitar la recomposición de las referencias de replanteo, si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

#### *Artículo 13.º Cambio de dirección de obra.*

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes —promoción o técnico afectado— con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

#### *Artículo 14.º Modificaciones del contenido de las licencias.*

1. Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia recibiera notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrá adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

#### *Artículo 15.º Extracción, depósito y transporte de escombros.*

##### *1. Extracción y depósito de escombros en la vía pública.*

La extracción y depósito de escombros en los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

2. Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

#### *Artículo 16.º Prórroga de licencias.*

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. Behingoz bakarrik onartuko den Iuzapenaren iraupe-nak, baimendutako obrak edo iharduerak bukatzeko beharrez-kotzat jotzen den denbora iraungo du gehienez ere, iadanik egina dagoen zatia kontuan hartuz.

#### *17. artikulua. Baimenen iraungipena.*

1. Obren baimenak iraungi egingo dira, aldez aurretik horri buruzko udal aitorpena edukirik, ondorenean aipatzen diren kasu hauetan:

a) Obrak hasi ez direlako, baimena emateko akordioak horretarako emandako epean edo sei hilabeteko epean, baime-naren jakinarazpena eman zenetik kontatzen hasita.

b) Obrak gauzatzeko epea sei hilabetetik gorakoa denean, emandako epearen erdia bete ondoren, gauzatutako obren balioak, proiektu osoaren aurrekontuko %20a gainditzen ez badu.

c) Baimendutako obra ez delako amaitu sei hilabeteko epea gainditu eta gero, hasi zenetik kontatzen hasita.

Aipaturiko obrak gelditutzat hartuko dira, nahiz eta noizean behin lan batzuk egin edo iadanik egindakoen lan osagarriak egin, horrelakoak direla ulertz, baimenari geratzen zaion baliotasunaren epe barruan amitzeko beharrezko intsentsi-tatearekin iharduera berriro hasta suposatzen ez dutenak.

2. Industri eta zerbitzuen erabilera edo ihardueren baime-nak iraungi egingo dira, sei hilabeteko epea baino gehiagorako obrak gelditzerakoan eta dagokion lokala ixterakoan eta edo-zein modutara ere, Lizentzia Fiskalean Baja ematerakoan.

3. Baimen baten iraungipena aitortu ondoren, oraindik egin gabeko obrak bukatzeko edo iharduera jarraitzeko, baimen berri bat eskatu beharko da.

#### *18. artikulua. Konpondu eta garbitu beharra.*

Baimenaren titularra behartuta egongo da, obren ondorioz bide publikoetan eta ingurueta sortutako kalteak konpontzera eta inguru hauek, garbitasun eta segurtasun baldintzak beteaz mantentzera.

#### *19. artikulua. Obre amaiera eta eraikin eta instalazioak martxan jartzeari eta ihardueraren hasiera.*

1. Lehenengo erabilera rako baimena eskatzea beharrez-koia denean, obren baimenaren titularrak, aipaturiko baimena-ren arabera eta geroztik Udalak baimendutako edo agindutako aldaketen arabera obrak bukatu ondoren, lehenengo erabilera-rako baimena eskatuko du, instalazioa edo eraikina erabiltzen hasi aurreko baldintza bezala.

2. Horretarako, Hirigintzako Arau hauetako 4. artikuluaren 13. epigrafean adierazitako dokumentazioa aurkezteaz gain, ondorenean aipatzen diren baldintza hauek beteta eduki beharko ditu:

a) Eraikitakoak, Arau hauek edo kasu bakoitzean aplika-garia den legediak eskatutako, segurtasun, osasungarritasun eta txukuntasunezko gutxieneko baldintzat betetza eta bere instalazioek funtzionatzeko egoera onean aurkitzea.

b) Eskatutako hirigintzako lan osagarriak, ezarritako baldintzetan gauzatuta edukitzea.

c) Bide eta gune publikoetan eragindako kalteak konpon-dua edukitzea eta hauek behar bezain garbiak egotea.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

#### *Artículo 17.º Caducidad de las licencias.*

1. Las licencias de obra caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.

c) Por no haber concluido la obra autorizada en un período superior a seis meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiendo por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

2. Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis meses, y, en cualquier caso, al producirse la Baja en la Licencia Fiscal.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

#### *Artículo 18.º Deber de reparación y limpieza.*

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza y seguridad.

