

2.—Debekatuta dago jolas gelak eta antzerako jarduerak instalatzea alde zuzenetik dauden edo eraiki daitezkeen ikastetxeen inguruan. Ikastetxeen sarreretara egon behar den gutxienezko distantzia 200 metrokoa izango da.

3.—Merkataritza jardueraren azalera totala berrehun (200) metro karratukoa baino handiagoa denean, zama-lanak establezimenduen barnealdean egingo dira eta Udal Ordenantzak ezartzen duenarekin bat etorri beharko dute.

4.—Merkataritza-gune edo galeria gisa antolatutako merkataritza lokalak behar edo lehenengo solairuan ezarri ahal izango dira (baimena ematen denean). Horretarako ondorengo baldintzak exijituko dira:

—Galeriak gutxienez bi sarrera izango ditu jendearentzat; bakoitzak gutxienez lau (4) metroko zabalera izan behar du eta bata bestetik urrunduta egon behar dute.

—Merkataritza lokal desberdinei dagozkien osasun zerbitzuak elkarrekin ahal izango dira.

—Solairuen arteko eskailerak eraikuntzaren Oinarriko Araua den Eraikinetan Suteen aurkako Babesaren arauaren edo aplikagarria izan daitezkeen beste arauen baten arabera egongo dira dimentsionatuta.

—Zamalen azalera denek batera presta dezakete.

5.—Merkataritza-gune, merkataritza-galeria edo Erosten handi baten parte direnean, mila eta berrehun (1.200) m²-ko gehieneko salmenta azalera duten hipermerkatuak onartzen dira; beti ere, haien azalaren ehuneko berrogei (%40) baino gutxiago okupatzen dutenean.

6.—Mila eta berrehun (1.200) m² baino gehiagoko salmenta azalera duten hipermerkatuetan eraikuntza lizentzia ematea baldintzatuta egon daiteke; hain zuzen ere, frogatu beharra gerta daiteke establezimendu hauek trafikoan izan dezaketen eraginaren ongarritasuna.

7.—Banku jarduerara zuzendutako lokalek ganbara korazatua eduki ahal izango dute soto solairuan (horretarako, azken hau bilgegitzat hartzen da).

4.5.18.—Hostalaritza erabileraren baldintza bereziak

1.—Araudi hau, hostalaritza jarduerari aplikatu dakieke, baina baita ere izaera berdintsua duten beste jarduerak nagusi batzuen ondorioz garatzen diren antzerako jarduerari ere.

2.—Sailkapena:

1. *taldea.* 4 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarriko sukaldeak duten (balego) eta garrantzia gutxiago zarak direla-eta (20 vatio baino gutxiagoko potentzia duten aparatu erreproduzitzaileak) eragozpenak sor ditzaketen establezimenduak: tabernak, kafeak, dastategiak eta antzekoak.

2. *taldea.* Garrantzia gutxiago zarak eta usainak direla-eta (20 vatio baino gutxiagoko potentzia duten aparatu erreproduzitzaileak), eragozpenak sor ditzaketen establezimenduak: jatetxeak, kafetegiak, sukaldaritza zerbitzuak, elkarte eta erakundeak (txokoak, elkarte gastronomikoak, herrialde etxeak, alderdi politikoaren egoitzak, elkarteak...) eta antzerakoak.

3. *taldea.* 20 vatio baino gehiagoko potentzia duten aparatu erreproduzitzaileekin eragozpenak (batez ere zarata) sor ditzaketen establezimenduak.

4. *taldea.* Hotel, polikiroldegia, antzoki eta abarretan jarduerak nagusiaren osagarriak egiten dituzten eta ondorengo baldintzak betetzen dituzten aurreko edozein taldetako establezimenduak:

—Argi eta garbi jarduerak nagusiaren osagarriak direnean.

—Jarduerak nagusiak duen ordutegi bera dutenean (hotelak izan ezik).

—Sarrera ez da egingo zuzenean kaleetik. Lehenengo kontrol arruntak pasatu beharko dira.

—Ez dira geratuko bereizita kanpoalderatz, eta

—Hostalaritza zerbitzuaren azalera ez da izango jarduerak nagusiaren azalera espezifikoa (%10 baino handiagoa). Hotel zerbitzuko elementu espezifikoak (sukaldea, planxa, botilategiak, ontzi-garbigailua, barra, hozkailuak) ez dute %2 gaindituko.

3.—Eraikuntzaren egoera:

Soto solairuan bilgeta eta komunak izatea onartuko da, baina jarduerak nagusiarekin zuzenean komunikatuta egon behar dute.

Lehenengo solairutik sarbide zuzena dutenean, eraikinen soto solairuan jarduerak handitzea baimenduko da.

4.—Kokapen mugapenak: alde zuzenetik instalatuta dagoen edo lizentzia iraungi gabe duen establezimendu baten eta instalatu berri den edo alde zuzenetik dagoen bat handitzean sortutako establezimenduen arteko distantzia ondorengoa izango da:

—20 metro 1. eta 2. taldeetako establezimenduen artean.

—50 metro 1. eta 2. taldekoen eta 3. taldekoen artean.

—75 metro 3. taldekoen artean.

5.—Lokalen arteko distantziak bakoitzak eraikinen fatxadak, punturik kontrakoan, duen proiektzioa hartuz neurtuko dira. Ez dira kontutan hartuko erretrankeoak eta patio irekiak (bertan den lokal bati buruz hartu ezean neurriak). Sarrera bakarra duten merkataritza galeriek bat egingo dute patio irekiekin.

6.—Lokalen baldintzak: 25 m²-ko lokalek, gutxienez, fatxadako metro lineal bat (1) izango dute. Lokalen gutxienezko azalera 20 m²-koa izango da

2.—Se prohíbe la instalación de salas de juegos recreativos y actividades similares en el entorno de los centros de enseñanza existentes o previstos. La distancia mínima a cualquiera de los accesos a centro docente será de doscientos metros en recorrido peatonal.

3.—Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a doscientos (200) metros cuadrados, las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del propio establecimiento, debiendo ajustarse a las reservas que señale la correspondiente Ordenanza Municipal.

4.—Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería se pueden establecer, cuando así se autorice, en planta baja y primera. Para ello se exigirán las siguientes condiciones:

—La galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

—Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales comerciales.

—Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la Norma Básica de la edificación de Protección contra Incendios en los Edificios u otra norma que resulte de aplicación.

—La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común.

5.—Se admiten hipermercados con superficie máxima de venta de mil doscientos (1.200) m², cuando formen parte de un centro comercial, galería comercial o gran almacén, siempre que no ocupe más del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de aquellos.

6.—En los hipermercados con superficie de venta superior a los mil doscientos (1.200) m², la concesión de licencia de edificación podrá supe-
ditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos pueden producir sobre el tráfico.

7.—Los locales destinados a actividad bancaria podrán disponer cámaras acorazadas en planta de sótano, la que a tales efectos se asimila a almacén.

4.5.18.—Condiciones particulares del uso de hostelería

1.—La presente regulación es de aplicación tanto a las actividades de hostelería en sentido estricto como a aquellas similares que se desarrollan con ocasión de otras actividades principales pero son de análoga naturaleza.

2.—Clasificación:

Grupo 1.º Establecimientos susceptibles de ocasionar molestias por ruidos de escasa consideración (aparatos reproductores de potencia eficaz inferior a 20 vatios), cuya cocina, caso de existir, tenga superficie útil inferior a 4 m². Comprende tabernas, bares, cafés, degustaciones y similares.