#### *Artículo 19.º Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.*

1. En los casos en que resulte preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización, el titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con dicha licencia y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación establecida en el epígrafe 13 del artículo 4.º de las presentes Normas Urbanísticas, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegiaren 34.artikuluak aipaturiko eta iharduera ireki aurretik egin beharreko egiaztapen ikuskapena, lehenengo erabilerako baimenaren expedientea bideratzeko ingurune horretan egingo da.

4. Beharrezkoa gertatzen den kasuetan, Iharduera Ekonomikoen Zergaren Alta aurkeztu beharko da.

5. Udalak ezingo du eman lehenengo erabilerarako baimena era baldintzatuan, beraz, udal-zerbitzuek egin behar duten txostenean azaltzen bada, ezarritako baldintzaren bat ez dela betetzen, baimena espreski ukatu egin beharko da edo prozedura eten, eskatzaileari, ikusitako akatsak adieraziz eta epe bat izendatuz horiek konpontzeko, eta epe honek, inola ere ez du gaindituko baimenaren iraungipenerako ezarritakoa.

Epe hau iragan ondoren, Udalak, beharrezko obrak egin ditzake, ordezkari gisa.

6. Lehenengo erabilerako baimena eskuratzea, ezinbesteko baldintza izango da alta lortzeko eta ondorenean, hiri-zerbitzuetan lotura egiteko –ur-hornidura, argindar-hornidura, telefonoak eta, hala badagokio, gas-hornidura–.

## BIGARREN TITULUA

### HIRIGINTZAKO PROBETXAMENDUEN ETA ERAIKUNTZAREN OINARRIZKO DIMENTSIO BATZUREN NEURKETARAKO ARAUAK

#### *20. artikula. Kontzeptuen terminologia.*

1. Hirigintzako Arau hauen ezarpenaren ondorioetarako, artikulu honetan aipatzen eta zehazten diren kontzeptuen esa-nahia, egindako zehaztapenetara egokituko da beti.

#### 2. Kontzeptuen zerrenda eta zehaztapena.

a) Eraikitze modua arautzeko oinarrizko erreferentzia geometrikoak.

##### — Lurzatiaren lerrokadura:

Urbanizatutako lursailaren azalera gainean, lurzatiak mugatzen dituen marra da, gune publikoetik eta beste lurzati batzuetatik bereiziz.

##### — Eraikuntzaren lerrokadura:

Urbanizatutako lursailaren azalera gainean eta lurzati eraikitzen barnean, bat etorriz edo bat etorri gabe lurzatiaren lerrokadurarekin, sestra gainean baimendutako eraikuntzaren solairuko gehienezko inguratzalea mugatzen duen marra da, berorretatik kanpora ateratzen diren osagaien antolamenduari dagokionez, salbuespen gisa, ezar daitezkeen tolerantziengaldeko gabe.

Lurrazpian eraikitako solairuek eraikuntzaren lerrokaduratik kanpora ateratzen badira, berauen proiekzioak plantan, urbanizatutako lursaileko azalera gainean, eraikuntzaren lerrokadura lurrazpian, izena eramango du.

##### — Tartea:

Lurzati lerrokaduraren edozein puntutik, eraikuntzaren lerrokadura arteko distantzia da, horizontalki neurtuta.

##### — Fatxadaren azalera:

Eraikuntzaren lerrokaduratik hasita, bertikalki eraikitzen den azalera da.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. En aquellos casos que fuera necesario, deberá presentar el Alta del Impuesto de Actividades Económicas.

5. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciará el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

6. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas–.

## TITULO SEGUNDO

### NORMAS PARA LA MEDICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE ALGUNAS DIMENSIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

#### *Artículo 20.º Terminología de conceptos.*

1. A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el significado de los conceptos que se relacionan y definen en el presente artículo se ajustará en todo caso a las definiciones realizadas.

##### 2. Relación y definición de conceptos.

a) Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación.

##### — Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

##### — Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas edificables, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que excepcionalmente pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas en subsuelo sobre-salgan en la alineación de la edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación del edificio en subsuelo.

##### — Retiro:

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

##### — Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Tarteko horma:

Bi eraikuntzentzat amankomuna den lurzatiaren lerrokadura gainean, lurzati eraikigarri desberdinakoak diren elkarri atxikitutako bi eraikuntza mugatzen dituen azalera bertikala da.

— Eraikuntzaren altuera:

Eraikin batean fatxadako azaleraren altuera da. Arau hauetako 2,5. artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtuko da.

— Eraikuntzaren profila:

Aurrealdea, eraikuntza baten fatxadara duten solairuen kopurua da. Arau hauetako 2,4. eta 2,5. artikuluetan ezarritako zenbatzeko irizpideen arabera neurtuko dira.

— Estalkiaren profila:

Eraikin bateko fatxadaren puntu batean, puntu horretan fatxadaren azalerakiko plano bertzil eta elkartzut baten elkar-gunea da, estalkiaren solairu edo taularekin eta horren erremateko osagaietako —karela, erlaitza edo teilategala—.

— Atzeraketa:

Fatxadako azalerarekiko atzeratuta dagoen fatxadako edozein puntutik, fatxada arteko distantzia da.

— Altuera librea (estalitako eraikin batena):

Eraikitako gune baten bukatutako sabaiaren azpiko aldearen puntu jakin batetik, bukatutako lurzoruan azalera arteko distantzia da. Oro har, eraikuntza bateko solairuaren altuera librea ulertuko da, berorretan gehienetan eta era orokortuan ematen dena, bereizitako elementu edo gune jakin batzuk, altuera libre desberdina edukitzeko kalterik gabe.

b) Eraikinetako solairuen sailkapena:

— Beheko solairua:

Bide publiko edo gune libre batetik —pribatu edo publikoa— zuzenean sartzen denen artean altuena da eta bere lurzorua, sarbide mailan lekutua dago edo 1,20 metrotako muga barruan, 0,80 zentimetrotik gora, maila horretatik behera.

— Solairuartea:

Bide publiko edo gune libre batetik, zuzenean sartzen dena, eta bere lurzorua, 1,20 metrotako mailan edo hori baino gehiagokoan lekutua dago eta 3,00 metro baino gutxiagokoan, sarbide mailaren gainetik.

— Goiko solairua:

Beheko solairuaren edo solairuartearen gainean kokatuta dagoena da.

— Atikoko solairua:

Azkenengo solairuaren gainean kokatuta egonik, fatxadako azaleratik atzerago gelditzen dena da.

— Estalkipeko solairua, estalkipea edo ganbara:

Estalkipekoa, solairu edo taula azpian zuzenki kokatutakoa da, horren altuera fatxadako azaleran edo, hala badagokio, atikoko baten atzeratutako fatxadaren azaleran 1,50 metrotik beherakoa denean.

Solairu honetako azalerak, 1,50 metrotik beherakoa altuera librekoak direnean, ez dira zenbatuko eraikitako azaleraren ondorioetarako.

— Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

— Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada en un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en el artículo 2,5.º de las presentes Normas.

— Perfil de edificación:

Es el número de plantas con frente a fachada de una edificación. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en los artículos 2,4.º y 2,5.º de las presentes Normas.

— Perfil de cubierta:

En un punto de fachada de un edificio, es la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma —antepecho, cornisa o alero—.

— Retranqueo:

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Altura libre (de un edificio cubierto):

Es la distancia desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquélla que se produce de forma mayoritaria y generalizada en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

b) Clasificación de las plantas de los edificios:

— Planta baja:

Es la más elevada de aquéllas a las que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre —público o privado— y cuyo suelo está situado a nivel del acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima de 0,80 cm. por debajo de ese nivel.

— Entreplanta:

Es aquélla a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. y un menor de 3,00 m. por encima del nivel de acceso.

— Planta alta:

Es aquélla situada por encima de la planta baja o de la entreplanta.

— Planta de ático:

Es aquélla que, situada sobre la última planta, se retranquea de la superficie de fachada.

— Planta de bajocubierta, bajocubierta o desván:

Es aquélla situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada o, en su caso, en la superficie de la fachada retranqueada de un ático, sea inferior a 1,50 m.