Grupo 2.º Establecimientos que pueden ocasionar molestias por olores y ruidos de escasa consideración (aparatos reproductores de potencia eficaz inferior a 20 vatios). Comprende restaurantes, cafeterías, servicios de restauración en sociedades e instituciones (txokos, sociedades gastronómicas, centros regionales, sedes de grupos políticos, asociaciones...) y similares.

Grupo 3.º Establecimientos que pueden ocasionar molestias, fundamentalmente por ruidos, con aparatos reproductores con potencia eficaz superior a 20 vatios.

Grupo 4.º Establecimientos de cualquiera de los grupos anteriores que se desarrollan como complementarios de la actividad principal en hoteles, polideportivos, teatros... y cumplan las siguientes condiciones:

—Sean claramente complementarios de la actividad principal.

—Tengan el mismo horario que la actividad principal, salvo en hoteles.

—El acceso no se producirá directamente desde el exterior sino previo paso por controles ordinarios.

—No quedarán singularizados hacia el exterior, y

—La superficie del servicio hostelero no será superior al 10% de la específica de la actividad principal y, los elementos específicos del servicio hostelero (cocina, plancha, botelleros, lavaplatos, barra, frigoríficos) no excederán del 2%.

3.—Situación en la edificación:

Se admitirá la existencia de almacén y aseos en planta sótano comunicados directamente con la actividad principal.

Se autorizará la ampliación de la actividad en la primera planta del edificio con acceso directo desde la planta baja.

4.—Restricciones de emplazamiento: La distancia entre un establecimiento existente instalado o con licencia no caducada y uno de nueva instalación o la ampliación de uno ya existente será:

—20 metros entre establecimientos de los grupos 1.º y 2.º.

—50 metros entre los del grupo 1.º ó 2.º y los del grupo 3.º.

—75 metros entre los del grupo 3.º.

5.—Las distancias entre los locales se medirán tomando la proyección de cada local sobre la fachada del edificio en el punto más desfavorable. No se considerarán retranqueos ni patios abiertos, salvo que la medición se haga respecto de un local existente en el mismo, asimilándose a patios abiertos las galerías comerciales que tengan una única entrada.

6.—Condiciones de los locales: Por cada 25 m² los locales tendrán como mínimo 1 metro lineal de fachada. La superficie mínima de los loca-

1. taldean, 60 m²-koa 2. taldean eta 80 m²-koa 3. taldean. Beti ere, fatxadaren gutxienezko luzera 2,5 m-koa izango da 1. taldean, 3,5 m-koa 2. taldean eta 4,5 m-koa 3. taldean.

7.—Komunak: establezimendu guztiek izango dituzte bi komun; 1,20 m²-ko azalerarekin guutxienez, 80 cm baino gehiagoko alde batekin, eta 2,30 m baino gehiagoko altuera librearekin. Azalera totala 60 m²-koa baino handiagoa denean, komunaren azalera handitu egingo da: gehieneko 30 m²-ko 1,20 m². Komunatarako sarrera ezin izango da egin zuzenean ondorengo lekuetatik: sukaldea, elikagaiak manipulatzea, egin edo gordetzen diren lekuak, eta jantokiak.

8.—Hondakin solidotzako tokia: 200 m² baino gehiagoko lekalek 1.100 litroko edukiontzi bat izateko gauza den lokala (bide ofizialeetatik hurbil) izan beharko dute. 400 m²-ak gainditzan dituzten 100 m²-ko, edukiera berdineko beste edukiontzi bat izan beharko dute.

9.—Billegia: Establezimendu guztiak izan beharko dute %10 baino txikiagoa ez den azalera eremu bat. Azalera horiek iragazkaitzak, zurgatzailak eta azido eta alkalien egintzen aurkakoak diren parametroak izan behar dituzte. Izan daitezkeen kutsadurak babestua egon behar du eta, era berean, sukaldetiki independentea izan beharko du.

10.—Argiztapena: 1. eta 2. taldeetako establezimenduetan 10 lux-ekoa izango da eta 3. taldeetakoan 5 lux; espektakulua dagoen bitartean, lux bateko gutxi ahal izango da. Baldintza horiek zoladura eta 2 m-ra dagoen plano baten artean kokatutako edozein puntutan beteko dira.

11.—Aireztapena: jendearentzako eremuetan airearen berriztapena bermatuko da: 20 m³/m²/h. 4 m² baino gehiagoko sukaldaritza zerbitzua edo sukaldea duten establezimenduek ke eta gasak bildu eta ebakutzeko aparatuak izango dituzte; hodi bidez eta teilategala baino bi metro goragora arte. Ebakuazioa, usain, zarata edo bibrazioak direla-eta auzokoei eragozpenik eragin gabe egin beharko da.

12.—Isolamendu akustikoa: 1. eta 2. taldeko lekalek 65 dBAko isolamendua izango dute; 3. taldekoen artean, dantzan egiteko pistarik ez duten taberna berezi, pub eta antzerakoek 70 dBA, eta diskoteka, disko-bar, dantzaleku eta antzerakoek 75 dBA. Aurrerantzean irekiko diren establezimenduetan, isolamendua instalatu berri denean eta lokalaren obrarekin jarraitu aurretik egindako neurketa baten bitartez bermatuko da aipatutako isolamendua. Beti ere, ingurugiroaren babeserako arautegia beteko dela bermatuko da.

Zazpigarren sekzioa

INDUSTRI ERABILERA (7. ERABILERA)

4.5.19.—Industri erabileraren sailkapena

1.—Etxebizitzarekin bateragarria den industri erabileraren ondoko jarduerak sartzen dira: bederatzigarren Tituluan biltzen diren industri jarduerak, beti ere kaltegarriak ez direnak eta udal akordio bitartez horrela deklaratu direnak; Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiak kalifikatzen dituzten jarduerak eta Udal Ordenantza espezifikoetan etxebizitzarekin bateraezintzat hartzen ez direnak.

2.—Etxebizitzarekin bateraezina den industri erabilera: Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiak kalifikatzen dituen industri jarduerak osatzen dute talde hau.

3.—Etxebizitzarekin bateragarria den biltegi erabileraren ondoko jarduerak sartzen dira: kalterik egiten ez duten gai, ondasun edo produktuak biltegitratzeko jarduerak.

4.—Etxebizitzarekin bateraezina den biltegi erabileraren ondoko jarduerak sartzen dira: ondasun eta produktu osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak handizka biltegitratu eta saltzeko jarduerak osatzen dute talde hau.

5.—Merkantzia Garraioko Agentziak: modu desberdinetan garraiatzeko merkantziak eta paketeak orokorrean biltzen, aldi baterako hartzen eta enkarguz eta preziopean egindako banaketa jarduerak osatzen dute talde hau.

4.5.20.—Erabilera osagarriak eta debekatutak

1.—Erabilera osagarriak:

—Egoitza erabilera (5. erabilera); erantsitako etxebizitza gisa eta gehienez etxebizitza bat instalatzeko.

—Hirugarren sektoreko erabilera; bulegoak (6.1. erabilera), jarduerari lotuta, eta txikizkako merkataritza (6.2. erabilera) eta, orokorrean, zerbitzatzeko duten produkzio-jarduerarekin zuzenean erlazionatuta dauden guztiak.

2.—Debekatutako erabilerak: egoitza erabilera (5. erabilera), bai familia bakarrekoa, bai eta taldeakoa ere, eta, orokorrean, pertsonen ohiko egoitza edo egoitza iraunkorra suposatzen duten erabilera guztiak.