Las superficies de esta planta cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. no computarán a efectos de superficie edificada.

— Erdisotoko solairua:

Solairuarte baten azpian kokatuz gero, «beheko solairutzat» hartzeko beharrezko baldintzak betetzen ez dituena da, eta honen azpian edo beste erdisoto baten azpian kokatzen da, eta goiko fatxadan 1,20 metrotik gorako altuera du, bere perimetroaren %25ean gutxinez.

— Soto solairua:

Beheko solairu baten azpian, erdisoto baten azpian —kasu honetan erdisotoa izateko eskatutako baldintzak bete gabe— edo beste soto baten azpian kokatutakoa da.

— Sabaiondoa:

Fatxadako azalerara iritsi gabe, bi erabilera maila gainjartzea onartzen duen baimendutako altuera libreko solairuen barnean, antolatutako eraikuntzako solairua da.

c) Eraikinetako osagaiak:

— Fatxada:

Eraikinaren kanpoko itxituraren parametroa da, bertan, argiaztatzen eta aireztatzeko tarteak ireki daitezkelarik.

— Irtenuneak:

Fatxada baten parte izanik edo beraren eranskin modura, fatxadako azaleratik kanpora ateratzen diren osagai finkoak dira, ezohizkoak eta okupatu ezinekoak, eraiketa izaera edo apaingarría dutenak.

Baldintza hau betetzen dute, beste batzuren artean; zokalos, pilastrak, impostak, mentsulak, teilategalak, erlaitzak eta markesinak.

— Hegalkinak:

Fatxadaren azaleratik kanpora ateratzen diren osagaiak dira, ohizkoak eta okupagarriak izanik. Hegalkinak, itxiak, erditxiak edo irekiak izan daitezke.

— Hegalkin itxiak dira; begiratokiak, nahiz arotziakoak edo fabrikakoak izan, horien ezaugarritzat hartuz, bere alde guztietan erabateko itxitura edukitzea, erabilgarriak izan arren edo partzialki desmontagariak.

— Hegalkin erditxiak dira, beren alboetakoren bat erabat itxita daukatenak; galeriak eta etxe-eguterak, adibidez.

— Hegalkin irekiak dira, beren alboak eta aurrealdea erabat edo partzialki irekita dauzkatenean; terrazak eta balkoiak, adibidez.

— Hegalkin baten sakonera deituko zaio, irtenena duen osagaitik edo partetik, fatxadaren azalera arteko distantziari.

— Patioak:

\* Etxadikoa:

Etxadia osatzen duten eraikinen multzoari argia eta bistak emateko egiten dena da.

\* Barnekoak:

— Aireztatzekoak:

Lurzatiko patioak dituen baldintza berdinak edukirik, esklairak, bainugelak, trastetokiak eta sukalde, logela edo gelak izango ez diren beste leku edo dependentzia batzuk argitzeko edo aireztatzeko bakarrik erabilgarria dena da.

— Lurzatikoa:

Lurzati eraikigarri batentzat bakarrik argia eta aireztapena lortzeko izango dena da, eta beraren barruan lekututakoa.

— Planta de semisótano:

Es aquella que en el caso de situarse debajo de una planta no reúne las condiciones exigidas para su consideración como «planta baja», y se sitúa debajo de ésta o de otro semisótano, presenta una altura en fachada superior a 1,20 m., al menos en un 25% de su perímetro.

— Planta de sótano:

Es la situada debajo de una planta baja, de un semisótano —no reuniendo en este caso las condiciones exigidas para su consideración como semisótano—, o de otro sótano.

— Altillo:

Es aquella planta de edificación que sin llegar a la superficie de fachada se dispone en el interior de aquellas plantas en las que la altura libre autorizada permite superponer dos niveles de utilización.

c) Elementos de los edificios:

— Fachada:

Es el parámetro de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la luz y ventilación.

— Elementos salientes:

Son los elementos fijos, no habituales ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada.

Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

— Vuelos:

Son los elementos habituales u ocupables, que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

— Son vuelos cerrados los miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos sus lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

— Son vuelos semicerrados aquéllos que tengan cerrado totalmente alguno de sus lados, como las galerías o solanas.

— Son vuelos abiertos, los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y frente, como las terrazas y balcones.

— Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

— Patios:

\* De manzana:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

\* Interiores:

— De ventilación:

Es el que, reuniendo los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

— De parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para una sola parcela edificable y situada dentro de la misma.

## — Amankomunak:

Barneko patioak dira, aldi berean, inguruko bi eraikinentzat edo gehiagorentzat balio dutenak.

## — Kanpokoak:

Fatxadan irekitzen dira, fatxadaren azalerarekiko atzea manguera bezala, bere altuera osoan edo zati batean.

*21. artikulua. Muga eraikigarriaren (edo eraikitako) azaleraren zenbaketarako irizpideak.*

1. Lurzati batean, muga eraikigarriaren azalera (edo eraikitako) deitzen zaio, lurzati horretan plangintzak eraikitza baimentzen dituen (edo eraikitakoak) gune desberdinak solairu azaleren batuketari, gainjarriak egon ala ez egon, artikulu honetan ezarritako zenbatzeko irizpideen arabera neurituak.

2. Dena dela, 1,50 metrotako altuera librea baino gehiago duten azalera erabilgarriaz gain, ondorenean aipatzen diren osagai dagozkien azalerak zenbatuko dira:

— Eraikuntzako osagai trinkoak eta instalazioetako hodiak.

— Aireztatzeko patioak eta barnekoak, eraiketarako ordenantzek eskatutako dimensioari buruzko baldintzak betetzen ez dituztenean.

— Balkoiak, terrazak, etxe-eguterak edo ataripeak, estalkia dutenean eta erabilera publikoko igarobide-zortasunik ez duteen. Bere azaleraren %50a zenbatuko da.

— Estalkipe erabilgarriak, 1,50 metro baino gehiagoko altuera librea dutenean. Zerbitzu instalazioetarako edo etxebizitzei erantsitako trastetoki bezala erabiltzen direnean eta eraikinaren zerbitzu-erabilera rako lokalak, trastetoki bakoitzak 15,00 m<sup>2</sup> (t) baino azalera txikiagoarekin eta bere azaleraren %25a zenbatuko da.

— Sotoak, erdisotoak eta beheko solairuak, fatxadan urbanizatutako lursail sestraren 1,20 metro baino altuera gehiago duen bere perimetroaren proportzioan. Horretarako, tarteko hormetan, beroien elkargune puntuak, muturretako fatxadetan, urbanizatutako lursailarekin elkartuko dituen marra, hartuko da erreferentzia gisa.

3. Alderantziz, ondorenean aipatzen diren osagaiak ez dira zenbatuko:

— Erabilera publikoko ataripeak.

— Eraiketarako ordenantzek eskatutako dimensioei buruzko baldintzak betetzen dituzten barneko patioak.

— Sotoak, erdisotoak eta beheko solairuak, urbanizatutako lursail sestratik 1,20 metro baino gutxiago kanporatzen den bere perimetroko partearen proportzioan. Horretarako, tarteko hormetan, beroien elkargune puntuak, muturretako bere fatxadetan, urbanizatutako lursailarekin elkartuko dituen marra, hartuko da erreferentzia gisa.

— Plangintzak espreski baimendutako eta ez konputagarriak bezala, zehaztutako sabaiondoak.

*22. artikulua. «Eraikuntza profila» erabakitzea.*

Eraiketa profila zehazteko, ondorenean aipatzen diren solairuak zenbatuko dira:

— Fatxadan, bere perimetroaren %60a baino gehiagotan, 1,20 metrotako altuera baino gehiago duten erdisotoak. Horretarako, tarteko hormetan, beroien elkargune puntuak, muturretako bere fatxadetan, urbanizatutako lursailarekin elkartuko dituen marra, hartuko da erreferentzia gisa.

## — Mancomunados:

Son aquellos patios interiores que sirven sirtultáneamente a dos o más edificios colindantes.

## — Exteriores:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o parte de su altura.

*Artículo 21.º Criterios de cómputo de la superficie de techo edificable (o construida).*

1. Se considera superficie de techo edificable (o construida) en una parcela, a la suma de las superficies en planta de los distintos espacios, superpuestos o no, que el planeamiento autoriza edificar (o edificados en la misma, medidos de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente artículo).