4.5.21.—Industri erabileraren instalazioen baldintzak

1.—Industri establezimenduen indar, argiztapen, presiopeko galdara eta ontziak, motore eta makina instalazioek indarrean dauden araudiak beteko dituzte eta legez eskumena duen teknikari baten zuzendaritzapean muntatu dira. Kokapena eta ainguraketa egitean kontutan hartuko da instalazioen tratamendu akustiko eta bibrazioen aurkako tratamendu egokia (egitura elementuei ezin izango zale permutaziorik igorri).

les será de 20 m² en el grupo 1.º, 60 m² en el 2.º y 80 m² en el 3.º. En todo caso la longitud mínima de la fachada será de 2,5 m en el grupo 1.º, 3,5 m en el grupo 2.º y 4,5 m en el grupo 3.º.

7.—Aseos: Todos los establecimientos contarán con dos aseos, con superficie mínima de 1,20 m² con un lado no menor de 80 cm y altura libre no inferior a 2,30 m. Cuando la superficie total rebase los 60 m² aumentarán la superficie destinada a aseos a razón de 1,20 m² por cada 30 m² o fracción de exceso. El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa ni desde la cocina ni desde lugares en que se manipulen, elaboren o almacenen alimentos ni desde los comedores.

8.—Recinto para residuos sólidos: Los locales de más de 200 m² dispondrán de local, próximo a la vialidad oficial capaz de alojar un contenedor normalizado de 1.100 litros, ampliándose por cada 100 m² que excedan de los 400 un nuevo contenedor de idéntica capacidad.

9.—Almacén: Todo establecimiento deberá contar con una zona de superficie no inferior al 10%, dotada de paramentos impermeables, no absorbentes y resistentes a la acción de ácidos y álcalis y protegida de posible contaminación e independiente de la cocina.

10.—Iluminación: En los establecimientos de los grupos 1.º y 2.º será de 10 lux y en los del grupo 3.º lux, pudiendo reducirse a 1 lux durante el espectáculo. Dichas condiciones se cumplirán en cualquier punto situado entre el pavimento y un plano situado a 2 m de él.

11.—Ventilación: En las zonas destinadas al público se garantizará una renovación de aire de 20 m³/m²/h. Los establecimientos con servicio de restauración o cocina superior a 4 m², dispondrán de captación y evacuación de humos y gases a través de conducto hasta una altura de 2 m por encima del alero. La evacuación se producirá en todo caso sin producir molestias de olores, ruido o vibraciones al vecindario.

12.—Aislamiento acústico: Los locales de los grupos 1.º y 2.º dispondrán de un aislamiento de 65 dBA, dentro del grupo 3.º los destinados a bar especial, pub y similares sin pista de baile 70 dBA y las discotecas, disco-bares, salas de fiesta y similares, 75 dBA. En los establecimientos de nueva apertura, tal aislamiento se garantizará mediante medición efectuada inmediatamente después de instalado el aislamiento y antes de continuar con la obra del local. En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa de protección del medio ambiente.

Sección Séptima

USO INDUSTRIAL (USO 7)

4.5.19.—Clasificación del uso industrial

1.—Industrial compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades industriales inocuas recogidas en el Título noveno, las que así se declaren por acuerdo municipal, así como las calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas que no se consideran incompatibles con la vivienda en las Ordenanzas Municipales específicas.

2.—Uso Industrial no compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.—Almacén compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos.

4.—Almacén incompatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

5.—Agencias de Transporte de Mercancías: Comprende aquellas actividades dedicadas a la recogida, recepción temporal y distribución por encargo y bajo tarifa de mercancías y paquetería en general para su transporte por diferentes medios.

4.5.20.—Usos complementarios y prohibidos

1.—Usos complementarios:

—Residencial (Uso 5), como vivienda aneja, con un máximo de una vivienda por instalación.

—Terciario: Oficinas (Uso 6.1), vinculado a la actividad y comercial al por menor (Uso 6.2) y, en general, todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.

2.—Usos prohibidos: El residencial (Uso 5), tanto unifamiliar como colectiva y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas.

4.5.21.—Condiciones de las instalaciones del uso industrial

1.—Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.