2. Se computarán en todo caso, además de las superficies útiles con más de 1,50 m. de altura libre, las superficies correspondientes a los elementos siguientes:

— Elementos macizos de la edificación y conductos de instalaciones.

— Patios de ventilación, y de los interiores cuando no cumplimenten los requisitos dimensionales exigidos por las ordenanzas de edificación.

— Balcones, terrazas, solanas o porches, cuando dispongan de cubrición y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.

— Las bajocubiertas accesibles con más de 1,50 m. de altura libre. En los casos en que se destinan a instalaciones de servicio o a trasteros anejos a las viviendas y locales de uso terciario del edificio con una superficie inferior a 15,00 m<sup>2</sup> (t) por trastero, se computarán en un 25% de su superficie.

— Los sótanos, semisótanos y plantas bajas en proporción a la parte de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m. de la rasante del terreno urbanizado. A tal efecto, en las medianeras se tomará como referencia una línea que une los puntos de encuentro de las mismas con el terreno urbanizado, en sus fachadas extremas.

3. No se computarán, por el contrario, los elementos siguientes:

— Los porches de uso público.

— Los patios interiores que cumplen los requisitos dimensionales exigidos por las ordenanzas de edificación.

— Los sótanos, semisótanos y plantas bajas, en proporción a la parte de su perímetro que sobresalgan menos de 1,20 m. de la rasante del terreno urbanizado. A tal efecto, en las medianeras se tomará como referencia una línea que une los puntos de encuentro de las mismas con el terreno urbanizado, en sus fachadas extremas.

— Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.

*Artículo 22.º Determinación del «Perfil de edificación».*

Para la determinación del perfil de edificación se computarán las siguientes plantas:

— Los semisótanos que tengan una altura en fachada superior a 1,20 m. en más del 60% de su perímetro. A tal efecto, en las medianeras se tomará como referencia una línea que une los puntos de encuentro de las mismas con el terreno urbanizado, en sus fachadas extremas.

— Beheko solairuak, solairuarteak, beheko solairuak eta atikoak, kasu guztietan.

— Ganbarak eta estalkipekoak, ondorengo kasuetan:

— Bere altuera fatxadan 1,20 metrokoa baino gehiagokoa denean, bere perimetroaren %60a baino gehiagotan edo fatxadako bere bi aurpegietaen —tarteko horma arteko eraikin bat denean—.

Baldintza hau bete gabe, txapitula edo ganbara antzeko irtenbideak aurkezten dituztenean edo oro har, gune bertikalak dituztenean edo estalkiarekin nagusiena baino aldapa haundia-goko plano batean, bitzitzeo egokia eginaz.

*23. artikulua. «Eraikuntza altueraren» neurketa eta erakinak solairu desberdinak altueraren fatxadan.*

### 1. Eraikuntza altuerak:

— Tarteko hormen artean lekututako eraikinetan, eraikuntzen altuera bere fatxada bakoitzean neurruko da, beheko erreferentzia gisa, eraikuntzako lerrokaduraren batezbesteko puntuaren maila hartuz eta goiko erreferentzia gisa, fatxadako azaleraren goreneko puntu edo bere elkargune teorikoarena, estalkiko solairu edo taularen goiko aldearekin, estalkia fatxadarrekiko, gorago baldin badago.

Eraikinak atikoa duenean edo azalerarekin bat datozen fatxadako zatiak baino altuera gehiago eragiten duten hegalkinak, irtenunek edo fatxadako azalerarekiko atzeratutako osagaiak dituenean, eraikuntzen altuera neurruko erreferentzia puntu, hegalkinaren edo atzeratutako osagaiaren fatxadaren azalerarekiko irizpidearen antzeko batekin, erabakiko da.

Aipaturiko elkargunearen marraren aurretik kokatutako estalkiko erremateak, altuera hori gainditzen badu, horren puntu gorena hartuko da, eraikuntzen altuera neurruko erreferentzia gisa. Horretarako, ez dira kontuan hartuko osagai apaingarriak eta eraikuntzakoak, beren luzaerak fatxadako perimetroaren %15a gainditzen ez duenean.

Horrela zehaztutako puntuak, oro har, baimendutako estalkiaren profila arautzeko erreferentzia gisa ere, balioko du.

Soto edo erdisotoko solairu baten lurzoru mailak zehaztutako azalera horizontala, punturen batean aurkitzen denean urbanizatutako lursailaren azalerarekin, puntu horren eta dago-kion fatxadako lerrokadura puntuaren artean dagoen mailaren differentzia, 1,5 aldiz gutxiagoko distantzia batera, beheko erreferentzia bezala hartuko da eraikuntzako altueraren neurru-tarako.

— Isolatutako eraikinetan, altuera neurruko da, eraikuntzako lerrokaduraren behereneko puntuaren mailatik, aurreko paragrafoan zehaztutako goiko erreferentziaren maila berdina arte, altuera haundienetan duen fatxadan hartuta.

### 2. Solairu diferenteetako altuera fatxadan.

— Erdisotoetan eta beheko solairuetan, beroietako sabaia-ren solairuko goiko aldearen maila hartuko da goiko erreferentzia gisa, beheko erreferentzia, aurreko paragrafoan eraikuntzen altuerarako aipaturikoa izanik.

— Solairuarteetan eta goiko solairuetan, altuera, lurzoruko solairuetako goiko aldearen eta sabaiko goiko aldearen artean, neurruko da.

— Ganbaretan eta estalkipeetan, fatxadaren altuera neurruko da, beheko erreferentzia gisa, pisuko solairuaren goiko aldea hartuz eta goiko erreferentzia gisa, eraikuntzen altuera neurruko, izaera orokorreko, ezarritakoa.

— Las plantas bajas, las entreplantas, las plantas altas y los áticos, en todos los casos.

— Los desvanes y bajocubiertas en los siguientes casos:

— Cuando su altura en fachada sea superior a 1,20 m. en más del 60% de su perímetro, o de sus frentes a fachada —en el caso de un edificio entre medianeras—.

— Cuando, no cumpliendo este requisito, presenten soluciones amansardadas o abuhardilladas, o en general dispongan de huecos verticales o en un plano de mayor inclinación que el principal de la cubierta, que lo hagan habitable.

*Artículo 23.º Medición de la «altura de la edificación» y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.*

### 1. Alturas de edificación:

— En los edificios situados entre medianeras, la altura de edificación en cada una de sus fachadas se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto medio de la alineación de edificación, y como referencia superior el del punto más alto de la superficie de fachada, o de su intersección teórica con la cara superior del forjado o tablero de cubierta, en el caso de que ésta última vuela respecto de aquella.

Cuando el edificio disponga de ático, o presente vuelos, elementos salientes o elementos retranqueados respecto de la superficie de fachada que den lugar a una altura mayor que la de aquellas partes de la fachada que coincidan con la citada superficie, el punto de referencia para la medición de la altura de edificación se determinará con un criterio similar, respecto de la superficie de la fachada del elemento volado o retranqueado.

En el caso de que el remate de cubierta, situado por delante de la línea de intersección citada, supere dicha altura, se tomará el punto más alto del mismo como referencia para la medición de la altura de la edificación. A tal efecto no se tomarán en consideración elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud no supere el 15% del perímetro de la fachada.

El punto así definido servirá también, con carácter general, como referencia para la regulación del perfil de cubierta autorizado.

En aquellos casos en que la superficie horizontal determinada por el nivel de suelo de una planta de sótano o semisótano se encuentre en algún punto con la superficie del terreno urbanizado a una distancia menor a 1,5 veces la diferencia del nivel existente entre dicho punto y el punto de la alineación de fachada correspondiente, se tomará como referencia inferior para la medición de la altura de edificación.

— En los edificios aislados, la altura se medirá desde el nivel del punto más bajo de la alineación de edificación hasta el mismo nivel de referencia superior especificado en el párrafo anterior, tomado en la fachada que alcanza mayor altura.

### 2. Altura en fachada de las distintas plantas.

— En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el epígrafe anterior para la altura de edificación.

— En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

— En los desvanes y bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado del piso y como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación.