



HIRIGINTZA ARAUAK

INDIZEA

01 LIBURUKIA

1. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1. KAPITULUA. ESPARRUA, ZEHAZTAPEN MOTAK ETA IRIZPIDE ORIENTATZAILEAK

1.1.01. artikulua. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren (ZHAPO) izaera eta esparrua

1.1.02. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu zehatzapenak

1.1.03. artikulua. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren irizpide orientatzaileak.

1.1.04. artikulua. ZHAPOren eta lurralde-antolamenduko tresnen, udalerrri mugakideen plangintza orokorraren, eta hirigintza- eta sektore-legeriaren arteko koordinazioa

1.2. KAPITULUA. INDARRALDIA, BERRAZTERTZEA ETA ALDAKETA

1.2.01. artikulua. ZHAPOren indarraldia eta indarrean zegoen aurreko plangintza indargabetzea

1.2.02. artikulua. HAPO indarrean jartzearen ondorioak

1.2.03. artikulua. ZHAPO berraztertzea

1.2.04. artikulua. ZHAPO aldatzea Plangintza orokorraren aldaketa-lerruna duten espedienteak

1.2.05. artikulua. Plangintza orokorra aldatzea eragiten ez duten espedienteak

1.3. KAPITULUA. DOKUMENTAZIO INTEGRATZAILEA ETA INTERPRETAZIOA

1.3.01. artikulua. ZHAPOko dokumentazioa eta lotura-maila.

1.3.02. artikulua. Interpretazioa

2. TITULUA. LURRALDE EREDUA ETA HIRIGINTZA ANTOLAMENDURAKO ELEMENTU ERABAKIGARRIAK

2.1. KAPITULUA. ZHAPO-REN LURRALDE EREDUA

2.1.01. artikulua. ZHAPOren lurralde-eredua

2.2. KAPITULUA. ELEMENTU ETA ESPAZIO NATURALAK

2.2.01. artikulua. Espazio naturalak eta interes naturalistikoko eremuak.

2.2.02. artikulua. Ibai-ibilguak.

2.2.03. artikulua. Itsasertzeko eremua

2.3. KAPITULUA. UDALAZ GAINDIKO KOMUNIKAZIOETAKO AZPIEGITURA GARRANTZITSUAK

2.3.01. artikulua. Errepide-sarea.

2.3.02. artikulua. Trenbide-sarea.

2.4. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKOEN ZUZKIDURA SAREA

2.4.01. artikulua. Sistema orokorreko kontzeptua eta hau osatzen duten elementuak

2.4.02. artikulua. Tokiko sistemen zuzkidura-sarea

2.4.03. artikulua. Jabari eta erabilera publikoko hiri-lurzoruen espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra

2.4.04. artikulua Sistema orokorretako zuzkidura-sarearen titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak

2.4.05. artikulua Azpiegitura eta komunikazioetako sistema orokorra

2.4.06. artikulua. Titulartasun pribatuko ekipamendu kolektiboen sistema orokorra



ZARAUZKO UDALA

2.4.07. artikulua Sistema orokorren eta tokikoen hirigintza-erregimena

2.4.08. artikulua Sistema orokorren eta tokikoen sareen zuzkidura publikoak eskuratu eta gauzatzea

2.5. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK ETA LURZORU ERRESERBAK

2.5.01. artikulua Eraikigarritasunari, estandarrei eta hirigintzako erreserbei mugak

3. TITULUA. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

3.1. KAPITULUA. LURZORU MOTAK, KALIFIKAZIOA, ZONIFIKAZIOA ETA LURZORUAREN JABETZAREN HIRIGINTZA ARLOKO EDUKIA

3.1.01. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena

3.1.02. artikulua Lurzoruaren hirigintza-kalifikazioa

3.1.03. artikulua.- Hiri-lurzorua finkatua eta finkatu gabea

3.1.04. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria. Sektorizatua eta sektorizatu gabea

3.1.05. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina

3.1.06. artikulua. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren zatiketa

3.1.07. artikulua Antolamendu Definituko Esparruak

3.1.08. artikulua. Antolamendu Geroratutako Esparruak

3.1.09. artikulua Kategoriak lurzoru urbanizaezinean

3.1.10. artikulua Lurzoruaren jabetzaren hirigintza-arloko edukia

3.2. KAPITULUA. HIRIGINTZA PLANGINTZAREKIN LOTUTA ERAIKINEN ETA ERABILEREN ERREGIMEN JURIDIKOA

3.2.01. artikulua Hirigintza-plangintzarekin lotutako egoerak

3.2.02. artikulua. Espresuki antolamendutik kanpo

3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratua

3.2.04. artikulua. Antolamendutik kanpo baina onargarria

3.3. KAPITULUA. LURZORUA ETA ERAIKUNTZA ERABILI, ZAINDU ETA BIRGAITZEKO BEHARRA

3.3.01. artikulua. Erabili, zaindu eta birgaitzeko beharra

3.3.02. artikulua Segurtasun, osasun eta apaindurako gutxieneko baldintzak

3.3.03. artikulua. Ikuskapenak eta gauzatze-aginduak

3.3.04. artikulua Ondasun katalogatu eta definituak gordetzeko eginkizun espezifikoak

3.4. KAPITULUA. ERAIKUNTZEN AURRI EGOERA

3.4.01. artikulua Aurri-deklarazioaren jatorria eta hipotesiak

3.4.02. artikulua. Aurri-deklarazioaren ondorioak

4. TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN GARAPENA. HIRIGINTZA GAUZATZEAREN ANTOLAMENDUA ETA KUDEAKETA

4.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

4.1.01. artikulua Jarduera-eremua.

4.1.02. artikulua. Erabileren haztopen-koefizienteak eta hirigintzako eraikigarritasun haztatua

4.1.03. artikulua. Hirigintza-egikaritzaren programazioa.

4.1.04. artikulua. Hirigintza-antolamendua egikaritzea eta eraikitzeke epeak ez betetzea.

4.2. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO TRESNAK

4.2.01. artikulua. ZHAPORekiko lotura hierarkikoa

4.2.02. artikulua. Plangintza formulatzeko ekimena



ZARAUZKO UDALA

- 4.2.03. artikulua. Mugak zehaztea
- 4.2.04. artikulua. Sektorikatze-planak
- 4.2.05. artikulua. Plan Partzialak.
- 4.2.06. artikulua. Plan bereziak
- 4.2.07. artikulua. Garapen-plangintzaren neurri zuzentzaileak eta babesleak
- 4.2.08. artikulua. Xehetasun-azterketak
- 4.2.09. artikulua. Udal-ordenantzak, hirigintza-antolamenduaren osagarri
- 4.2.10. artikulua. Katalogoak

4.3. KAPITULUA. HIRIGINTZA EGIKARITZEAREN TRESNAK ETA FORMAK

- 4.3.01. artikulua. Jarduera-motak
- 4.3.02. artikulua. Hirigintza-egikaritzearen aurrekontuak
- 4.3.03. artikulua. Egikaritze-unitateak
- 4.3.04. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak
- 4.3.05. artikulua. Urbanizazio-proiektuak
- 4.3.06. artikulua. Jarduera-sistemak jarduera integratutan
- 4.3.07. artikulua. Birpartzelazio-proiektuak
- 4.3.08. artikulua. Bizitegi-eraikuntzetan irisgarritasuna gauzatzeko desjabetzeak

5. TITULUA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIEN ERREGIMENA

5.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

- 5.1.01. artikulua. Lizentziaren mende dauden ekintzak
- 5.1.02. artikulua. Lizentzien hedadura eta edukia
- 5.1.03. artikulua. Hirigintzako lizentzien eskaera
- 5.1.04. artikulua. Proiektuak kontrolatzea eta urritasunak zuzentzea
- 5.1.05. artikulua. Kutsatuak egon daitezkeen lurzorutan lizentziak
- 5.1.06. artikulua. Administrazio-isiltasuna
- 5.1.07. artikulua. Lizentzien eskualdatzea
- 5.1.08. artikulua. Lizentzien aldaketak
- 5.1.09. artikulua. Obren betearazpenaren kontrola
- 5.1.10. artikulua. Lizentziak hasi, iraungi eta eten
- 5.1.11. artikulua. Lizentzia- edo betearazpen-agindu gabe edo horien baldintzetara egokitu gabe egiten diren obrak
- 5.1.12. artikulua. Obra-lizentzien ezeztapena
- 5.1.13. artikulua. Obrak eta beste erabilerak betearazteko eta eteteko aginduak.

5.2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIA MOTAK

- 5.2.01. artikulua. Lizentzia-motak
- 5.2.02. artikulua. Lursail-zatiketako eta bereizteko lizentziak
- 5.2.03. artikulua. Urbanizazio-obra osagarrien lizentziak
- 5.2.04. artikulua. Eraikuntza-obren eta obra handien lizentziak.
- 5.2.05. artikulua. Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza
- 5.2.06. artikulua. Obra txikien lizentziak
- 5.2.07. artikulua. Babestutako eraikinetan esku hartzeko obren lizentzian espezifikazioak
- 5.2.08. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak
- 5.2.09. artikulua. Jarduera-lizentziak. Jarduera sailkatuak eta salbuetsiak
- 5.2.10. artikulua. Irekitzeko lizentziak eta erabilerak-baimenak
- 5.2.11. artikulua. Behin-behineko erabileratarako lizentziak
- 5.2.12. artikulua. Obretako elementu osagarrietarako lizentziak
- 5.2.13. artikulua. Bide publikoan instalazioak egiteko lizentziak



5.3. KAPITULUA. PROIEKTU TEKNIKO MOTAK

- 5.3.01. artikulua. Proiektu-motak eta kontzeptua
- 5.3.02. artikulua. Proiektu teknikoen baldintza orokorrak
- 5.3.03. artikulua. Eraiste-proiektuak
- 5.3.04. artikulua. Eraikuntza-obren proiektuak
- 5.3.05. artikulua Instalazio- eta jarduera-proiektuak

6. TITULUA. ERABILEREN ORDENANTZA OROKORRAK

6.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

- 6.1.01. artikulua ZHAPOn aurreikusitako erabileren erregulazioa eta aplikazioa
- 6.1.02. artikulua Erabilerekin lotutako kontzeptu funtzionalak
- 6.1.03. artikulua Erabilera xehatuak, plangintzarekiko bateragarritasuna kontuan izanda
- 6.1.04. artikulua Erabilera xehatuak, euren hirigintza-jatorria kontuan izanda

6.2. KAPITULUA. KOMUNIKAZIOETARAKO ERABILERA (1. ERABILERA)

- 6.2.01. artikulua. Definizioa
- 6.2.02. artikulua Bide Sareko erabilera (1. erabilera, 1. mota)
- 6.2.03. artikulua Trenbide Sareko erabilera (1. erabilera, 2. mota)
- 6.2.04. artikulua. Erregaiak banatzeko hornitegien erabilera (1. erabilera, 3. mota)
- 6.2.05. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua Komunikazioetarako Erabileretarako partzeletan (1. erabilera)

6.3. KAPITULUA. AZPIEGITURETARAKO ERABILERA (2. ERABILERA)

- 6.3.01. artikulua. Definizioa
- 6.3.02. artikulua. Energia elektrikoko sarearen erabilera (2. erabilera, 1. mota)
- 6.3.03. artikulua. Ur-hornidurako Sarearen erabilera (2. erabilera, 2. mota)
- 6.3.04. artikulua. Saneamendu Sarearen erabilera (2. erabilera, 3. mota)
- 6.3.05. artikulua. Telekomunikazioen Sarearen erabilera (2. erabilera, 4. mota)
- 6.3.06. artikulua. Gas Sarearen erabilera (2. erabilera, 5. mota)
- 6.3.07. artikulua. Hondakin solidoen tratamendu- nahiz ezabaketa-erabilera (2. erabilera, 6. mota)
- 6.3.08. artikulua Azpiegituren erabilera duten partzelen erabilera erregimen orokorra (2. erabilera)
- 6.3.09. artikulua Energia elektrikoko sarearen eta telekomunikazioen sarearen baldintza partikularrak (2. erabilera, 1. eta 4. motak)
- 6.3.10. artikulua. Hondakin solidoen tratamendu- eta ezabaketa-erabileraren eta saneamenduko sistema orokorraren baldintza partikularrak (2. erabilera, 3. eta 6. motak)

6.4. KAPITULUA. ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEEN ERABILERA (3. ERABILERA)

- 6.4.01. artikulua. Espazio libre eta berdeguneetako partzelen erabileren matrizea eta definizioa.
- 6.4.02. artikulua. Jabari eta erabilera publikoko espazio libreen eta berdeguneen baldintza partikularrak (3. erabilera)
- 6.4.03. artikulua. Jabetza pribatuko eta erabilera publikoko zortasuna duten espazioen baldintza partikularrak
- 6.4.04. artikulua. Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreen baldintza partikularrak

6.5. KAPITULUA. EKIPAMENDUETARAKO ETA ZUZKIDURETARAKO ERABILERA (4. ERABILERA)

- 6.5.01. artikulua. Definizioa
- 6.5.02. artikulua. Hiri Zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 1. mota)
- 6.5.03. artikulua. Administrazio Zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 2. mota)



ZARAUZKO UDALA

- 6.5.04. artikulua. Kirol-erabilera (4. erabilera, 30 mota)
 - 6.5.05. artikulua. Irakaskuntza-erabilera (4. erabilera, 4. mota)
 - 6.5.06. artikulua. Osasun-erabilera (4. erabilera, 5. mota)
 - 6.5.07. artikulua. Erlijio-erabilera (4. erabilera, 6. mota)
 - 6.5.08. artikulua. Zuzkidurazko bizitokietako erabilera (4. erabilera, 7. mota)
 - 6.5.09. artikulua. Egoitza komunitarioko eta erabilera (4. erabilera, 8. mota)
 - 6.5.10. artikulua. Asistentzia-erabilera (4. erabilera, 9. mota)
 - 6.5.11. artikulua. Hotel-erabilera (4. erabilera, 10. mota)
 - 6.5.12. artikulua. Jolas, aisia eta ikuskizunerako erabilera (4. erabilera, 11. mota)
 - 6.5.13. artikulua. Erabilera soziokulturala (4. erabilera, 12. mota)
 - 6.5.14. artikulua. Elkartzeko erabilera (4. erabilera, 13. mota)
 - 6.5.15. artikulua. Ehorzketa-zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 14. mota)
 - 6.5.16. artikulua. Aparkaleku autonomoak (4. erabilera, 15. mota)
 - 6.5.17. artikulua. Zuzkiduretarako eta Ekipamenduetarako partzelen erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua (4. erabilera)
 - 6.5.18. artikulua. Txikizkako merkataritza-erabileraren onargarritasuna ekipamendu-erabilerarako partzeletan
 - 6.5.19. artikulua. Zuzkidura- eta ekipamendu-erabileraren baldintza orokorrak
- 6.6. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA (5. ERABILERA)
- 6.6.01. artikulua. Definizioa
 - 6.6.02. artikulua. Familiabakarreko zein familiabiko etxebizitza-erabilerako partzelak (5. erabilera, 1. mota)
 - 6.6.03. artikulua. Taldeko etxebizitza-erabilerako partzelak (5. erabilera, 2. mota)
 - 6.6.04. artikulua. Erantsitako etxebizitza-erabilera (5. erabilera, 3. mota)
 - 6.6.05. artikulua. Bizitegi-erabilera nagusia duten partzeletan erabilera osagarri edo onargarrien baldintza partikularrak
 - 6.6.06. artikulua. Beheko solairuetan bizitegi-erabilera, etxebizitzen zatiketa, eta erabilera-aldaketak goi-solairuetan etxebizitzak egiteko.
 - 6.6.07. artikulua. Soto-oinetan, erdisoto-oinetan eta estalkipeko oinetan etxebizitza-erabilera.
- 6.7. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (6. ERABILERA)
- 6.7.01. artikulua. Definizioa
 - 6.7.02. artikulua. Bulego-erabilera (6. erabilera, 1. mota)
 - 6.7.03. artikulua. Salmenta ibiltariko erabilera (6. erabilera, 2. mota)
 - 6.7.04. artikulua Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatu gabea (6. erabilera, 3. mota)
 - 6.7.05. artikulua. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatua (6. erabilera, 4. mota)
 - 6.7.06. artikulua. Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 5. mota)
 - 6.7.07. artikulua. Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua bulego-erabilerako partzeletan eta baldintza partikularrak (6. erabilera, 1. mota)
 - 6.7.08. artikulua. Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua merkataritza-erabilerako partzeletan (6. erabilera, 3. mota) eta baldintza partikularrak
- 6.8. KAPITULUA. PRODUKZIO ERABILERA (7. ERABILERA)
- 6.8.01. artikulua. Definizioa
 - 6.8.02. artikulua Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera (7. erabilera, 1. mota)
 - 6.8.03. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-erabilera (7. erabilera, 2. mota)
 - 6.8.04. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegi-erabilera (7. erabilera, 3. mota)
 - 6.8.05. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegi-erabilera (7. erabilera, 4. mota)
 - 6.8.06. artikulua. Merkantzien garraiorako agentzien erabilera (7. erabilera, 5. mota)
 - 6.8.07. artikulua Nekazaritza eta abeltzaintzako, eta basoko jardueren erabilera (7. erabilera, 6. mota)
 - 6.8.08. artikulua. Erauzketa-jardueretarako erabilera (7. erabilera, 7. mota)



ZARAUZKO UDALA

6.8.09. artikulua. Teknologia aurreratuko Industria erabilera (7. erabilera, 8. mota)
6.8.10. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua eta debekatua industria-produkzio erabilerako partzeletan eta biltegian (7. erabilera) eta baldintza partikularrak

6.9. KAPITULUA. BESTELAKO ERABILERAK (8. ERABILERA)

6.9.01. artikulua Beste erabilera bati lotutako aparkalekua eta garajeko lokalaren erabilera (8. erabilera, 1. mota)
6.9.02. artikulua. Eraikinetako instalazio orokorren edo komunen erabilera (8. erabilera, 2. mota)
6.9.03. artikulua. Trastelekuen erabilera (8. erabilera, 3. mota)
6.9.04. artikulua. Garajeko lokalaren, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak
6.9.05. artikulua Beste erabilera bati lotutako aparkalekua eta garajeko lokala
6.9.06. artikulua. Beste erabilerei lotuak dauden aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak
6.9.07. artikulua. Gutxieneko zuzkiduren salbuespenak
6.9.08. artikulua. Sarbide mankomunatuaren baldintzak

7. TITULUA. ERAIKUNTZA ORDENANTZAK.

7.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

7.1. 01. artikulua. Eraikuntza-ordenantzen aplikazio-esparrua
7.1.02. artikulua. Orubeetan eragiten duten parametroen definizioa.
7.1.03. artikulua. Eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa

7.2. KAPITULUA. ERAIKINEN BALDINTZA GEOMETRIKOAK

7.2.01. artikulua. Lerrokadurak
7.2.02. artikulua. Eraikuntza-hondoak eta -aurrealdeak.
7.2.03. artikulua Eraikinen altuera
7.2.04. artikulua. Solairuen baldintza orokorrak
7.2.05. artikulua. Sotoen baldintza espezifikoak
7.2.06. artikulua. Erdisotoen baldintza espezifikoak
7.2.07. artikulua. Beheko solairuen baldintza espezifikoak
7.2.08. artikulua. Bizitegi-eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak
7.2.09. artikulua. Hirugarren sektoreko eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak.
7.2.10. artikulua. Produkzio-erabilerako eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak.
7.2.11. artikulua Estalkiaren profila eta altueraren gainetik dauden elementuak
7.2.12. artikulua. Hegalkinen baldintza orokorrak
7.2.13. artikulua. Patioen baldintzak

7.3. KAPITULUA. ESTETIKA BALDINTZAK

7.3.01. artikulua. Xedapen orokorrak:
7.3.02. artikulua. Estalkiak
7.3.03. artikulua. Fatxadak
7.3.04. artikulua Balkoien itxiturak eta fatxadetako beste hainbat aldaketa
7.3.05. artikulua. Mehelinak
7.3.06. artikulua Esekitokiak
7.3.07. artikulua. Sestraren gainetik aterako diren soto eta erdiko sotoen tratamendua.
7.3.08. artikulua. Beheko solairuen tratamendua
7.3.09. artikulua. Karrerapeen tratamendua
7.3.10. artikulua. Errotuluak eta iragarkiak:
7.3.11. artikulua. Eguzki-oihalak
7.3.12. artikulua Espazio libre pribatuak:



ZARAUZKO UDALA

7.3.13. artikulua. Paisaiako baldintzak.

7.4. KAPITULUA. KALITATE ETA HIGIENEN BALDINTZAK

7.4.01. artikulua. Xedapen orokorrak

7.4.02. artikulua Oztopo arkitektonikoak eta hirigintzakoak kentzea

7.4.03. artikulua. Lokalen baldintzak

7.4.04. artikulua Etxebizitza-eraikinetan espazio komunen baldintzak:

7.4.05. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak

7.4.07. artikulua. Etxebizitzen osasungarritasun-baldintzak

7.4.08. artikulua. Eginak dauden eraikinetan berritzeko eta aldatzeko obrak etxebizitza-erabilerara egokitzeko

7.4.09. artikulua. Aparkalekuen eta garajeen baldintza bereziak

7.5. KAPITULUA. ERAIKINEN ZUZKIDURA ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

7.5.01. artikulua. Xedapen orokorrak

7.5.02. artikulua. Eraikinaren instalazio orokorrak:

7.5.03. artikulua Ur-zuzkidura:

7.5.04. artikulua. Energia-zuzkidura

7.5.05. artikulua. Komunikazio-zuzkidurak

7.5.06. artikulua. Ebakuazio-zerbitzuak

7.5.07. artikulua. Erosotasun-instalazioak

7.5.08. artikulua. Ingurune-baldintzak

7.5.09 artikulua. Isolamendu-baldintzak

8. TITULUA. URBANIZAZIOAREN ORDENANTZA OROKORRAK

8.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRA

8.1.01. artikulua. Xedapen orokorra

8.2. KAPITULUA. BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOAK

8.2.01. artikulua. Erabilera publikoko espazioen irisgarritasuna

8.2.02. artikulua Espaloiak eta oinezkoentzako bideak

8.2.03. artikulua. Ibilgailuentzako bideak eta galtzadak

8.2.04. artikulua. Bidegorriak edo bizikletentzako bideak

8.2.05. artikulua. Aparkalekuak

8.2.06. artikulua. Zoladura

8.2.07. artikulua. Eustormak

8.3. KAPITULUA. SANEAMENDU SAREA

8.3.01. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak

8.3.02. artikulua. Saneamenduaren hartunea

8.4. KAPITULUA. HORNIDUREN SAREAK

8.4.01. artikulua Kanalizazioak

8.4.02. artikulua Edateko uren sarea

8.4.03. artikulua. Energia elektrikoko Sarea

8.4.04. artikulua. Telefono eta telekomunikazioen sarea

8.4.05. artikulua. Biltegiak eta lurpeko beste instalazio batzuk

8.5. KAPITULUA. ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA

8.5.01. artikulua. Espazio publikoen argiteria



ZARAUZKO UDALA

8.5.02. artikulua Argi-puntuen zutabeak edo euskarriak

8.5.03. artikulua. Argiteria-sarearen ezaugarriak.

8.6. KAPITULUA. LOREZAINZA ETA ZUHAITZAK

8.6.01. artikulua. Oinezko- eta lorategi-eremuen tratamendua

8.6.02. artikulua. Zuhaitzen landaketak

8.6.03. artikulua. Soropila

8.6.04. artikulua. Landaredia berriro ezartzea

8.7. KAPITULUA. HIRI ALTZARIAK

8.7.01. artikulua. Barandak, bankuak, paperontziak eta beste hainbat elementu

8.7.02. artikulua. Zabor-biltegiak

8.8. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO INGURUMEN NEURRIAK.

8.8.01. artikulua. Urbanizazio-lanak egitean aplikatu beharreko ingurumen-neurriak.

9. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO BERARIAZKO ERREGULAZIOA

9.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

9.1.01. artikulua. Lurralde-eredua

9.1.02. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren erregimen orokorra

9.2 KAPITULUA. ERABILEREN DEFINIZIOA ETA SISTEMATIZAZIOA

9.2.01. artikulua. Ingurumen-babesari dagozkion erabilerak

9.2.02. artikulua. Aisialdiari dagozkion erabilerak

9.2.03. artikulua. Lehen mailako baliabideen ustiapenari dagozkion erabilerak

9.2.04. artikulua. Azpiegiturei dagozkien erabilerak

9.2.05. artikulua. Hirigintza-hazkunderi dagozkien erabilerak

9.2.06. artikulua. Erabilerak eta jarduerak erregulatzeko mekanismoak.

9.3. KAPITULUA. LIZENTZIEN ETA BAIMENEN ERREGIMEN OROKORRA

9.3.01. artikulua. Lizentziaren mende dauden ekintzak

9.3.02. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko banantzeak

9.3.03. artikulua. Lizentzia-eskuratzeko baldintza osagarriak

9.3.04. artikulua. Ingurumen-txostenetako dokumentazioa

9.3.05. artikulua. Azterlan hidrogeologikoetako dokumentazioa

9.3.06. artikulua. Egokitzapen paisajistikoko txostenetako dokumentazioa

9.3.07. artikulua. Ingurumena babesteko eta integratzeko oinarritzko arauak

9.3.08. artikulua. Itsas-lehorreko jabari publikoaren eta itsasertzaren babesa

9.3.09. artikulua. Errepideak, bideak eta trenbidea babesteko zona mugakideak

9.3.10. artikulua. Arkeologia-zonak edo ustezko arkeologia-zonak

9.4. KAPITULUA. GAUR EGUNGO ERAIKUNTZEN ETA ERABILEREN ERREGIMENA

9.4.01. artikulua. Xedapen orokorrak

9.4.02. artikulua. Gaur egun dauden bizitegi-eraikinetako zabaltzeak eta jabetza horizontaleko banantzeak

9.4.03. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenentarako hirugarren sektoreko erabilera osagarriak ezartzea (ostalaritza eta landa-turismoa)

9.4.04. artikulua. Gaur egun dauden kanpinen erregulazioa

9.5. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BERRIKO ERAIKINAK.



ZARAUZKO UDALA

9.5.01. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotzen den etxebizitza (baserria) (C1.1.4 eta C5.1.4 erabilerak)

9.5.02. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikinak eta instalazioak (C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C5.1.1, C5.1.2 eta C5.1.3 erabilerak)

9.5.03. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenez bereizitako txabolak

9.5.04. artikulua. Azpiegituretarako eraikinak

9.5.05. artikulua. Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak

9.5.06. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko baldintza orokorrak

9.6. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO KATEGORIA BAKOITZERAKO ARAUDIA

9.6.01. artikulua. Babes bereziko lurzoru urbanizaezina (EP)

9.6.01bis artikulua. Ingurumen Hobekuntzako (MA) lurzoru urbanizaezina

9.6.02. artikulua. Baso babesleko lurzoru urbanizaezina (FP)

9.6.03. artikulua. Baso-erabilera intentsiboko lurzoru urbanizaezina (FI)

9.6.04. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonetako eta Nekazaritza Intereseko Areetako lurzoru urbanizaezina (AG)

9.6.05. artikulua. Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina (AS)

9.6.06. artikulua. Akuiferoen poluzioarekiko urrakorrak diren eremuetako baldintza gainjarria

9.6.07. artikulua. Urpean gera daitezkeen eremuetako baldintza gainjarria

9.6.08. artikulua. Higa daitezkeen edo higatzeko arriskua duten eremuetako baldintza gainjarria

9.6.09. artikulua. Interes naturalistikoko eremuetako baldintza gainjarria

10. TITULUA. ARKITEKTURA, ARKEOLOGIA ETA ENTOGRAFIA INTERESEKO ONDAREAREN ETA BABES ERREGIMENAREN KATALOGOA

10.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

10.1.01. artikulua Katalogoaren esparrua, irismena eta sailkapena

10.1.02. artikulua. Definizioak

10.1.03. artikulua Obrak Eraikin, Multzo eta Espazio Babestuetan

10.2. KAPITULUA. ONDARE ARKEOLOGIKOA

10.2.01. artikulua Ondare arkeologikoaren kontzeptua eta tipologiak

10.2.02. artikulua Interes bereziko arkeologia-eremuak. Jarduteko erregimena.

10.2.03. artikulua. Interes bereziko arkeologia-eremuen zerrenda.

10.2.04. artikulua. Toki-intereseko arkeologia-eremuak. Jarduteko erregimena

10.2.05. artikulua. Toki-intereseko arkeologia-eremuen zerrenda.

10.3. KAPITULUA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKITEKTONIKOA

10.3.01. artikulua. Kontzeptua eta tipologiak

10.3.02. artikulua. Alde zaharra. Babesteko erregimen orokorra, esparrua eta kontzeptua

10.3.03. artikulua. Zarauzko Hiribilduko Monumentuen Multzoan babesteko helburu duten elementu banakatuak

10.3.04. artikulua. Alde Zaharreko iragaite-eremuan babesteko helburua duten elementu banakatuak

10.3.05. artikulua. Done Jakueren bideko Monumentu Multzoa

10.3.06. artikulua. Interes bereziko ondasun higiezinak

10.3.07. artikulua. Toki-intereseko ondasun higiezinak, 1. kategoria

10.3.08. artikulua. Toki-intereseko ondasun higiezinak, 2. kategoria

10.4. KAPITULUA. ETNOGRAFIA, KULTURA, NATURA EDO APAINDURA INTERESEKO ONDASUNAK ETA ELEMENTUAK (eraikinak ez)



ZARAUZKO UDALA

10.4.01 artikulua. Etnografia-, kultura-, natura- edo apaindura-intereseko ondasunak eta elementuak (eraikinak ez)

11. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

11.1.- ORDENANTZA ESPARRUEN SAILKAPENA

11.2.- ANTOLAMENDU DEFINITUKO ESPARRUAK (OD)

11.2.1.- Xedapen orokorrak

11.2.2. Antolamendu definituko esparru eta lursailetan erabilerako baldintza orokorrak

11.2.3. Antolamendu definituko esparru eta lursailetan eraikuntzako baldintza orokorrak.

11.2.4. Antolamendu definituko esparrutan erabileren arteko haztapen-koefizienteak

11.2.5. Antolamendu definituko esparruen barne sartutako jardueren programazioa

11.3.- ANTOLAMENDU GERORATUKO ESPARRUAK (OR)

12. TITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ORDENANTZA ESPARRUEN HIRIGINTZAKO FITXA PARTIKULARRAK

12.1. 1. EREMUA. HIRIGUNEA

12.1.1. Xedapen orokorrak

12.1.2. HIRIGUNEKO eremuan aplikatzeko ordenantza espezifikoak

12.1.3. 1-1 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ALDE ZAHARRA–

12.1.4. 1-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA–

12.2. 2. EREMUA. AZPEITI BIDEA

12.2.1. Xedapen orokorrak

12.2.2. 2-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTA ANA EGOITZA–

12.2.3. 2-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ALDAPETA–

12.2.4. 2-3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SAN INAZIO–

12.2.5. 2-4. area. Antolamendu definituko esparrua –OD URKIDI–

12.2.6. 2-5. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MONTE ALBERTIA–

12.3. 3. EREMUA. VISTA ALEGRE

12.3.1. 3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD VISTA ALEGRE–

12.4. 4. EREMUA. VISTA ALEGRE eta MUTXIO PARKEAK

12.4.2. 4-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD VISTA ALEGRE PARKEA–

12.4.3. 4-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MUNTXIO PARKEA–

12.5. 5. EREMUA. ITSASERTZEKO PASEALEKUA

12.5.1 5. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ITSASERTZEKO PASEALEKUA–

12.6. 6. EREMUA. SALBIDE

12.6.1. Xedapen orokorrak

12.6.2. 6-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SALBIDE BERRIA–

12.6.3. 6-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD OSASUN ZENTROA–

12.6.4. 6-3. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR LANGAKO PLAZA–

12.6.5. 6-4. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SALBIDE ZAHARRA–

12.7. 7. EREMUA. AZKEN PORTU



ZARAUZKO UDALA

12.7.1. 7. area. Antolamendu definituko esparrua –OD AZKEN PORTU–

12.8. 8. EREMUA. ARITZBATALDE

12.8.1. Xedapen orokorrak

12.8.2 8-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ARITZBATALDE BIZITEGI GUNEA–

12.8.3 8-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZUZKIDURAKO ARITZBATALDE–

12.9. 9. EREMUA. ITXASMENDI

12.9.1. Xedapen orokorrak

12.9.2 9-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ITXASMENDI–

12.9.3. 9-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SAILBERRIETA–

12.10. 10. EREMUA. SANTA KLARA-SALBERDIN

12.10.1. Xedapen orokorrak

12.10.2. 10-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTA KLARA–

12.10.3. 10-2. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR SALBERDIN–

12.11. 1. EREMUA. MENDILAUTA

12.11.1. Xedapen orokorrak

12.11.2. 11-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MENDILAUTA–

12.11.3. 11-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD GOLF KLUBA–

12.12. 12. EREMUA. ZELAIETA

12.12.1. Xedapen orokorrak

12.12.2. 12-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAIETA–

12.12.3. 12-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD EGUNEKO ZENTROA–

12.12.4. 12-3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD KORTAZAR–

12.13. 13. EREMUA. SAN PELAIO-IÑURRITZA

12.13.1. Xedapen orokorrak

12.13.2. 13-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SAN PELAIO–

12.13.3. 13-2. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR IÑURRITZA–

12.14. 14. EREMUA. ZELAI

12.14.1. 14. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAI–

12.15. 15. EREMUA. ZELAI ONDO

12.15.1. 15. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAI ONDO–

12.16. 16. EREMUA. HEGOALDE

12.16.1. 16. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR HEGOALDE–

12.17. 17. EREMUA. IRITA

12.17.1. Xedapen orokorrak

12.17.2. 17-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZUBIAURRE–

12.17.3. 17-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR IRITA–

12.17.4. 17-3 area. Antolamendu definituko esparrua –OD AMILLUBI–

12.18. 18. EREMUA. ASTIKO KIROLGUNEA

12.18.1. 18. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ASTIKO KIROLGUNEA–



ZARAUZKO UDALA

12.19. 19. EREMUA. TALAIMENDI

12.19.1. Xedapen orokorrak

12.19.2. 19-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD TALAIMENDI–

12.19.3. 19-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTAITURRIETA–

12.20. 20. EREMUA. TEJERIA

12.20.1. 20. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR TEJERIA–

12.21. 21. EREMUA. ABENDAÑO

12.21.1. 22. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ABENDAÑO–

12.22. 22. EREMUA. UNTZAINGO HILERRIA

12.22.1. 22. area. Antolamendu definituko esparrua –OD UNTZAINGO HILERRIA–

12.23. 23. EREMUA. LA SALLE IKASTETXEA

12.23.1. 23. area. Antolamendu definituko esparrua –OD LA SALLE IKASTETXEA–

12.24. 24. EREMUA. ERROTABERRI (Urbanizagarri Sektorizatua)

12.24.1. 1. sektorea. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ERROTABERRI–

12.25. 25. EREMUA. ASTIERREKA (Urbanizagarri sektorizatu gabea)

12.25.1. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ASTIERREKA–

12.26. 26. EREMUA. ASTAZUBI (Urbanizagarri sektorizatu gabea)

12.26.1 Antolamendu geroratuko esparrua –OR ASTAZUBI–

12.27. 27. EREMUA. ERROTAZAR (Urbanizagarri sektorizatu gabea)

12.27.1 Antolamendu geroratuko esparrua –OR ERROTAZAR–



1. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

1.1. KAPITULUA. ESPARRUA, ZEHAZTAPEN MOTAK ETA IRIZPIDE ORIENTATZAILEAK

1.1.01. artikulua. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren (ZHAPO) izaera eta esparrua.

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (aurrerantzean ZHAPO), egiturazko hirigintza-antolamenduko plana da, eta bere aplikazio-esparrua udalerrri osora zabaltzen da.

1.1.02. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak

1. ZHAPOk, udalerrri osoko egiturazko hirigintza-antolamendua ezarri eta erregulatzen du, bai eta finkatutako hiri-lurzoruren kategorian planak sartuko duen hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua ere. Urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lurzoruan eta hiri-lurzoru finkatu gabean ZHAPOk, aukeran, antolamendu xehatuko zehaztapenak ezar ditzake zuzenean, edo garapeneko plan espezifiktara (plan partzialak eta plan bereziak) igor ditzake. Dena den plan horiek, plangintza orokorraren egiturazko zehaztapenak errespetatu beharko dituzte.

2.- Ondorengo hauek, egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapen gisa joko dira:

- A) Orokorrean, udalerrri osoan, lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiei buruzkoak; lurraldearen egitura orokorra eta organikoa; sistema orokorren sarea zehaztea eta, hala badagokio, gauzatze-esparruetara adskribitzea edo horien barne sartzeari; lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio orokorra; lurzoruaren hirigintza-plangintza eta -kudeaketa lantzeko epeak programatu eta finkatzea; etxebizitza babestuko eta zuzkidurako bizitokiko estandarrak betetzen dituztela bermatzeko zehaztapenak; hirigintza-antolamenduaren eta -kudeaketaren programazioa; ingurumena, eta elementu naturalak eta artifizialak babesteko arteztarauak, bereziki kultur ondarearekin lotuak; errealitate fisikora egokitzeko irizpide eta parametro objektiboak, eta esparru berezien (eremuak, sektoreak,...) mugak zehatz-mehatz berriz aztertzea ahalbidetuko duten plan orokorraren helburuak errespetatzea; eta, orokorrean, hirigintza-legeriak egiturazko izaera hori esleitzen dien oinarritzko zehaztapen guztiak, bai eta bere erregulazioak hirigintza-antolamenduaren plan-mota honi esleitzen dizkionak ere.
- B) Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarri sektorizaturako zehazki, bere perimetroa mugatzea; antolamendu xehaturako, plan berezi edo plan partzialetara jotzen duten esparruen zehaztapena; hirigintzako eraikigarritasunak, ezaugarri bereziak eta bateragarriak finkatzea; edo tokiko sistemen eta urbanizatzeko gutxieneko baldintzen oinarritzko ezaugarrien definizioa.
- C) Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabean, gauzatu daitezkeen jardueren magnitude maximoak edo minimoak, eta sektoreak mugatzeko irizpide minimoak ipintzea; ezartzeko aukera duten erabilerak, eta erabilera bateraezinak edo debekatuak esleitzea; lurzoruaren ondare publikorako lurzoru-erreserbak mugatzea.
- D) Lurzoru urbanizaezinean, lurzoruaren kalifikazioa, lurralde-antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategoriak erantsita eta, hala badagokio, egokiak jotzen dituzten azpikategoriak gehituta; kategoria bakoitzean onartu eta debekatutako erabilerak eta eraikuntzak erregulatzea; lurzoruaren ondare publikorako lurzoru-erreserbak eta landaguneak mugatzea; lurzoru-mota honetan derrigorrez ezarri beharreko hornidura eta azpiegitura publikoak zehaztea, oinarritzko parametroak adierazita.

3.- Hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapentzat jotzen dituzte, tokiko sistemen definizio xehatuari buruzkoak; hiri-lurzoruan areako eta lurzoru urbanizagarrian sektoreko jarduera integratuak mugatzea; hiri-lurzoru finkatuko eta finkatu gabeko kategorietako batean adskribitzea hiri-lurzorua; jarduera isolatuko erregimenean eraiki ahal izango dituzten hiri-lurzoruko lursailak eta orubeak zehaztea; eraikigarritasun fisiko xehatuak, erabilera bateragarriak, eta baimendutako erabilera bakoitzaren ehuneko maximoak edo minimoak finkatzea; erabileren arteko haztapen-



ZARAUZKO UDALA

koefizienteak, banakideketako tresnek eguneratu ahal izatea kaltetu gabe; altuerak, solairuak, hegalak eta ibilgailuentzako aparkalekuak bezalako eraikuntzak definitzeko oinarritzko elementuak zehaztea; lerrokadurak eta sestrak finkatzea; antolamenduz kanpo geratu behar duten eraikuntzak; ondoriozko lursail-zatiketa eta gutxieneko lursaila adieraztea; xehapen-azterlanak idazteko irizpideak, baldintzak eta mugak; eta antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezko beste edozein.

4.- ZHAPOn jasotako hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenek, dagokion garapen-plangintzari buruzko euren hierarkia-lerruna izango dute, eta antolamendu xehatuko plan batek aldatu ahal izango ditu, beti ere egitura-antolamenduko zehaztapenen aurka ez badoaz.

5.- Hirigintza-antolamendu, egitura-antolamendu eta antolamendu xehatuko zehaztapenak alde batera utzita, ZHAPOk, hirigintza-antolamendua osatzeko oinarritzko ordenantzak (eraikuntzakoak, hirigintzakoak, lizentziak...) ere baditu. Ordenantza hauek, toki-erregimeneko legerian erregulatutako udal-ordenantzak onartzeko prozedura espezifikoren arabera garatu eta aldatu ahal izango dituzte.

1.1.03. artikulua. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren irizpide orientatzaileak.

ZHAPOk, bere hirigintza-antolamenduaren, eta aldi baterako aldaketa edo berraztertzeen berezko irizpide orientatzaile gisa hartzen ditu ingurumen-iraunkortasunekoak, lurzoruaren berezko baliabide naturalak babestekoak, lurzoruaren okupazio iraunkorrekoak –hauen birgaitzeari eta berrerabiltzeari lehentasuna emanez–, eraikuntza iraunkorrekoak –eraikitako ondarea birsortzeari eta etxebizitza hutsak erabiltzeari lehentasuna emanez–, mugikortasun iraunkorrekoak –antolamendua interes publikoaren mende jarrita–, eta herritarrek parte hartzekoak.

1.1.04. artikulua. ZHAPOren eta lurralde-antolamenduko tresnen, udalerrri mugakideen plangintza orokorraren, eta hirigintza- eta sektore-legeriaren arteko koordinazioa

1.- Aplikazio eta eraginkortasun zuzeneko arau lotesleak diren lurraldearen antolamendurako planen zehaztapenak (Lurraldearen Zatiko Plana, Lurraldeen Arloko Planak...), hauen aurka doazen edo hauekin bat ez datozen udalaren hirigintza-plangintzako edo –antolamenduko zehaztapenen gainetik egongo dira.

2.- Zarauzko udalerrriaren antolamendua, muga dauden beste udalerrietako antolamenduarekin koordinatzeko, Urola-Kosta eskualdeko eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean aurreikusitakoak hatuko dituzte kontuan, udalaz gaindiko lurralde-antolamenduko dokumentu gisa. Hainbat udalerriren zona mugakidetan hiri-garapenaren ezaugarriek eta premiek hala eskatzen dutenean, eraginpeko udalerriek, plangintza orokorra bateragarri egiteko planak egitea erabaki ahal izango dute.

3.- HAPOn espezifikatu ez dituzten arlotan eta, orokorrean, alderdi lotesleetan, lurzoruaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko legeria orokorra, sektorekako espezifikoa (errepideak, kostaldeak, urak, kultur ondarea, eta abar), eta Zarauzko udalerrinari lotutako alderdi espezifikoa arautzen dituen udalaz gaindiko gainerako araudia aplikatuko dituzte, alderdi espezifikoko horiek jardueren, obren eta lurzoruaren erabilerekin, eraikuntzarekin eta hirigintza-plangintzaren aplikazioarekin lotuak badaude (Iñurrizako Biotopoaren eta Monumentuen Multzoaren araudi espezifikoa...)

1.2. KAPITULUA. INDARRALDIA, BERRAZTERTZEA ETA ALDAKETA

1.2.01. artikulua. ZHAPOren indarraldia eta indarrean zegoen aurreko plangintza indargabetzea

1.- ZHAPOn jasotako zehaztapenak indarrean jarriko dira eta, plana behin betiko onartuta, behin betiko onarpen-erabakia eta bertako hirigintza-arauak behar bezala argitaratzean, eta toki-erregimeneko legerian aurreikusitako “vacatio legis” iragan ondoren, berehala gauzatuko dira. ZHAPO indarrean egongo da, planaren berraztertzea edo aldaketa indarrean jartzen den unera arte.



ZARAUZKO UDALA

2.- Indarrean jartzean, ZHAPOk, 1988ko urtarrilean behin betiko onartutako aurreko Plangintzako Arau Subsidiarioak eta honen inguruan 1999. urtean egindako lege-egokitzapena erabat ordezkatu eta indargabetzen ditu, bai eta plangintza orokorraren ondoko erreforma, osagarri eta garapenak ere, plan orokor horren hirigintza-arauetan zehazten dituzten salbuespenekin.

1.2.02. artikulua. HAPO indarrean jartzearen ondorioak

1.- Publizitatea. ZHAPO osatzen duten dokumentuak publikoak izango dira eta edozein herritarrek kontsultatu eta hauen inguruko informazioa jaso ahal izango du Udaletxean bertan; halaber, dokumentu horien edukiari eta aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea izango du. Helburu horrekin, egon daitezkeen kontsultak udalak bere bulegoetan hartuko ditu. Bertan jasoko dituzte ZHAPOko dokumentuak, eta plana garatuko duten plangintza- eta kudeaketa-tresna guztien dokumentazioa, pertsona interesdunek dokumentazio hori aztertu ahal izateko eta nahi dituzten dokumentuen kopia eskuratzeko.

2.- Betearazpena. ZHAPO indarrean jartzeak, bertan aurreikusitako proiektuak eta obrak gauzatzen hasteko ahalmena ematen du. Era berean, proiektu eta obra horiek herri-onurakoak aitortzea, eta zortasuneko ezarpen edo desjabetzeko helburuei dagozkien lurak eta eraikinak okupatzeko premia ekartzen du, eta orokorrean, bertan jasotako zehaztapenak behar bezala betetzeko beharrezkoa den kasuetan, Legeak adierazitako funtzioak Udalak burutzeko gaikuntza ematen du.

3.- Nahitaezkotasuna. ZHAPOren zehaztapenetan obligazio berberak dituzte Udalak, gainerako Herri Administrazioek eta partikularrek. Guztiek, lurzoruaren erabilera eta eraikuntzako jarduerak, lurzoruaren aurreikuspenetara egokitu beharko dituzte.

1.2.03. artikulua. ZHAPO berraztertzea

1.- ZHAPOn ezarritako egitura-antolamendua osorik berriz aztertzeak, plana berraztertzea eskatzen du. Ondokoa hartu behar da Planaren berraztertze gisa: lurraldearen egitura orokor eta organikoarekiko edo lurzoruaren sailkapenarekiko irizpide berriak hartzea, baldin eta lurralde-eredu desberdina aukeratzeko bada edo antolaketa sustraitik ukitzen duten demografia edo ekonomiaren alorreko inguruabarrak gertatzen badira, edota Planaren ahalbidea agortzen bada, edo legez horretara behartzen duten bestelako faktore batzuk sortzen badira.

2.- Horrenbestez, honako kasu hauetan ZHAPOren edukia berraztertu egin beharko da:

- A) Biztanleriari, errentari edo enpleguari buruzko aurreikuspenak nabarmen aldatzen direnean, ZHAPOren lurralde-esparruan.
- B) Bertan ezarritakoa neurri handian betetzen denean, planifikatutako etxebizitza berrien %75ari "eraikuntza-lizentzia" ematen zaienean edo Jarduera Ekonomikoen eremuetan ezarritako aprobetxamenduaren %75 okupatzen denean..
- X) Hasieran kontuan hartu gabeko gorabeherak sortzen direnean, horien eraginez beste lurralde-ereduren bat erabili behar bada.

3.- Aurrekoa alde batera utzita, indarrean jarri eta zortzi (8) urteko epea igarota, Udalak, berraztertze aukera egokia ote den aztertuko du.

1.2.04. artikulua. ZHAPO aldatzea Plangintza orokorraren aldaketa-lerruna duten espedienteak

1.- ZHAPO aldatzea da, berau osatzen duten eta plangintza orokorraren berezko hierarkia-maila duten egiturako zenbait zehaztapen berriz aztertzea edo aldatzea. Aldatzeko proposamenak, aldaketa horren premia edo aukera justifikatzeko azterlanean, eta antolamendu orokorrean duen eraginean oinarritu beharko dira. Era berean, 1.1.03. artikuluan adierazitako hirigintza-antolamenduaren irizpide orientatzaileak kontuan izan beharko dituzte eta hauen mende jartzea justifikatu beharko dute.



ZARAUZKO UDALA

2.- Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dituzte. Hala ere, berraztertzeko aurreikusitako hipotesiak eta baldintzak gertatuta, ezingo dituzte ZHAPOn aldaketak izapidetu.

3.- Hirigintzako eraikigarritasuna edo zuzkidura publikotakoak ez diren erabileren intentsitatea handitzea proposatzen duten, jendeak erabiltzeko lurzorua desafektatzea erabakitzen duten, edo babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzak egiteko edo sustapen edo interes publikoko jarduera ekonomikoak jartzeko lurrak deskalifikatzen duten aldaketek, zuzkidura eta lurzoru babestuei dagokienean, gutxieneko hiri-kalitatea mantentzea justifikatzeko beharrezko neurri konpentsatzaileak jaso beharko dituzte, ZHAPOn eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako zuzkidura-baldintzak kontuan hartuta.

4.- Bereziki, etxebizitza-erabilerarako hirigintzako eraikigarritasunaren gehikuntzak proposatuko dituzten aldaketek honako arau hauek errespetatu beharko dituzte:

A) Berdegunetako eta espazio libretako zuzkidura publikoak handitzea. Aldaketak, berdegune eta espazio libreetarako lur-azalera handiagoa aurreikustea eskatuko du, etxebizitza-erabilerara zuzendutako azalera eraikiko 100 m² bakoitzeko 25 metro karratuko proportzioa gutxienez.

B) Zuzkidurako bizitokiak. Aldaketa egiteko, zuzkidurako ostatueterako lur-azalera handiagoa ere aurreikusi beharko da, aldaketa-espedientearen memorian, aurreko plangintzan zeuden lurzoru-erreserbak nahikoak direla justifikatzen ez badute.

5.- Plangintza orokorra aldatzeko hierarkia-lerruna duten aldaketa-espedienteek, honako izenburu hau izan beharko dute: "Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren Aldaketa"; eta ondoren, bere edukia eta mugak definitzeko. Behin betiko onartuta, egindako aldaketen artean, euren dagozkien ordena-zenbakia esleituko dizkiete.

6.- Aldaketa-espedienteen dokumentazioaren barne sartu beharko dute, aldaketak eragindako plangintza orokorreko lerrun eraginkorra duten dokumentu edo plano guztien, eta proiektu honen dokumentu arau-emaille espezifikoaren moldaketa. Proposatutako aldaketek, aurreko betebeharra izan gabe, euren hedapena eta edukia behar bezala ulertzeko aukera ematen badute, Udalak espedientea hasieran onartu ahal izango du eta jendea erakutsi ahal izango dio aipatutako dokumentazio hori gabe. Nolanahi ere, dokumentazio hori espedientera, behin betiko onartu aurretik gehitu beharko du.

1.2.05. artikulua. Plangintza orokorra aldatzea eragiten ez duten espedienteak

1.- ZHAPOn jasotako antolamendu xehatuko zehaztapenak, eta hori garatuta izapidetzen duten mendeko plangintzak ezarri eta definitzen dituenak, hirigintza-antolamenduko maila horren lerruna izango dute. Horregatik, bere aldaketa edo osatzea, indarrean dagoen hirigintza-legeriak ezartzen duen antolamendu xehatuko irudien bitartez, eta antolamendu-irudi hauen berezko prozedura eta arauak kontuan izanda egin ahal izango dute.

2.- Edozein motatako lurzorutan antolamendu xehatuaren zehaztapenak, "xehapen-azterlanen" bitartez osatu eta egokitu ahal izango dituzte, plangintza aldatu beharrik gabe, indarrean dagoen hirigintza-legeriak eta ZHAPOk ezarritako kasuetan eta mugekin, bai eta kasu horretarako antolamendu xehatuko planek ezar dezaketenarekin ere.

3.- Ez dituzte plangintzaren aldaketa gisa hartuko:

A) Egiturakoak eta oinarrikoak ez diren zehaztapenetan bakarrik eragiten duten eta ZHAPOk aurreikusitako antolamendu xehatuko tresnen bitartez beste soluzioak izan ditzaketen aldaketak, planaren araudian ezarritako baldintzetan.

B) ZHAPOk ezarritako kopuruak ehuneko hamar (%10) baino gehiago aldatuko ez duten eskala planimetrikoak aldaketak edo lurreen bertan egindako neurketa errealetan doikuntzak eragindako mugen aldaketak.

C) "Egikaritze-unitateak" mugatzea eta planetan ezarritako "jardun-sistemen" zehaztapena. Hau, urbanizatze jarduketaren bitartez, edo indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako prozedura espezifikoaren bitartez aldatu eta/edo ezarri ahal izango dute.



ZARAUZKO UDALA

- D) Hirigintza-antolamenduko tresna osagarriak onartzea, hala nola, eraikuntzako eta urbanizazioko udal-ordenantzak, edo ZHAPOn aurreikusi dituzten edo ez dituzten hirigintza-antolamenduak babestu beharreko ondasun natural edo artifizialen katalogoak.
- E) ZHAPOn edo antolamendu xehatuko planen alderdi jakinak argitzeko Udalak emango dituen aginduak edo zirkularrak.

1.3. KAPITULUA. DOKUMENTAZIO INTEGRATZAILEA ETA INTERPRETAZIOA

1.3.01. artikulua. ZHAPOk dokumentazioa eta lotura-maila.

1.- Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra honako dokumentu hauek osatzen dute:

2.- **Hartutako antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria.** ZHAPOn zehaztapenak egokiak eta aproposak direla justifikatzen du, eta lurralde-okupazio eredia deskribatzeko hirigintza-arloko beharrezko datuen analisia eskaintzen du. Dokumentu honetan, erabakiak hartzeko, herritarrek parte hartzeko eta hartutako erabakiak justifikatzeko jarraitutako prozedura ere deskribatzen dute.

3.- **Ingurumenaren gaineko eraginaren aurreiazko txostena betetzen dela erakusteko justifikazio-memoria.** Garapen iraunkorreko printzipiotik hartutako antolamendua justifikatu eta arrazoitzen du, planean jasotako aurreikuspenak betetzeko lurzoruen harrerarako gaitasuna kontuan hartuta.

4.- **Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio bateratuko azterlana.** Aurrerapenaren zehaztapenen arabera landua eta, ingurumenaren gaineko eraginaren aurreiazko txostenaren aginduak, eta dokumentuan beranduago sartutako aldaketak kontuan hartu ondoren zuzenduta, era hori guztia, derrigorrezko eraginari buruzko analisiak eta neurri zuzentzaileen proposamenak kontuan hartu eta gero.

5.- **Bideragarritasun ekonomiko eta finantziarioko azterlana.** ZHAPOn dokumentuaren aurreikuspenen eta proposamenen bideragarritasun ekonomikoa eta praktikan ezartzeko aukera arrazionala justifikatzen ditu.

6.- **Hirigintza Arauak.** ZHAPOk proposatutako hirigintza-antolamenduaren oinarritzko objektu erregulatzailerak osatzen dute eta, behin betiko onarpenarekin batera, argitaratu egingo dituzte. Bi liburuki dira, honako eduki honekin:

A) 01. liburukia. 10 titulutan banatua dago, honako egitura honekin:

- tituluak, plan orokorreko dokumentu berari buruzko xedapen orokorrak biltzen ditu: izaera, esparrua, printzipio iradokitzaileak eta zehaztapen-motak; indarraldia, berraztertzea eta aldaketa; eta interpretazio-arauak
- tituluak, lurralde-ereduari eta sistema orokorren zuzkidura-sareari buruzko zehaztapenak barne hartu ditu.
- eta 4. tituluek, lurzoru-motek eta -kategoriei buruzko arau eta zehaztapen orokorrak biltzen dituzte; eraikinak eta lurrak gordetzeko beharra eta erregimena; eta plangintza garatu eta gauzatzea.
- 5, 6, 7 eta 8. tituluetan, hurrenez hurren, hirigintza, erabilera, eraikuntza eta hirigintzako lizentzien erregimena erregulatzen duten hirigintza-antolamenduaren ordenantza osagarriak biltzen dituzte.
- 9. tituluak, lurzoru urbanizazinerako araudi partikular espezifikoak erregulatzen du eta lurzoru-mota honetarako egitura-antolamenduko zehaztapenak behar ditu: antolamenduko kategoriak eta azpikategoriak, kategoria bakoitzean onartutako eta debekatutako erabileren eta eraikuntzen aurreikuspena, lurzoru-erreserbak, eta abar.
- 10. tituluak, araudi partikularizatua, eta hirigintza-antolamenduak babesteko helburua duen ondasun naturalen edo artifizialen katalogoa biltzen ditu.

B) 02. liburukia. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuetarako araudi partikularra du. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriari buruzko egitura-antolamenduko zehaztapen espezifikoak, eta hiri-lurzoru finkatuari eta finkatu gabeko hiri-lurzoruko zenbait eremuri dagozkien antolamendu xehatuko zehaztapen espezifikoak erregulatzen ditu.



ZARAUZKO UDALA

7.- **Planoak.** Zarauzko lurraldearen gaur egungo kokapena, eta ZHAPOn jasotako egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenak grafikoki jasotzen dituzte. Honako plano-mota hauek bereiz daitezke:

A) Informazio-planoak. Arauzko izaerarik gabe. Aurreko plangintza orokorreko sailkapen eta kalifikazio orokorra, badauden zerbitzuen azpiegituren ekipamenduak eta sareak moduko alderdiak irudikatzen dituzte grafikoki.

B) Antolamendu-planoak. Arauzko izaerarekin. ZHAPOren egitura-antolamendu eta antolamendu xehatuko proposamenak irudikatzen dituzte grafikoki.

8.- Aipatutako dokumentu guztiek ZHAPOren edukia osatzen badute ere, hirigintza-arauak eta antolamendu-planoak espezifikoki lotesleak dira eta batera definitzen dute aplikatu beharreko hirigintza-erregimena.

9.- Informazio- eta justifikazio-memoriak, azterlan ekonomiko eta finantzarioak eta ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio bateratuko azterlanak, eta informazio-planoak justifikatzeko eta informatzeko dira, eta proposamenak egiteko zein datu eta azterlan erabili dituzten erakusten dute.

1.3.02. artikulua. Interpretazioa

1.- ZHAPO osatzen duten dokumentuen multzoa, Kode Zibilaren 3. artikuluan jasotako interpretazio juridikoko irizpide orokorren arabera, sistematikoki interpretatu behar den unitate koherentea da.

2.- Zarauzko Udalak, dokumentua interpretatzeko dituen eskuduntzak erabiliko ditu, bere edukia, eta informazio- eta justifikazio-memoretan adierazitako helburuak eta xedeak kontuan hartuta, eta une bakoitzean indarrean dauden legeak beteta.

3.- Ondorio horretarako, lerrun berdineko zehaztapen diferenteen artean aldeak badaude, lehendabizi, aginduzko zehaztapenak hartuko dira kontuan, deskribapenekoan, informatiboan edo justifikazioko zehaztapenen gainetik eta, bestalde, dokumentazio grafikoaren aurretik idatzia hartuko da kontuan, dokumentazio idatzian akatsa dagoela argi ikusten ez bada.

4.- 01 Liburukiko 9. Tituluan (lurzoru urbanizaezinerako araudi partikularra) eta 02. Liburukian (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietarako araudi partikularra) jasotako zehaztapenek, 01. Liburukian jasotako gainerako hirigintza-araudian jasotako zehaztapen orokorreko salbuespenak izan ditzaketela kontuan izanda, kontraesanak ematen badira, arau orokor gisa, 01 Liburukiko 9. tituluan eta 02 Liburukian jasotako zehaztapen partikularrak errespetatuko dira. Dena den, hirigintza-arauen artean egon daitezkeen desberdintasunak, beti, hirigintza-antolamenduaren helburuekin koherenteagoa den soluzioaren alde erabakiko dute edo, bestela, zuzkidura publikoko azalera handiagoak edo ingurumen-kalitatearen hobekuntza ekarriko dituztenen alde, edo herritarrentzako interesgarriena dena aukeratu dute.

5.- Dokumentu grafikoan artean diferentziak badaude, eskala txikiagoa duena hartuko da kontuan (adibidez, 1/2.000 eskalakoa hartuko da kontuan, eta ez 1/5.000 eskalakoa), testua irakurrita aurkako interpretazioa egiten ez bada behintzat. Dena den, lurzoru jakin bat publiko edo pribatu gisa kalifikatzeari dagokionean, planoetan irudikatutakoaren gainetik errealitate juridikoa eta erregistrokoa nagusituko dira. Planoetan irudikatutakoa, proposamen soil gisa ulertuko da.

6.- Dokumentuan antzeman ditzaketen akats materialak –idatziak zein grafikoak–, Udaltzak, gehiengo simple bidez hartutako erabakiaren bitartez zuzendu ahal izango dituzte. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako hirigintza-arauak badira, akatsen zuzenketa ere argitaratu egin beharko da.

7.- Zalantza nabarmenak eragiten dituen edozein interpretaziok, gaiaren inguruko txosten tekniko eta juridikoa beharko du. Bertan, interpretazioaren inguruan eman daitezkeen aukerak jasoko dituzte; Udaltzak, zuzena zein den erabakiko du, eta aurrerantzean ZHAPO argitzeko instrukzio edo zirkular gisa erantsiko dute.



2. TITULUA. LURRALDE EREDUA ETA HIRIGINTZA ANTOLAMENDURAKO ELEMENTU ERABAKIGARRIAK

2.1. KAPITULUA. ZHAPO-REN LURRALDE EREDUA

2.1.01. artikulua. ZHAPOren lurralde-eredua

1.- ZHAPOk proposatutako lurralde-eredua antolamendu-planoetan definitzen da, eta hartutako antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memorian adierazitako helburu demografiko, sozioekonomiko eta ingurumenekoei erantzuten die. Horretarako, Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta) eremu funtzionalaren Lurraldearen Planetan jasotako proposamenak eta iraunkortasun eta orekako irizpideekin Zarautz garatzeko premiak hartuko dituzte kontuan.

2.- Hartutako eredia garatzeko, ZHAPOk udalerrri osoa orokorrean sailkatu eta kalifikatzen du, lurraldean ezarri beharreko erabilera nagusi diferenteko zonetan zatituta (Bizitegikoa, Jarduera Ekonomikoak –industriako eta hirugarren sektoreko erabilera produktiboan edo zerbitzuetakoetan bereizita–, Zuzkidurakoa edo Ekipamenduetakoak, eta Landatarra), eta bakoitzarentzako antolamendu- eta erabilera-kategorien sistematika ezartzen du.

3.- Zarauzko lurraldearen kasuan, proposatutako lurralde-eredua eta hirigintza-antolamendua, ondorengo elementu erabakigarrietan oinarrituta osatu da eta baldintzatua dago:

- A) Zarauzko hondartza, ibai-ibilguak, eta babestu eta zaindu beharreko interes naturalistikoko eremuak eta espazio naturalak bezalako elementu naturalak.
- B) Udalaz gaindiko komunikazioetako azpiegitura garrantzitsuak
- C) Zuzkidura publikoko eta ekipamendu komunitarioko, espazio libreetako eta oinarrizko azpiegituretako premiei erantzuteko, plangintzak zuzendutako sistema orokor egituratzaileen sarea.

2.2. KAPITULUA. ELEMENTU ETA ESPAZIO NATURALAK

2.2.01. artikulua. Espazio naturalak eta interes naturalistikoko eremuak.

1.- Kategoria honen barne sartzen dituzte, balio naturalengatik bereziki babestu eta zaindu behar dituzten lurzoruak; kontuan hartu gabe, kokatzen dituzten tokiko lurzoruaren sailkapen edo kalifikazio orokorra, eta, kasuren batean, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatu ahal izateko aukera.

2.- Zarauzko udalerriri dagokionean, Iñurritzako Biotopo babestuan sartutako lurzoruak, Pagoetako parke naturala, Garate-Santa Bárbara interes komunitarioko lekua (IKL) eta ekosistemak hobetzeko eremu gisa Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak kalifikatutako Iñurritza itsasadarreko eremuan sartutako lurzoruak atal honen barne daude. Halaber, Vista Alegre eta Mutxioko hiri-parkeak, Zarauzko hondartza, itsas-lehorreko eremu osoa, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruan dagoen itsasertzeko zerrenda eta udalerriko ibai-ibilgua ere horrela kalifikatzen dituzte. Azkenik, atal honetan ere sartuko dituzte, ZHAPOren lurzoru urbanizaezineko planoetan horrela mugatutako balio naturaleko gainerako enklabeak (adibidez, Elkano eta Nekazabalgo hariztiak).

3.- Hirigintza-plangintzak espresuki jaso ez duen arren, tarteka kategoria honen barne sartu ahal izango dute sektore-edo lurralde-plangintzak interesgarri edo babestu gisa deklaraturako beste edozein espazio.



2.2.02. artikulua. Ibai-ibilguak.

1.- Ibai-ibilguak eta bertako bazterrak babesteko espazioak hartzen ditu. Ibaien eta erreken ertzak, eta hauen eraginpean dauden eremuak eta eraikuntzaren atzerapena erregulatzen dituen lurraldearen arloko plangintzak zehazten du ibai-sarearen erabilerako erregimen orokorra.

2.- Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa edozein izanda ere, jabari publiko hidraulikoan eta bere zortasun- eta zaintza-eremuan eragiten duten ZHAPOn aurreikusitako jarduera guztiak, ibai-ibilguen baldintza naturalak mantentzea edo leheneratzea bilatuz egiten dituzte. Bertan sartuko dira, erriberako landaretza mantentzea eta hobetzea, ibilgu zimurtsuen hondoak mantentzea, eta abar. Udalak, babesteko eta diseinatzeko neurri osagarriak sartu ahal izango ditu, erriberak, kokatuak dauden ingurune bakoitzean behar bezala integrazteko helburuarekin.

2.2.03. artikulua. Itsasertzeko eremua

1.- Itsasertzaren antolamendua eta bere eraginpean dauden eremuak erregulatzen dituen lurraldearen arloko plangintzak, kostaldeei buruzko legeria orokorrak (bereziki, 22/88 Legeko 24.etik 30.era doazen artikulua), eta Zarauzko itsasertzarako onartutako itsas-lehorreko jabari publikoko eta babes-zortasuneko mugaketek itsasertzeko eremuaren erabilerako erregimen orokorra zehazten dute. Udal-plangintzaren ondorioetarako, ondorengo ataletan definitutako esparruak nabarmentzen dira.

2.- Zarauzko hondartza. Hiri-hondartza da. Gaur egungo aisia intentsiboko erabilerak finkatzeko proposatu dute. Zerbitzuen zuzkidurarekin batera, bere ingurunearen hobekuntza bultzatuko dute, itsas-lehorreko jabari publikoaren babesa eta zaintza kontuan hartuta, bere osotasuna eta berak dituen erabilera orokorreko helburuak gordeta, eta bertako ezaugarriak eta elementu naturalak babestuta. Zarauzko hondartzan, Kostaldeeiei buruzko legerian aurreikusitako erabilera guztiak baimenduak daude, baita obra edo instalazio finkoen (sarrerako aldapak) edo denboraldikoen (eguzki-oihalak eta beste hainbat instalazio desmontagarriak) itsas-lehorreko jabari publikoa okupatzeko baimena behar dutenak ere. Ordenantza bidez, Udalak, Kostaldeeiei buruzko legeria espezifikoak ezarritako erregimenarekin bateragarri izango diren hondartza erabiltzeko arauak erregulatu ahal izango ditu.

3.- Iñurritza itsasadarra eta estuarioa. Iñurritza itsasadarraren inguruko lehorreko ingurunearen eta itsas-lehorreko espazioaren eremua hartzen ditu. Kostaldeeiei buruzko legeriaz gain, esparru honetan, Biotopo Babestu gisa aitortutako Iñurritzako eremua bereziki babesteko erregimen juridikoan jasotako erabileren mugak daude indarrean.

4.- Kostaldekoko ertzak. Bertan sartuko dira, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lehorreko ingurunea eta Kostaldeeiei buruzko Legearen eragin-eremuan sartutako itsas-lehorreko espazioa. Elementu naturalen, ezaugarrien eta ingurunearen babesa, zaintza eta hobekuntza sustatuko dituzte.

5.- Honako baldintzak bete behar dira itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, Plan Orokorra kudeatzeko eta itsasertzaren ondoko lurak kudeatzeko:

- a) Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legean –22/88 Legean– zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.
- b) Babesteko zortasun-zonako erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoari egokituko zaizkio. Zona horretan baimentzen diren erabilerek, bestalde, Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena eduki behar dira, betiere Kosta Legearen Erregelamendua zati batean aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1. eta 49. artikuluetan finkatutakoaren arabera.
- c) Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezartzen diren igarotzeko eta itsasoratzeko zortasunak, hurrenez hurren, errespetatzen direla bermatu behar dira, baita Legearen 30. artikuluan –eta horrekin bat egiten duten haren Erregelamenduaren artikuluetan– zortasun-eremurako adierazten diren baldintzak ere.
- d) Kosta Legea indarrean jartzean, jabari publikoko zonan edo zortasun-zonan zeuden obrak eta instalazioak, bestalde, Kosta Legearen Xedapen Iragankorrean zehaztutakoaren arabera erregulatuko dira.



- e) Saneamendu-sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6. artikuluan eta harekin bat egiten duten artikuluetan aditzera emandako baldintzak bete beharko dituzte.

2.3. KAPITULUA. UDALAZ GAINDIKO KOMUNIKAZIOETAKO AZPIEGITURA GARRANTZITSUAK

2.3.01. artikulua. Errepide-sarea.

1.- Kategoria honen barne egongo dira, Aldundiaren titulartasuneko errepide-sarean sartzeko proiektatutako edo bere barne dauden lurzoruak. Sare horren barne daude A-8 autobidea; N-634 errepidea eta etorkizunean egingo duten saihebidia; eta GI-2633 errepidea (Meagasko errepidea), hartzen duten lurzoruaren sailkapen edo kalifikazio orokorra zein den kontuan hartu gabe.

2.- Errepideen udalaz gaindiko elementuek sistema orokorreko kalifikazioa dute. Kategoria honen barne sartutako lurzoruetan ez dituzte eraikuntzak baimenduko, errepideetarako elementu, instalazio eta eraikuntza osagarriak ez badira, eta bereziki gasolindegiekin, hornitegiekin eta aisiarako eremuekin lotutakoak, sektoreko legerian ezarritako baldintzetan.

3.- ZHAPOk, N-634 errepiderako saihebidia eraikitzeko, eta hiria gurutzatzen duen bide honen gaur egungo zatia (Nafarroa kalea) udalaren titulartasuneko bide-sarearen barne sartzeko proposatu du. Kasu horretan, etorkizunean hiriko bide publikoa izango den horretarako helburu gisa trafikoa arintzea planteatu dute.

4.- Era berean, loteslea ez den proposamen gisa, autobidea estaltzea eta honako tarteak ingurumen eta paisaia arloan leheneratzea planteatu da espresuki dokumentuan:

- a) Udalerriaren ekialdea, Aiako udalerriarekiko mugan.
- b) Udalerriko erdialdeko zona, Azken Portu garaiaren eta Galtzadako Gain muinoaren artean.

2.3.02. artikulua. Trenbide-sarea.

1.- Kategoria honetan sartuko dira, Jaurilaritzaren titulartasuneko trenbide-azpiegituren sarean sartzeko proiektatutako edo bere barne dauden lurzoruak. Sare horren barne dago bidaiari-garraioko sarea (Bilbao – Donostia linea) eta, gauzatuz gero, etorkizuneko merkantzien saihebidia, hartzen duten lurzoruaren sailkapen edo kalifikazio orokorra zein den kontuan hartu gabe.

2.- Trenbide-sareko elementuek sistema orokorreko kalifikazioa dute. Kategoria honen barne sartutako lurzoruetan ez dituzte eraikuntzak baimenduko, sare horretako elementu, instalazio eta eraikuntza osagarriak ez badira (geltokiak, geralekuak, eta abar), sektoreko legerian ezarritako baldintzetan.

3.- Hiri-eremutik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan grafikoki irudikatzen duten bezala. Trenbidea lurperatuz gero, trenbidearen gaineko plataforma, batez ere espazio libreak eta berdeguneak egiteko erabiliko dute.

2.4. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKOEN ZUZKIDURA SAREA

2.4.01. artikulua. Sistema orokorreko kontzeptua eta hau osatzen duten elementuak

1.- Sistema orokor gisa kalifikatzen dute, plangintza orokorrak ezarritako egitura-antolamendua osatzen duten zuzkidura-elementuen multzoa. Plangintza orokor honen interesa, funtzionaltasuna eta zerbitzua, bertako herritar guztiengana zabaltzen da hirigintza-garapenean gaindituta, eta lurraldearen garapenean eragin handia du, ZHAPOk hartutako lurzoruaren okupazio eta hiri-eboluzioko estrategiaren arabera.



2.- Herritarren zati baten zerbitzura dauden edo izaera integratzaile edo egituratzaile hori ez duten edozein motatako gainerako espazioak eta ekipamenduak, tokiko zuzkidura gisa joko dituzte.

3.- Sistema orokorrak grafikoki planoetan mugatuak daude, egitura-antolamenduko zehaztapenarekin, eta ondorengo artikuluetan aipatutako kategoria bakoitzarentzako bilbe espezifiko batekin; hori guztia, okupatuko duten lurzoruairen sailkapena, eta eskuratzeko edo gauzatzeko helburuarekin egikaritze-unitateren batera esleitzea alde batera utzita.

4.- Sistema orokorren zerrenda ez da "numerus clausus" gisa hartu behar. Sistema orokorreko kalifikazioa eskuratu ahal izango du, araudian eta planoetan espresuki horrela jaso ez duten batek, bere egiturako izaera eta izaera integratzaileagatik, eta udalerraren garapenean duen eraginagatik, sistema orokorreko kalifikazio hori lortu edo merezi duenean. Sistema orokor gisa kategorizazioa hainbat faktoreren mende izango da, hala nola, bere zerbitzuko zuzkidura-gaitasuna edo bere ekintza-radioa, erabilera-maiztasuna edo sartuta dauden esparruarekin lotuta eskainitako funtzio publikoaren magnitudea.

2.4.02. artikulua. Tokiko sistemen zuzkidura-sarea

1.- Tokiko zuzkiduratzat jotzen dituzte, sistema orokorreko kalifikazioa ez izan arren berdegune publiko, kirol edo aisiarako gune, tenplu, ikastetxe, asistentzia-zentro, osasun-zentro, gizarte-zentro, kultur zentro, administrazio-zentro eta gizarte-intereseko beste edozertarako gordeko direnak.

2.- Tokiko zuzkidura gisa kalifikatutako lurzorua eta ekipamenduak publikoak edo pribatuak izan daitezke euren titulartasuna eta erabilera-erregimena kontuan hartuta. Antolamendu-planoetan eta 02. Liburukiko hirigintza-arauetan jasotako araudi espezifikoan, zuzkidura bakoitzaren izaera publiko edo pribatuko esleipena eta euren hirigintza-erregimena zehazten dituzte.

2.4.03. artikulua. Jabari eta erabilera publikoko hiri-lurzoruen espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra

1.- Hiriko eta hiri inguruko parke publiko handiek eta, orokorrean, kultur aisiarako eta olgetarako eremu publikoek osatutakoa da.

2.- ZHAPOK, sistema orokorreko kategoria honen barne espresuki honako hauek sartzen ditu:

- A) Vista Alegre eta Mutxio parkeak.
- B) Itsasertzeko Pasealekua, oinezkoen pasealekuaren bitartez Allepuntako begiratokira eta portura luzatzen dena. Bertan ere sartzen dituzte Munoako begiratokia eta Desertu Txikiako hareatza.
- C) Astiko aisiagunea, kirolgunearen ondoan.
- D) Iñurritza parkea. Hau handitzea aurreikusi dute, eskuratzeko eta gauzatzeko helburuekin, Iñurritza jarduera integratuko esparrura horretarako behar dituzten lurzorua esleituta.
- E) Etorkizuneko Santa Klara-Salberdin parkea. Parkea eratzea aurreikusi dute, eskuratzeko eta gauzatzeko helburuekin, Salberdin jarduera integratuko esparrura horretarako behar dituzten lurzorua esleituta.
- F) Etorkizuneko Irita parkea. Parkea eratzea aurreikusi dute, eskuratzeko eta gauzatzeko helburuekin, Irita jarduera integratuko esparrura horretarako behar dituzten lurzorua esleituta.
- G) Etorkizuneko bulebarra. Trenbidea lurperatu ondoren (Salberdin eta Hegoaldeko hiri-esparruetara esleituak) goialdean geratuko den plataforma.



ZARAUZKO UDALA

- H) Astiko hezegunea. Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planean kontuan hartutako balio handiagoko espazioak, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dituzte. Lurzoru horiek lortzeko bi modu aurreikusi dituzte: bata, Asti sektorizatuz gero, behin-behineko sektore urbanizagarri batera esleituta etorkizunean, eta bestea, desjabetze bidez. Sektorizatuz gero, hezegunearen muga doikuntza justifikatua egin beharko da.

2.4.04. artikulua Sistema orokorretako zuzkidura-sarearen titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak

- 1.- Hiri- eta administrazio-zerbitzuak. Toki-administrazioeko zerbitzu orokorrak (Zigordia 13 eta Kale Nagusia 29); Zigordia kalea 27ko (beheko solairua) azoka; Untzaingo hilerria;
- 2.- Kirol-ekipamenduak. Astiko kirol-instalazioak; Aritzatalde kiroldegia Araba 20an.
- 3.- Irakaskuntza-ekipamenduak. Orokieta Herri Eskola 1 eta 2 (Araba eta Pagoeta kaleak); Lizardi institutua 1 eta 2 (Araba eta Gurmendi kaleak); Urdaneta kalea 12ko partzela.
- 4.- Osasun- eta asistentzia-ekipamenduak. Salbideko osasun publikoko zentroa; Eguneko zentroa Gipuzkoa kalean, eta adinekoentzako apartamentu babestuak; Santa Ana zaharren egoitza.
- 5.- Gizarte- eta kultura-ekipamenduak. Sanz Enea kultur etxea Nafarroa kalean; Gaztelekua Zigordia 34an; Santa Klara-Salberdin kultur ekipamendurako lursaila etorkizunean. Lursail hori, eskuratzeko eta gauzatzeko helburuarekin, kasurako beharrezko lurzoruak esleituta jasoko dituzte Salberdin jarduera integratuko esparruan (hiri-lurzoru finkatu gabea).
- 6.- Aparkaleku autonomoak. Munoa Plaza eta Lege Zaharren Plazako aparkaleku publikoak

2.4.05. artikulua Azpiegitura eta komunikazioetako sistema orokorra

- 1.- Sistema Orokor honen barne sartzen dituzte, hiri barruko eta hiriarteko garraio eta komunikazio oinarriko premiei erantzuteko lurzoruak, eta edozein zerbitzu-mota eta, batez ere, urbanizazioa definitzen dituzten zerbitzuak sarean eskaintzeko azpiegiturak.
- 2.- Askotan, azpiegitura eta komunikazioetako sareak, zerbitzuak eta instalazioak, beste administrazio publikoetako eskuduntzek, eta arteztarau sektorialek zehazten dituzte. Horregatik, udal-plangintzak antolatzen duen eskuduntza mugatua da. Hori dela-eta, ZHAPOK ezin ditu dauden elementu guztiak eta etorkizunari begira sistema orokor hauetarako dauden proposamenak zehatz-mehatz bildu. Horregatik, elementu hauetako askorekin lotuta ZHAPOren egiturako antolamenduko planoetan jasotako adierazpen grafikoak ez du arauzko izaera ez eta izaera loteslea ere, eta informatzeko eta orientatzeko bakarrik balio du.
- 3.- Azpiegitura eta komunikazioen sistema orokorrean, generikoki honako elementu hauek sartuko dituzte:
 - A) Aldundia titularra den errepede-sarea.
 - B) Zuzkiduren sareko elementuak elkarrekin lotu eta komunikatzen dituen bide publikoen, oinezkoentzako bideen eta ibilgailuek zirkulatzeko bideen udal-sarea.
 - C) Jaurlaritza titular den trenbide-sarea.
 - D) 30 Kv-etik gorako tentsioko energia elektrikoaren garraio- eta banaketa-sareak. Bertan ere sartuko dituzte gaur egun dauden eta etorkizunean egingo dituzten estazio eta azpiestazio elektrikoak.
 - E) Gasa tratatu eta banatzeko oinarriko sareak.
 - F) Edateko uraren hodi nagusiak, kanalizazioak eta hornidura-biltegiak.



ZARAUZKO UDALA

- G) Hondakin-uren araztegiak (Iñurritzako HUA), hodi biltzaile handiak, eta saneamendu-sare eta -linea nagusiak.
- H) Urtetako zabortegia bezalako hondakin solidoak tratatu eta ezabatzeko instalazio handiak.
- I) Telekomunikazio-zerbitzuen zentro banatzaile edo emisoreak, instalazioak eta linea nagusiak.
- J) Eboluzio teknikoaren arabera, gaur egun edo etorkizunean urbanizaziorako definitzailea izango den beste edozein azpiegitura.

2.4.06. artikulua. Titulartasun pribatuko ekipamendu kolektiboen sistema orokorra

1.- Irakaskuntza-ekipamenduak. La Salle Ikastetxea; Antoniano Ikastetxea; Salvatore Mitxelena Ikastola (Iñurritza jarduera integratuko arean lekuz aldatzea eta handitzea aurreikusi dute).

2.- Erljio-ekipamenduak. Santa Maria la Real parrokia; San Joan Bataiatzailea eliza.

3.- Kirol-ekipamenduak. Zarauzko golf-klubaren instalazioak; Antoniano kiroldegia.

2.4.07. artikulua Sistema orokorren eta tokikoen hirigintza-erregimena

1.- Sistema orokor edo tokiko sistema gisa lurak eta eraikuntzak sartzek, babesteko erregimen berezia eta/edo erabiltzeko eta eraikitzeko baldintza bereziak eskatzen ditu, hiri-bilbean duten garrantziarekin bat etorrira.

2.- Sistema orokorretako eta tokiko sistemetako elementuak lotzen zaizkion erabilera bakoitzaren erregulazio partikularra, erabilera horiek gauzatzeko errespetatu beharko dituzten baldintzak barne hartuta, 6. tituluaren (erabileren araudia) jasotzen dute, hirigintza-arauden 02. Liburukian jasotako araudi partikularra eta zehaztapenak kaltetu gabe.

3.- Errepide-saihesbidea eta trenbide-sarearen ibilbidea egokitu egin beharko dira proiektu espezifikoak onartu ondoren. Proiektu horiek, eremu funtzional osoarekin konektatuta, bideen azpiegituren aurreikuspenak eta premiak ezarriko dituzten dokumentuak izango dira. Gauza bera gertatuko da antolamendu esleitu esparruei lotutako sistema orokorrekin, ZHAPOren garapeneko Plan Berezi eta Plan Partzial xehatueta zehaztuko dutena kontuan hartuta.

2.4.08. artikulua Sistema orokorren eta tokikoen sareen zuzkidura publikoak eskuratu eta gauzatzea

1.- ZHAPO onartzeak, obren erabilgarritasun publikoko aitortpena, eta plan hori gauzatzeko beharrezko lur eta eraikinak okupatzeko premia dakar berarekin.

2.- Jarduera integratuen barne edo hauei esleitura izango diren sistema orokorren eta tokiko sistemen sareen zuzkidura publikoari zuzendutako lurzorua eta eskubideak, administrazioak doan eskuratuko ditu, esleitu dituzten edo helburu horrekin sartu dituzten egikaritze-unitateen, sektoreen edo areen kargura. Hori, dagozkion birpartzelazio-mekanismoen eta -proiektuen bitartez, edo zuzeneko okupazio aurreratuaren bitartez egingo dute, Legeak araututako baldintzak kontuan hartuta.

3.- Zuzkidura publikorako behar den lurzorua, jarduera integratu batera esleitu ez dutenean edo bere barne ez dagoenean, desjabetze bitartez eskuratuko dute. Hori gauzatzeko, jabaria desjabetzeko beharrik ez balego, jabari horren gainean zortasunen bat eratu ahal izango dute, indarrean dagoen hirigintza-araudian ezarritakoa kontuan hartuta. Aldez aurretik desjabetze bitartez, jarduera integratu batera esleitutako sistema orokorretarako lurzorua lortuko balute, eremua edo sektorea gauzatu ahal izateko, Administrazioa, desjabetu duen azalerarekiko, subrogatu egingo da jatorrizko jabearen posizioan.



ZARAUZKO UDALA

4.- Hirigintzako arrazoiengatik egiten duten edozein desjabetzetan, Udalak, hirigintza-legerian aurreikusitako prezioa ipintzeko prozedura bateratua aplikatu ahal izango du, edo desjabetzea banaka jarraitu ahal izango du, nahitaezko desjabetzeko legeriaren prozedura jarraituta.

2.5. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK ETA LURZORU ERRESERBAK

2.5.01. artikulua Eraikigarritasunari, estandarrei eta hirigintzako erreserbei mugak

1.- Jarduera integratuen bitartez gauzatzen dituzten hirigintza-jarduera guztiek, hirigintza-legeriak ezarritako hirigintzako eraikigarritasuneko muga maximoak eta minimoak kontuan hartu eta errespetatu beharko dituzte; halaber, legean edo araudian aurreikusitako lurren gutxieneko erreserbak, sistema orokorren eta tokikoen sareko zuzkidura publikorako erabiltzea bermatu behar dute, estandar exijenteagoak ezartzen dituztenean ZHAPOren egiturazko zehaztapenen errespetua kaltetu gabe.

2.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreetan eta jarduera integratuen bitartez gauzatzeko hiri-eremu finkatu gabeetan, erabilera nagusia bizitegirako denean, Legeak exijitutako gutxieneko kopuruak eta estandarrak gauzatzeko behar dituzten lurak, babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitzak egiteko kalifikatu behar dituzte. Estandar hauek, area edo sektore bakoitzean bete beharko dira, baina Udalak, honako modu honetan bete ahal izango du: hiri-lurzoru finkatu gabe osoan eta lurzoru urbanizagarrian estandarra betetzen dela egiaztatzen badu, bereizketa sozioespazialeko arriskuak ekiditeko egindako erreserben lurralde-oreka justifikatuta.

3.- Nagusiki bizitegikoak diren esparruetan, hirigintza-legeriak exijitutako gutxieneko azalera, zuzkidurako bizitokietarako kalifikatzeko obligazio legala aurreikusi eta errespetatu beharko dute. Bere kokapen zehatza, ZHAPOn bertan edo garapen-plangintzako tresnetan jasotako antolamendu xehatuak adieraziko du.



3. TITULUA. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

3.1. KAPITULUA. LURZORU MOTAK, KALIFIKAZIOA, ZONIFIKAZIOA ETA LURZORUAREN JABETZAREN HIRIGINTZA ARLOKO EDUKIA

3.1.01. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena

1.- Hirigintza-legerian aurreikusitakoaren arabera, ZHAPOk, udalerriko lurralde osoa, ondoren aipatuko ditugun lurzoru-mota hauetakoren batean banatzen du: Hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina. Sailkapena, egiturako antolamendu-planoetan jasotzen dute eta grafikoki irudikatzen dute.

2.- Aurreko atalean adierazitako lurzoru-mota bakoitzeko lurrek, oinarrizko eta bereizitako arauzko erregimen bera dute, plangintza garatu eta gauzatu ahal izateko.

3.1.02. artikulua Lurzoruaren hirigintza-kalifikazioa

1.- Lurzoruaren kalifikazio gisa ulertzen da, udalerrri osoko edo zati bateko lurrak banatzen dituzten zonei erabilera global eta xehatuak esleitzea plangintzaren bitartez. Erabilera orokorreko eremu baten barne, esleitutako jatorrizkoarekin bat etor daitezkeen bestelako erabilerak dauden ala ez kontuan hartu gabe, ZHAPOk, hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta urbanizaezina osatzen duten lurraldearen zatiak, honako erabilera orokor hauen arabera kalifikatzen ditu:

- A) Bizitegi-erabilera. Horrela kalifikatzen dituzte, batez ere pertsoneri modu egonkorrean eta iraunkorrean ostatu emateko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuak.
- B) Industriako erabilera produktiboa Horrela kalifikatzen dute, batez ere bigarren sektorearekin lotutako jatorri industrialeko jarduera ekonomikoa nagusi duen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuen multzoa.
- C) Hirugarren sektoreko edo zerbitzuetako erabilera. Horrela kalifikatzen dute, batez ere hirugarren sektorearekin lotutako jarduera ekonomikoa nagusi duen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuen multzoa.
- D) Zuzkidura edo Ekipamenduko erabilerak. Horrela kalifikatzen dute, batez ere zuzkidura edo ekipamenduko jarduera nagusi duen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuen multzoa, jarduera publikoa edo pribatua den kontuan hartu gabe.
- E) Erabilera landatarra. Horrela kalifikatzen dute, lurzoru urbanizaezineko eremuen multzoa; esparru horien balio naturala, edo nekazaritza, baso edo abeltzaintzako balioaren arabera zein azpikategoriatan banatuta dauden kontuan hartu gabe.

2.- Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruei esleitutako erabilera orokorrak eta/edo xehatuak, grafikoki, egiturako antolamendu-planoetan (erabilera orokorrak) eta antolamendu xehatuko planoetan (erabilera xehatuak) jaso eta grafikoki irudikatzen dituzte. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren araudi partikularrari buruzko 01 Liburukiko eta 02 Liburukiko 6. tituluak, lurzoru-mota hauetako eremu bakoitzerako erabilera eta erregimen partikularreko ordenantza orokorrak xehetasunez jasotzen dituzte.

3.- Lurzoru urbanizaezinean, erabileren erregimen xehatua ez dute grafikoki irudikatzen. Lurzoru urbanizaezinen araudi partikularrari buruzko 01 Liburukiko 9. tituluak, lurzoru-mota honetako kategoria eta azpikategoria bakoitzaren barne erabilera nagusiak, baimenduak eta debekatuak xehetasunez adierazten dituzte.



3.1.03. artikulua.- Hiri-lurzorua finkatua eta finkatu gabea

1.- Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dituzte, dagoeneko eraldatuak dauden eta badagoen hiri-bilbean sartu dituzten edo sartu ahal izango dituztenak, eta plan orokorrak berak bere barne hartuko dituenak. Lur horiek, horrela sailkatzen dituzte, indarrean dagoen hirigintza-legeriak exijitutako antolamendu finkatuko edo urbanizazioko gutxieneko baldintzak beteko dituztelako. Halaber hiri-lurzoru gisa sailkatuko dituzte, plangintza burutzen, eta bere aurreikuspenen arabera, urbanizatuko dituzten lurzoruak.

2.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurak honako bi kategoria hauetan esleituko dituzte: hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatu gabea

3.- Hiri-lurzoru finkatua, jada urbanizatuak dauden edo oruberako legezko izaera duten lurrek osatuko dute, lur hauek hiri-lurzoru finkatu gabeko kategorian ez badaude.

4.- Hiri-lurzoru finkatu gabean sartuko dira, ondoren aipatuko ditugun egoeretako bat emateagatik lurzoru-mota honi hirigintza-antolamenduak esleitzen dizkion lurak:

A) Lurzoruaren legean zehaztutako terminoetan finkatutako urbanizazioa ez izatea.

B) Urbanizazio finkatua izatea, baina antolamenduak, aurretik zegoena baino hirigintzako eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitu izatea. Helburu horietarako, hirigintzako eraikigarritasun haztatu gisa ulertzen dute, lurzoruaren legeak horrela definitzen duena. Zenbaketa horretatik kanpo geratuko da zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

5.- Hiritar gisa sailkatutako lurzoruei esleitutako kategoriak (finkatua edo finkatu gabea), antolamendu-planoetan jaso eta grafikoki ordezkatzeko dituzte antolamendu xehatuko izaerarekin.

6.- Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoriatik lurzoru finkatuko kategoriara pasatuko da, plangintzaren aurreikuspenen arabera hirigintza-antolamendua gauzatzen delako eta lurzoruaren jabetzari dagozkion hirigintzako zereginak betetzen direlako. Hiri-lurzoru finkatu bat, finkatu gabeko kategoriara pasatuko da, eremuaren hirigintzako eraldaketa edo hirigintzako eraikigarritasun haztatu handitzea eragingo duten egitura-antolamenduan edo antolamendu xehatuan aldaketak ematen badira.

3.1.04. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria. Sektorizatua eta sektorizatu gabea

1.- Lurzoru urbanizagarria izango da, hiri-bilbearen barne egon gabe, udalerriko biztanle-hazkuntzako aurreikuspenen ondoriozko hirigintzako hazkuntzei laguntzeko balio izateko egokiena jotzen dutena.

2.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak honako bi kategoria hauetan esleituko dituzte: Lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea

3.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorekatze-planak, dagokion plan partziala egiteko mugatuko duen sektoretan espezifikoki sartzen da.

4.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabean sartuko dituzte, urbanizagarri sailkatu izan arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorekatze-planak sektore bakar batean sartu ez dituzten lurak.

5.- Urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruei esleitutako kategoriak, egiturako antolamendu-planoetan jaso eta grafikoki ordezkatzeko dituzte.

3.1.05. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina



ZARAUZKO UDALA

Lurzoru urbanizaezina izango da, ZHAPOren egiturako antolamendu-planoetan hala mugatu dutena; gainera multzo horren barne sartu dute, bere hirigintzako eraldaketa bidezkoa jo ez dutelako, edo hiri-garapenerako desegokia ikusi dutelako.

3.1.06. artikulua. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren zatiketa

1.- Dokumentua hobeto sistematizatzeko, ZHAPOk, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoru guztiak, eremu edo zati bereiztuetan banatzen ditu; horretarako kontuan hartzen ditu, sailkapen-irizpideak, erabilera orokorrak, lurralde-kokapena, hirigintzako funtzionaltasuna, garapen-maila, eraikuntza-morfologia edo aurretik plangintza xehatuak ote zeuden.

2.- Plangintzak aurreikusitako hirigintza-antolamendua garatu eta gauzatzeko, ZHAPOk modu horretan mugatutako eremu bakoitzak, ondoren aipatuko ditugun artikuluetan definitzen dituzten antolamendu-mota edo -kategorietakoren batean sartuko dituzten eremu bat edo gehiago hartuko ditu. Area eta eremu bakoitzaren mugen definizioa, antolamendu-planoetan jaso eta adieraziko dute. Area bakoitzaren zehaztapen espezifikoak eta hirigintza-erregulazioa, 02 Liburukiko hirigintza-arauetan jasotzen dituzte.

3.1.07. artikulua Antolamendu Definituko Esparruak

1.- Hiri-lurzoruko esparrutarako ZHAPOk zuzenean gauzatu daitekeen antolamendu xehatua eta helburuduna proposatzen du, garapen-plangintzako tresnaren beharrik gabe. Hori guztia, antolamendu eta eraikuntzako zenbait parametroren (kanpoko eta barruko lerrokadurak, sestrapeko okupazioa, espazio publiko eta pribatuen mugatzea...) behin betiko konfigurazioa Xehetasun Azterketetara igortzeko aukera kaltetu gabe.

2.- Oro har, eremu hauetan ZHAPOk, plan orokorraren aurretik zegoen hirigintzako estatusa mantendu egiten du. Euren homogeneotasun edo heterogeneotasun tipologikoa alde batera utzita, berezko izaera identifikagarria eta urteen poderioz finkatuta duten eremu urbanizatu eta eraikiak dira. Kasu hauetan, erregela orokorra legez, bertan dauden eraikuntza eta antolamendua errespetatu egiten dira honako parametro hauei dagokienean: lerrokadurak (kanpokoak eta barrukoak); altuera edo profila; sestrapeko okupazioa; sestrak eta berdinketak; erabilerak, lurzoruaren erregimen publikoa edo pribatua; hirigintzako eskubideak eta zereginak; eta abar; 02 Liburukiko hirigintza-arauetan eta antolamendu-planoetan, salbuespenak eta berezitasunak jasotzen dira.

3.- Zenbait kasutan, plan orokorrak jaso eta espresuki indarrean gordetzen du, aurreko plangintza orokorra betez onartutako plangintza xehatua edo garatzeko plan partzialetan eta plan berezietan jasotakoa. Honako honetan ere, kasu bakoitzerako adierazitako salbuespen eta zehaztapenekin.

3.1.08. artikulua. Antolamendu Geroratutako Esparruak

ZHAPOk bakarrik egiturazko zehaztapenak ezartzen dituen hiri-lurzoruko eremuak edo lurzoru urbanizagarriko eremuak dira. Kasu honetan bere antolamendu xehatua plan berezietara edo plan partzialetara igortzen dute, lurzoruaren sailkapena zein den kontuan hartuta. Kategoriatan honetan ere sartuko dituzte lurzoru urbanizagarri sektoretan gabeko esparruak. Kasu horretan ZHAPOk, egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen definizioa sektorekatze-plan baterako uzten du.

3.1.09. artikulua Kategoriak lurzoru urbanizaezinean

1.- Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritako zehaztapenak jarraituta, Zarautzen, lurzoru urbanizaezinean antolatze-ondorengo kategoria hauek bereizten dira:

- A) **Babes berezia (EP).**- Ondo zaindutako edo berezia den bertako landaretza eta basoak dituzten eremuetan, hezeguneak eta estuarioa ondo kontserbatuta duten habitat naturaletan, hondartza eta



itsaslabarretan eta, orokorrean, ikuspegi ekologiko eta paisajistikotik, edo kultura- edo etnografia-ikuspegitik, balio handia duten elementu guztietan aplikatzen dute.

- B) **Ingurumen Hobekuntza (MA).**- Ekologiaren, ingurumenaren eta/edo paisaiaren arloko garrantzi handiko balioa izanik ere, mota eta kategoria askotariko aldaketa antropikoak jasan dituzten espazioei aplikatzen zaie kategoria hori, betiere atzera buelta izan dezaketen aldaketak badira. Era berean, kategoria horretan bestelako ingurune batzuetarako trantsizio-funtzioa betetzen duten area degradatuak ere sartzen dira – komeni da area horiek ekologiaren eta paisaiaren arloan leheneratzea eta egokitzea–.
- C) **Basoa (F).**- Gaur egun duten erabileragatik eta/edo arrazoi fisikoengatik (aldapa, higadura-arriskua, ibilguen babesa, eta abar), basoko erabilerarako joera argia duten lurak sartzen dira. Bi azpikategoria bereizten dituzte: Baso Babeslea (FP), eta Baso-erabilera Intentsiboa (FI)
- D) **Nekazaritza eta abeltzaintza, eta Landazabala (AG).**- Oso gaitasun agrologiko diferenteko lurzoruak biltzen ditu. Honen barruan gaur egun belardiek eta laboreek okupatutako lurzoruak sartzen dira, malda txikieneko zonetan daudenak; horiek udalerraren hegoaldeko zonetako baserrii lotuak daude. Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean jasotzen diren Nekazaritza Intereseko Areak ere traza eten batekin mugatu dira kategoria horren barruan.
- E) **Lur gaineko Uren Babesa (AS).**- Honen barruan, udalerritik igarotzen diren ibaien eta erreken ubideak nahiz erriberak sartzen dira, baita horien babesteko eremua ere.

2.- Azaldutako kategoriak ez ezik, beste lau baldintza ere hartzen dira aintzat:

- A) Akuiferoen zaurgarritasuna
- B) Urez bete daitezkeen eremuak
- C) Higatzeko moduko edo higadura-arriskua duten eremuak
- D) Interes naturalistikoko eremuak

3.- Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruei esleitutako kategoriak eta azpikategoriak, egitura-antolamenduko planoetan jaso eta grafikoki irudikatzen dituzte.

3.1.10. artikulua Lurzoruaren jabetzaren hirigintza-arloko edukia

1.- Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia, lurzoria erabiltzean eta gozatzean, eta lurzoru horren egoera, ezaugarri eta helburuen arabera bere ustiapen arruntean zehazten da, aplika dakioken administrazio legegilearen arabera eta, bereziki, hirigintza-antolamenduaren arabera.

2.- Indarrean dagoen hirigintzako legeak eta bere garapen-xedapenek, lurralde-plangintzak eta udalaren hirigintza-plangintzak zehaztutako hirigintza-antolamenduak, lurzoruaren jabetzaren eskubideak eta obligazioak definitu eta mugatzen ditu, lurzoru-mota, -kalifikazio eta –kategoria bakoitza kontuan hartuta.

3.2. KAPITULUA. HIRIGINTZA PLANGINTZAREKIN LOTUTA ERAIKINEN ETA ERABILEREN ERREGIMEN JURIDIKOA

3.2.01. artikulua Hirigintza-plangintzarekin lotutako egoerak

1.- ZHAPO behin betiko onartu aurretik dauden erabilera, instalazio, eraikuntza eta eraikinei aplikatu beharreko erregimenarekin lotuta, honako bi egoera-mota hauek bereizten dira:

- A) Antolamenduaren barne. Antolamenduaren barne egongo dira, ondorengo idatz-zatian erregulatutako egoera bakar batean ez dauden eta, erabilerak erregulatzen dituzten arauak eta altuera, aprobetxamendu



ZARAUZKO UDALA

eta lerrokaduren oinarriko parametroak betetzeagatik, garapeneko plangintza xehatuarekin edo ZHAPOren zehaztapenekin bat datozenak.

- B) Antolamenduarekin bat ez datorrena. Antolamenduarekin bat ez datozela joko dituzte, hirigintza-arauetan eta antolamendu xehatuko planoetan espresuki horrela adierazten dituztenak, edo bertan agertu ez arren, ZHAPOren edo garapeneko plangintza xehatuaren aurreikuspenekin bateragarri ez direnak edo oso desberdinak direnak. Hala gerta daiteke, baimendutako lerrokadurak, hondoak edo altuerak gainditzen dituztelako edo plangintza berrira egokitzen ez den beste edozein arrazoirengatik.

2.- Hirigintza-antolamenduarekiko bateraezintasun handiagoaren edo txikiagoaren arabera, hirigintza-antolamendu horrekin orokorrean dagoen desadostasunaren barne, honako kategoria hauek bereizten dira:

- A) Espresuki antolamendutik kanpo
- B) Antolamendutik kanpo baina geroratua
- C) Antolamendutik kanpo baina onargarria

3.- Antolamenduz kanpoko egoera ezin zaie babes-erregimenen baten barne dauden eraikinei aplikatu. Kasu horretan, eraikuntza egokia dela jotzen dute, jatorrizko eraikinaren berezkoak ez diren elementuetan izan ezik. Elementu hauei, antolamenduz kanpoko erregimena aplikatuko diete.

4.- Zati bat edo elementuren bat bakarrik antolamenduz kanpoko egoeran dituzten eraikinen kasuan (teknikoki eraikuntzatik ken daitezkeelako), antolamenduz kanpoko erregimena, zati edo elementu horietan aplikatu ahal izango dute eta ez eraikuntzaren gainerako elementuetan.

3.2.02. artikulua. Espresuki antolamendutik kanpo

1.- Antolamendutik kanpoko egoera honen barne sartuko dituzte, antolamendu berriarekin erabat bateraezinak diren eraikin, eraikuntza, erabilera eta instalazioak eta, plangintzak, epe jakin batean desagertuko direla aurreikusten dituenak. Desagertzea aurreikus dezakete, plangintzak aurreikusitako jarduera isolatu edo integratuetakoren baten barne geratzeagatik, edo zuzkidura publikoetarako lurzorua okupatzeagatik. Orokorrean atal honen barne sartuko dira, plangintzarekin bat ez datozen bestelako kategorietakoren batean (geroratua edo onargarria) sartu ez dituztenak.

2.- Antolamenduz kanpoko erregimen honetan, bizigarritasuneko eta osasuneko gutxieneko baldintzak gordetzeko, eta hirugarrenei kalteak ekiditeko behar diren konponketa txikiak bakarrik egin ahal izango dituzte, aurre-egoerako lege-erregimenerako xedatutakoa kaltetu gabe. Orokorrean debekatuak daude berriro eraikitze, modernizatzeko, finkatzeko, eraikitako bolumena eta/edo azalera handitzeko, berritzea eta konpontzeko obrak, edo desjabetze-balioa handitzea eragingo duen beste edozein konponketa.

3.- Salbuespen moduan bakarrik eta, gutxienez hamabost urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez duten kasuetan, baimendu ahal izango dituzte finkatzeko zatiko obrak edo behin-behineko obrak.

4.- Jarduera edo irekierako baimenak, edo erabilera aldatzeko baimenak eman ahal izango dituzte antolamendu espresetik kanpoko eraikinetan, beti ere jarri nahi duten jarduera, indarreko antolamenduan ezarritako erabileren aurka ez bada eta jarduera bera ezartzeak, erregimen honen barneko eraikinetan debekatutako obrak egitea eskatzen ez badu. Debekatua dago eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa.

3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratua

1.- Antolamendutik kanpoko egoera honetan sartzen dira, antolamendu espresutik kanpoko egoeran egon gabe, garapeneko antolamendu xehatua (Plan Partziala edo Plan Berezia) burutu gabe duten eremuetan edo sektoretan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea behin-behinekoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zein den zehaztu artekoa.



2.- Erregimen honetan, espresuki antolamendutik kanpo daudenei baimendutako obrez gain, eraikina finkatzeko obra partzialak ere baimentzen dira, bolumena eta/edo azalera eraikia handitu gabe, honako zirkunstantzia hauek betetzen direnean:

- a) Obrek, gehienez, egiturazko elementuen ehuneko hogeita (% 20) aldatzea edo konpontzea.
- b) Obren gauzatze-kostua, gehienez, eraikinaren gaur egungo balioaren ehuneko hogeita hamar (% 30) izatea, lurzoruaren balioa kontuan hartu gabe.
- c) Garrantzi txikiko akatsak konpontzeko edo zuzentzeko helburua duten konponketa arruntak izatea eta, normalean, eraiste-obrak eskatzen ez dituzten eraikuntzako teknika sinpleak erabili behar izatea.

3.- Jabetza horizontaleko azpibanaketak eta/edo azpibanaketa fisikoak onartuko dira erabilera berriak baimendu ahal izateko. Ondorengo baldintzak bete beharko dituzte emaitzazko lokalak:

- a) 150 m² erabilgarrikoa izango da emaitzazko gutxieneko azalera. Lokalaren sarbideko solairuan bete beharko da gutxieneko azalera hori.
- b) Zuzeneko sarbidea edukiko dute kanpotik edo eraikuntzaren elementu komun batetik.
- c) Lokalek gutxienez ere 5 metroko fatxada edukiko dute; kanpotik zuzeneko sarbidea duten behe-solairuko lokaletan, 5 metro horiek lokalera sartzeko fatxadan eskatuko dira. Emaitzazko lokalen zabalera 5 metrokoa izango da, bere barruko edozein espaziotan neurtuta.

4. Erabilera-erregimenari dagokionez, ondorengo mugak jarri dira:

- a) Lizentzia duten produkzio-erabilerako jarduerak eta ZHAPOren hasierako onespina baino lehen jarritakoek (2007ko otsailaren 14a) euren jarduerekin jarraitu ahaliko dute, haiek bukatu arte; eta jarduera-lizentziarik ez badute, horien legezztatzea eskatu ahaliko dute.
- b) Lehendik dauden eraikinetan erabilera berriak jartzeko 5.2.11 artikuluan aurreikusitakoa jarraituko da (behin-behineko erabileretarako lizentziak), ondorengo berezitasunekin:
 1. Onartuta daude industria-erabilerak, ZHAPOk etxebizitza-erabilerarekin bateragarri modura kalifikatzen dituenean, baldin instalatutako potentzia guztira gehienez ere 25 kW-koa bada.
 2. Onartuta dago produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabilera (salmenta eta erakusketa gabe), baldin eta aurrekomunikazioen erregimenari lotutako jarduera edo instalazio sailkatua bada.
 3. Debekatuta dago txikizkako merkataritza-erabilera pilatua, 4.2 mota, merkataritzako establezimendu handiak.
 4. Debekatuta daude ostalaritzako, zorizko joko eta apustuetako, dantzarako eta asimilagarrietako establezimendu publikoen erabilerak.

5. Edozein obra egiteko edo erabilera berri bat jartzeko baimena eman aurretik, kontuan izango da ea proposatutako kokapenean aurretik lurzoru kutsa dezakeen jarduerarik egin den. Beharrezkoa denean lurzoru-kalitatearen deklarazioaren prozedura tramitatzea eskatuko da.

(ZHAPOko 6. aldatetaren arabera, 2021eko uztailaren 29koa)

3.2.04. artikulua. Antolamendutik kanpo baina onargarria

1.- Egoera honen barne kokatzen dituzte, aurreko bi kategorietan sartu ez dituzten, hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Ez dira bat etorriko, erabilerarekin, lerrokadurarekin edo altuerarekin lotutako egoeraren bat eman delako, eta beti ere, plangintzak, eraikin horiek desagertzea aurreikusi ez badu edo desagertzeko epea zehaztu ez badu. Halaber, egoera honen barne sartuko dituzte, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian dauden sektorizazio-plana onartzen ez duten bitartean. Hori guztia, lurzoru urbanizaezinerako aurreikusitako eraikuntza eta erabileren erregimen orokorrarekin bateragarri badira gertatuko da.

2.- Adibidez, plangintzarekin bat ez datozen egoera honen barne sartzen dituzte, ondoren aipatuko ditugun kasutakoren batean dauden eraikinak eta instalazioak:



ZARAUZKO UDALA

- A) Edozein lurzoru-motatan kokatuak. Hauek, plangintzan aurreikusitako solairu- edo altuera-kopurua bakar batean gaudituta, antolamenduak proposatutako lerrokaduretara ez dira egokitzen ondoren aipatuko dugunaren arabera:
 - a. Galtzada, plaza edo espaloiak egiteko gordetako espazioekin lotuta, eraikuntzak okupatutako lurzoruaren azaleraren %10 baino gutxiagotan, trafikoa edo oinezkoek pasatzeko kalte handirik eragin gabe.
 - b. Eraikuntzak okupatutako lurzoruaren azaleraren %20 baino gutxiagorekin, eraikuntzak (etxadi-patioak) okupatu ezingo duen erabilera pribaturako espazioekin lotuta.
- B) Aurreikusitako lerrokaduren barne egongo diren edozein lurzoru-motatan kokatuak, baina plangintzak ezarritako profila baino altuagoak direnean.
- C) Jarduera amaitu arte, plangintzak espresuki debekatutako erabilerara zuzendutako edozein lurzoru-motatan kokatuak. Bereziki, atal honen barne sartuko dira, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotu gabe eta bizitegi-erabilerarako edo izaera ez industrialeko beste hainbatetara zuzendutako lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak, lurzoru urbanizaezinerako araudi partikularrean jasotako berezitasunak kaltetu gabe.

3.- Egoera honen barne dauden eraikinetan, kontserbazio eta apaindurako obrak, finkatzeko obrak eta berritzeko obrak baimendu ahal izango dituzte, aplikatu beharreko hirigintza-erregimenera fisikoki ez egokitzeko arrazoiak areagotu egiten ez badira. Horrenbestez, bere erregimena, antolamendu barruko eraikinen antzekoa izango da, haren bizitza erabilgarria amaitzen den arte edo nahita ordezkatzan duten arte. Kasu horretan eraikuntza berria, plangintzan aurreikusitako eraikuntza, erabilera, altueren erregimena eta beste hainbat baldintzatara egokitu beharko da.

4.- Dena den, erabilera-erregimenari dagokionean, honako muga hauek ezartzen dituzte:

- A) Debekatua dago eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa.
- B) Lerrokaduren barne dauden eraikin osoetan dauden plangintzarekin bat ez datozen erabileren kasuan, erabilerak amaitu arte jarraitzeko baimena ematen diete. Erabilera berriek, eraikina kokatua dagoen zonaren arabera baimendutako erabileren eta erabilera osagarrien erregimen orokorra errespetatu beharko dute, bai eta bertan dauden gainerako erabilerekin bateragarritasuna ere.

3.3. KAPITULUA. LURZORUA ETA ERAIKUNTZA ERABILI, ZAINDU ETA BIRGAITZEKO BEHARRA

3.3.01. artikulua. Erabili, zaindu eta birgaitzeko beharra

1.- Lurren, urbanizazio pribatuen, lorategien, eraikuntzen, eraikinen, kartelen eta edozein motatako instalazioen jabeek, hirigintza-plangintzarekin bateragarriak izango diren erabileretarako zuzendu beharko dituzte, eta segurtasun, osasun, apaindura publiko eta duintasuneko egoeran zaindu beharko dituzte. Helburu horrekin, behar bezala zaindu edo birgaitzeko behar diren mantentze-, konpontze- edo berritze-lanak egin beharko dituzte, bertako bizigarritasuna eta erabilera eraginkorrerako behar dituzten baldintzak izateko. Lurzoruak eta eraikuntzak ere, ingurumena babesteko arauak bete beharko dituzte, bai eta ondare arkitektonikoarekin eta arkeologikoarekin lotutako, eta hiri-birgaitzearekin lotutako arauak ere.

2.- Bereziki jabeen obligazioa izango da eraikin osoaren sestra azpiko inpermeabilizazioa mantentzea (lurzoru publikoekin mugakide diren sotoak edo erdisotoak). Jabeek espazio publikoari eragiten dioten obrak egiten dituztenean (inpermeabilizazioak, egitura indartzekoak edo antzekoak), haien obligazioa izango da espazio publiko hori berriz ere erabilera egoera onean uztea, udal teknikariek emandako jarraibideekin bat etorritik.



ZARAUZKO UDALA

3.- Etxe baten jabetzari exiji dakioken kontserbazio-premia normala, errentadunen edo bestelako okupatzaileen obligazioak eta eskubideak kalte gabe ulertzen da, legeria espezifikotik ondorioztatzen duten bezala. Honako muga hau dute: eraikina berritzeko kostuarekin lotuta eduki normala gainditzen duten eta etxearen aurri-egoera legala zehazten duten ezaugarri teknikoak edo kostuak dituzten obrak egitea. Hori guztia eraikuntza katalogatuak ez badira. Kasu honetan euren kontserbazio-erregimen espezifikoa izango dute.

4.- Urbanizazioen kasuan, jabeen kontserbazio-premiari dagokionean honako obligazio hauek dituzte:

- A) Udalari ez dagokion erabilera publikorako urbanizazioen kasuan (jarduera isolatuak edo jarduera urbanizatzaileak gauzatze pribatuko erregimenean), instalazioen eta hirigintzako zerbitzuen kontserbazioa, mantentzea eta behar bezala funtzionatzen jartzea sustatzaile pribatuen kontura eta kargura izango dira Udalak urbanizazioa behin betiko jasotzen ez duen arte.
- B) Titulartasun eta erabilera pribatuko urbanizazioen eta lursailen jabeen kontura egingo dituzte zerbitzu orokorretako saretarako hartuneen kontserbazioa eta, orokorrean, urbanizazio pribatuaren zerbitzu komuneke instalazioen eta espazio libreen kontserbazioa.
- C) Erabilera publikoko zortasuna duten titulartasun pribatuko lurzoruen kasuan (sestrapeko edo espazio publikoaren gaineko –karrerapeak– erabilera pribatuko eraikuntzak dituzten plaza eta kaleak), erabilera publikora zuzendutako zoladura eta hiri-altzarien garbiketa, zaintza eta konponketa Udalaren ardura izango dira; aitzitik, egitura eta gainontzeko elementuak mantentzea –karrerapeak eta erabilera publikoko espazioak aldi berean erabilera pribatu bateko eraikuntzaren zati edo sabai direnean–, eta egitura horiek iragazkaiztea eraikineren jabeen kontura izango dira. Jabeek, erabilera publikoko espazioan eraginez iragazkaizte-obrak, egiturak sendotzea edo antzeko lanak egiten dituztenean, jabeek espazio horiek, erabiltzeko moduan ezarri beharko dute, udal-teknikarien aginduak jarraituta.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

3.3.02. artikulua Segurtasun, osasun eta apaindurako gutxieneko baldintzak

1.- Garapeneko udal-ordenantza espezifikoren baten bitartez, indarrean dagoen araudian ezarritakoa edo ezarri daitekeena kalte gabe, eraikin-mota bakoitzean ikusi behar diren segurtasun, osasun, apaindura eta duintasuneko gutxieneko baldintza zehatzak honako hauek izango dira:

2.- Eraikuntzen segurtasun-baldintzak:

- A) Eraikuntzek, uraren eta hezetasunaren aurkako itxitura eta estalki estankoak izan beharko dituzte.
- B) Elementuen eta agente erasotzaileen ekintza korrosibotik euren egitura babestu behar dute.
- C) Fatxada-estaldurako materialak kontserbatzea, erortzeko arriskurik izan ez dezaten.
- D) Karel, baranda eta itxitura egokien bitartez, erorketen aurkako babesa izan beharko dute.
- E) Igogailuentzako eta urarentzako igotzeko edo presiorako motorrak eta instalazio elektrikoak, tximistorratzak eta gas- edo berogailu-instalazioak, suaren eta istripuen aurkako segurtasuneko baldintzetan gorde beharko dira.
- F) Bizilagunik gabeko eraikinen kasuan, itxita eta legez kanpoko okupazioen aurka babestuak egon beharko dute.

3.- Eraikuntzen osasun- eta bizigarritasun-baldintzak:

- A) Higiezinak behar bezala mantenduko dituzte, berezko duten zeregina bete dezaten: garbitu egingo dituzte degradatu ez daitezkeen eta egoera onean mantenduko dituzte zerbitzu-sareak, instalazio sanitarioak, aireztapen- eta argiztapen-baldintzak.
- B) Bestalde, ke, partikula eta substantzia kaltegarrien jaulkipena murrizteko eta kontrolatzeko osagaiak kontserbatuko dituzte ongi funtziona dezaten.
- C) Orokorrean, ZHAPOren eraikuntzako ordenantzetan bildutako kalitate eta higieneko ezaugarriak bete beharko dituzte.



ZARAUZKO UDALA

4.- Eraikuntzen apaindura-baldintzak

- A) Fatxadak garbi eta ongi pintatuak mantenduko dituzte, eta estaldura-materialak aldatu egingo dituzte fatxadok egokitzeko beharrezkoa denean.
- B) Berdin mantenduko dituzte lorategiak, altzariak eta hesiak, horrelakorik balego, baita barruko elementu pribatibo guztiak edo bide publikotik ikusten diren itxiturak ere.

5.- Hiri-erabilerarako lur-baldintzak

- A) Hiritar gisa sailkatutako lurak sastrakarrik eta hondakinik gabe zaindu beharko dituzte, eta itxiak egon beharko dute. Itxitura horrek itxura, iraunkortasun eta erresistentzia egokia izan beharko du. Bestalde, luraren gainazalean tratamendu egokia egingo dute istripurik gerta ez dadin.
- B) Eraikuntzarako lizentzia ematen den arte, hiri-lur hauetan Udalak izaera publikoko erabilerak ezarri eta baimendu ahal izango ditu, behin-behineko izaeraz eta beren jabeen baimenarekin (aparkalekua, pertsonen atsedenaldea eta egonaldia, haurrentzako jolasak eta aisialdia, desmunta daitezkeen behin-behineko instalazioekin). Erabilera edo instalazio horiek, norbanakoek ezarriak badira, eraitsi behar izango dira Udalak horrela erabakitzen duenean, kalte-ordainerako eskubiderik gabe, eta Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dute jabeak onartutako behin-behineko baimena.

6.- Hiri-erabilerarako ez diren lur-baldintzak Hiri-erabilerarako izango ez diren lurak (lurzoru ez-urbanizagarria), beroni egokitutako osasungarritasun eta apaindura publikorako egoera onean kontserbatu beharko dituzte. Horretarako, jabeak aldi behingo garbiketa egin behar du, bertan zaborrik, hondakinik, kiratsik, ur geldirik edo badaezpadako animaliarik ez egoteko; gainera, finketan hesiak jarri beharko ditu, hori segurtasunerako, osasunerako edo apaingarrirako beharrezkoa izanez gero.

7.- Kartelak, argi-iragarkiak eta markesinak

- A) Kartelek, argi-iragarkiek eta markesinek itxura estetiko egokia izan beharko dute kaletik ikusten diren neurrian. Halaber, behar bezalako segurtasun-neurriak mantentzea bermatzeko nahiko sendoak eta iraunkorak izan beharko dute.
- B) Non kokatu eta baimen-baldintzen erregulazioa, Udal Ordenantza bitartez garatu ahal izango dute, ZHAPOren eraikuntza-ordenantzetan jasotako zehaztapenak kaltetu gabe.

3.3.03. artikulua. Ikuskapenak eta gauzatze-aginduak

1.- Jabeek, eraikuntzen kontserbazio-egoera aldizka ikuskatzeko obligazioa dute, bereziki katalogatu edo babestuak daudenenak eta 50 urte baino gehiago dituzten bizitegi-erabilera zuzenduak, eta Legeak agintzen duen moduan. Udalak eta, hala badagokio, gainerako erakunde eskudunek, ikuskapenak agindu ditzakete edo eurek egin ditzakete obligatuak daudenen kontura.

2.- Lurak, urbanizazio partikularrak eta eraikuntzak kontserbatzeko obligazioa betetzeko behar diren obrak gauzatzeko agindu ahal izango du, indarrean dagoen araudian ezarritakoa jarraituta.

3.3.04. artikulua Ondasun katalogatu eta definituak gordetzeko eginkizun espezifikokoak

1.- Eraikin bat edo bere elementuetako bat Kultur Intereseko Ondasun gisa kalifikatzean edo babestu beharreko ondasunen udal-katalogoan sartzean, euren jabeek eta euren gaineko gainerako eskubideen titular guztiak horiek kontserbatu, babestu eta zaindu egin behar dituzte. Halaber, kontserbatu, babestu eta zaintzeko obligazioa dute, oso-osorik gordetzen dela ziurtatzeko eta bere galera, eraistea edo narriadura ekiditeko.

2.- Kontserbazioko obligazio orokorrak betetzeko, etxe eta eraikin hauen jabeek, plangintzak eskaturiko obrak egin behar dituzte, eraikinak baldintza estetikoetara eta ingurumenekoetara egokitzeko; gainera, indarreko legerian ezarritako laguntzak, diru-laguntzak, salbuespenak edo hobariak jaso ahal izango dituzte, baita gerora onesten diren guztiak ere; halaber, kalifikazioaren arabera kasu bakoitzean ezarritako daudenen mantentzea ere ziurtatu behar da, eta baldintza horiek guztiak betetzeko behar diren jarduera guztiak ere egin beharrekoak izango dira beti.



ZARAUZKO UDALA

3.- Kalifikatutako ondasunen gaineko benetako eskubideak dituzten jabeek edo titularrek lehen aipatutako kontserbazioko eta babeseko legezko betebeharrak betetzen ez dituztenean, administrazio eskudunak, arauzko izapide guztiak egin ondoren, betearazte subsidiarioari ekingo dio eta hori jabearen kontura izango da. Gainera, segurtasun-arrazoien eraginez bidezkoak diren premiazko neurri guztiak ere hartuko dituzte.

4.- Kalifikatutako higiezinetan, Kultura Ondareari buruzko euskal legeriak edozein administrazio-baimen ematea aurreikusita duenean, ezin izango da lizentziarik eman edota obrak egiteko agindurik eman, harik eta baimen hori emanda egon arte.

5.- Lizentzia edo betearazte-agindu gabe, edo bertan adierazitako baldintzak bete gabe, kalifikatutako kultura-erakina edo horren zatiren bat eraisten edo desmuntatzen dutenek, baita jabeak izanik eraispenerako edo desmuntatzeko baimena ematen dutenek ere, betebeharrak solidarioa edukiko dute eraikina berreraikitzeke; gainera, bidezko erantzukizun edo zigor ekonomikoak ere ezarriko zaizkie, Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondareari buruzko araudian ezarritakoaren arabera.

3.4. KAPITULUA. ERAIKUNTZEN AURRI EGOERA

3.4.01. artikulua Aurri-deklarazioaren jatorria eta hipotesiak

1.- Eraikinen aurri-egoera legalaren adierazpena bidezkoa izango da, eraikin edo eraikuntza bati egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egitura finkatzeko behar diren konponketen kostua, kontserbazio arrunterako obligatua dagoen muga gainditzen duenean.

2.- Aurri-egoera legalaren adierazpena Udalarri dagokio erabakitzea Legean aurreikusitako prozedura jarraituta, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kasuetan, hau da:

- A) Jarduera integratuen esparrutan kokatutako eraikinen kasuan, konponketa-lanen zenbatekoa, eraikina berritzeko kostuaren %50etik gorakoa denean, lurzoruaren balioa kontuan hartu gabe.
- B) Gainerako jardueretan, konponketa-lanen zenbatekoa, eraikina berritzeko kostuaren %60etik gorakoa denean, lurzoruaren balioa kontuan hartu gabe.
- C) Antolamenduz kanpoko egoeran dauden eraikinen kasuan, egin beharreko konponketek, aurreko ehunekoak gainditzen ez duten arren, hirigintza-erregimen horretan eraikinetan onar daitezkeenak gainditzeagatik ezin dituzte baimendu.

3.- Eraikinaren balorazio zuzenerako, aintzat hartuko da birjarpenaren kostua, koefiziente zuzentzaile batzuen eraginpean: antzinatasuna, kontserbazio-egoera eta indarreko antolaketa-erakunde adostasuna edo adostasunik eza, Lurralde Historikoko katastro-balorazioaren Arau Teknikoetan jasotako irizpideak beteta. Konponketa-obratzat, eraikina lehengo moduan uzteko behar direnak hartuko dira, bai egonkortasun itxurari eta bai osasunari, bizigarritasunari eta apaindura publikoari dagokienez, edertasun hutsezkoak, erosotasun handiagorakoak eta modernizazioerakoak nahiz hobekuntzakoak direnen kasuan izan ezik. Horretarako, kontuan hartuko dituzte abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko III. eranskinean ezarritako definizioak, edo dekretua ordezkatzeko duen araudia.

4.- Pertsonen eta ondasunen segurtasun publikoa edo osotasuna arriskuan jarriko duten berehalako aurri fisikorako arriskua dagoela egiaztatzen dutenean, eta interesdunei entzunaldia luzatu gabe, udal-agintaritzak berehala jardungo du, eraikinen eta eraikuntzen egoeraren ondoriozko arriskua prebenitu, eragotzi edo murrizteko behar dituzten neurriak hartzeko: eraikinaren eskoramendua eta bertan bizi direnak ateratzea; eremua inguratzea, euskarriak jartzea, pertsonen zirkulazioa eta ibilgailuen trafikoa desbideratzea, suhiltzaileak eta osasun-neurriak hartzea, eta abar. Salbuespen-kasuetan, eraikina eraistea agindu ahal izango dute kalte handiagoak saihesteko.

5.- Aurria erabatekoa edo partziala izan daiteke, hurrenez hurren, eraikuntza osoan edo horren zatian eragina izatearen arabera. Horri dagokionez, kontuan hartuko da batasun predialaren kontzeptua: eraikin baten elementu guztiak modu jakinean banaturik egongo dira, egitura fisikoaren eta arkitekturaren aldetik mendekoak izateko, horiek berezi ezin direlako, bestela gainerako elementuek kaltea jasaten baitute, eta gainera, ezin izango dira modu autonomoan erabili. Onibarraren batasuna apurtzeko, beharrezkoa da eraikinak gorputz desberdinak edukitzea eta



ZARAUZKO UDALA

horiek nahitasun-estruturaz edukitzea, eraispen partzial autonomoa ahalbidetzeko, eraikinaren gainerako zatiaren funtzionalitatea murriztu gabe.

6.- Kultur ondareari buruzko legeriaren arabera kalifikatu edo inbentariatutako eraikinak, eta babestu beharreko ondasunen udal-katalogoan sartutakoak, xedapen partikularrek zuzenduko dituzte. Babesteko araudi espezifiko harren aurka ez doazen puntutan, artikulua honetan jasotako arauak aplikatuko dizkiete. Kalifikatuen edo inbentariatuen kasuan, kultur ondarearen inguruan autonomia-erkidegoko legeriako xedapenek zehaztutakoa jarraituko dute, Aldundiko eta Jaurlaritzako administrazioek esku hartuta.

3.4.02. artikulua. Aurri-deklarazioaren ondorioak

1.- Eraikuntza baten edo bere zati baten aurri-deklarazioak eraikuntza guztiz edo alde batez eraitsi beharra ezartzen dio jabeari, adieraziko duten epearen barruan. Gainera, kontserbatzearen betebeharra ez betetzeagatik edo arduragabekeriak egiteagatik, erantzukizunak eskatu ahal izango zaizkio. Administrazioak bidezko erabakiak har ditzake, okupatzaileak kanporatzeari dagokionez.

2.- Eraitsiz gero, ondoriozko lursailean edo orubean, aurri-deklaraziotik hasi eta gehienez bi urteko epean eraikin berria altxatu beharko dute, baldin eta lursail hori ez dagoen beste epe eta prozedura dituen jarduera-esparruren baten barne. Eraikitzeo obligazio hori betetzen ez badute, Udalak, lursaila edo orubea desjabetzeko edo derrigorrezko salmenta egiteko ahalmena izango du.



4. TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN GARAPENA. HIRIGINTZA GAUZATZEAREN ANTOLAMENDUA ETA KUDEAKETA

4.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

4.1.01. artikulua. Jarduera-eremua.

- 1.- Lurzoru-mota bakoitzarentzako definitutako erregimenaren eta aplika daitekeen hirigintza-legerian aurreikusitakoaren, plangintza orokorra garatuz idatziko dituzten antolamendu xehatuko plan partzialen eta plan berezien, eta hirigintza-antolamendu eta -kudeaketako tresnen arabera garatu eta gauzatuko da ZHAPO.
- 2.- ZHAPO garatu eta gauzatzeko ekimena beti Zarauzko udalari dagokio, Legeetan eta udal-plangintzaren hirigintza-arauetan ezarritakoaren arabera partikularren parte-hartzea kaltetu gabe.
- 3.- Esleipen eta eskuduntzei dagokienean, Estatuko, Euskal Autonomia Erkidegoko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Administrazioetako gainerako entitate eta erakundeei egokituko zaie azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatzea, bai eta Udalarekin elkarlanean aritzea ere ZHAPOk bilatzen dituen helburuak hobeto lortzeko.
- 4.- ZHAPO garatuko duten plangintza-tresnak, urbanizatzeko jarduketa-programekin, urbanizazio-proiektuekin, eta dagozkien egikaritze- edo kudeaketa-tresnekin batera izapidetu ahal izango dituzte.

4.1.02. artikulua. Erabileren haztapan-koefizienteak eta hirigintzako eraikigarritasun haztatua

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko mozkin eta kargen bidezko banaketa lortzeko helburuarekin, 02 Liburukiko hirigintza-arauetan jasotako antolamendu xehatuak honako hau proposatzen du, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian sartutako jarduera-esparru bakoitzerako: kasurako aurreikusitako tipologia diferenteko erabileren arteko haztapan-koefizienteak.
- 2.- Antolamendu xehatuaren bitartez ezarritako haztapan-koefizienteak, hala badagokio, banakideketako tresnek eguneratu ahal izango dituzte. Kasu horretan, birpartzelazio proiektuak, haztapan-irizpide berriak hartzea justifikatu eta arrazoitu beharko du.
- 3.- Gauzatzeko lurralde-esparru jakin baterako hirigintza-antolamenduak ezarritako irabazizko asmoa duten jarduera eta erabilerei dagokien hirigintzako eraikigarritasuna, 02 Liburukian jasotako zona bakoitzeko hirigintzako fitxetan ere zehazten dute, eta erabilera bakoitzerako sabaia metro karratutan adieraziko dute. Eraikigarritasun haztatua, irabazizko erabilera bereizgarriko sabaiko metro karratutan adierazten dute. Neurriak honela kalkulatu dituzte: erabilera bakoitzeko edo balio baliokideko erabileren talde bakoitzeko hirigintzako eraikigarritasunaren eta ezarriko dituzten homogeneizazio-koefizienteen arteko biderketaren bitartez lortutako emaitzak batuta.

4.1.03. artikulua. Hirigintza-egikaritzearen programazioa.

Jarduera integratuak eta udal-administrazioaren erantzukizun zuzenak direnak gauzatzeko lehentasunen oinarritzko ordena 02 Liburukiko hirigintza-arauetan finkatzen da. Hori guztia, gauzatze-erregimen publiko edo pribatuan garatzen ote dituzten kontuan hartu gabe.

4.1.04. artikulua. Hirigintza-antolamendua egikaritzea eta eraikitze epeak ez betetzea.

- 1.- Ekimen pribatuak edo Udalarenak ez diren ekimen publikoak, hirigintza-antolamendua gauzatzeko epeak eta hirigintzako zereginak bete ezean, eta lursailak eta orubeak eraikitze edo eraikuntzak birgaitzeko gehienezko



ZARAUZKO UDALA

epeak bete ezean, Udalak ahalmena izango du plangintzaren aurreikuspenak gauzatzeko Lurzoruari buruzko Legeak ezarritako neurriak hartzeko.

2.- Lursailak eta orubeak, plangintzak eta, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programak ezarriko dituen epe maximoetan eraiki beharko dituzte. Eraikitzen hasteko epea ezingo da, dagokion urbanizazio-obra amaitzen diren unetik urtebete baino gehiago luzatu. Helburu horiekin, ZHAPOk, orokorrean, indarrean jartzen den unetik kontatzen hasita gehienez urte bateko epea ezarriko du, jada urbanizatuak dauden lursail eta orube betegabeetan eraikitze lizentzia eskatzeko.

3.- Aurreikusitako epeetan eraikitze obligazioa betetzen ez badute, lursaila edo orubea desjabetzeko, derrigorrezko salmenta egiteko edo, eraikuntza-programa bat agente eraikitzaile bati esleituta, plangintza gauzatzeko ahalmena izango du Udalak, lursaila, nahitaezko eraikuntza-erregimenean deklaratu ondoren.

4.- Egikaritze pribatuko erregimenean sartutako jardueren kasuan, hirigintza-antolamendua gauzatzea betetzen ez badute, Udalak, jarduera-sistema ordezkatzeko ahalmena izango du, edo, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeko aukeratutako eragile urbanizatazaileak, formalizatutako hitzarmena deuseztatu ahal izango du.

5.- Aurreko ataletan aurreikusitako kasuak alde batera utzita, Udalak, hirigintzako arrazoiengatik desjabetzeak egin ditzake, hirigintza-legerian aurreikusitako kasuetan.

4.2. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO TRESNAK

4.2.01. artikulua. ZHAPOrekiko lotura hierarkikoa

1.- Sektorikatze-planak eta garapeneko plangintza xehatuko tresnak, ZHAPOren egiturazko zehaztapenetara egokitu beharko dira derrigorrez, eta bereziki, lurralde-eredua osatzen dutenetara, hala nola, lurzoruaen sailkapena, eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa ezartzen dutenak. Era berean, area eta sektoreen egitura-antolamendua kasu bakoitzean garatu beharko duen plangintzak, eremu horietako bakoitzerako plangintza orokorrak ezarritako egitura-parametro lotesleak errespetatu beharko ditu. Aipatutako area eta sektoretan ZHAPOk, antolamendu hori atzeratzeko aukera ematen du.

2.- Antolamendu xehatuko plangintzak interpretazioak, doikuntzak eta salbuespenak ezarri ahal izango ditu, ZHAPOren barne sartutako eraikuntza eta urbanizazioko ordenantza orokorrekin lotuta, eta beti ere, hiri-antolamenduko aurreikuspenak zuzen gauzatzen ahalbidetzeko beharrezkoak direnean. Nolanahi ere, behar bezala justifikatuko dute ZHAPO betetzen dutela eta, espresuki, egindako zuzenketa zehatzak adieraziko dituzte. Hala egiten ez badute, aipatutako ordenantza orokorretan ezarritako zehaztapen guztiak aplikatu daitezkeela ulertuko da.

4.2.02. artikulua. Plangintza formulatzeko ekimena

1.- Sektorikatze-planak egitea ofizioz Udalar dagokio, edo udalak berak baimenduta, beste administrazio publiko edo partikularrei, Legeak ezarritako terminoetan.

2.- Hasieran udalei dagokie plan partzialak eta plan bereziak egitea, baina izaera publiko edo pribatuko beste pertsona fisiko edo juridikok ere egin ditzake. Hala ere, EAEko edo Aldundiko administrazioari dagozkion sektoreko eskuduntzen arabera egindako Plan Bereziak, Eusko Jaurlaritzako edo Foru Aldundiko organo eskudunak idatzi, izapidetu edo onartuko ditu.

3.- Plangintzako gaietan partikularrek alde aurreko kontsulta egiteko eta burutuko duten antolamendu xehatuko plangintza-tresnak izapidetzen hasteko eskubidea dute, beti ere kasu bakoitzean behar duten dokumentazioa aurkezten badute, eta bertan adierazitakoa ZHAPOren aurreikuspen eta zuzenbidearekin bat badator. Edonola ere, edozein motatako plangintza-tresnak onartzea, Udalaren aukera-irizpideari gordeta dago, interes orokorrak gomendatzen duena kontuan hartuta.



ZARAUZKO UDALA

4.- Udal-ekimenekoak ez diren planen kasuan, Udalak euskarri informatikoko kopiak eska ditzake izapideetarako. Planoak .dwg edo .dxf formatuetan eta UTM koordinatuetan egon beharko dute. Dokumentuak, bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko bi hizkuntza ofizialetan egongo dira idatzita.

4.2.03. artikulua. Mugak zehaztea

1.- Plangintza orokorraren hierarkia kaltetu gabe, ZHAPOk definitutako plangintza-eremuen mugak berregokitu ahal izango dituzte, honako alderdi hauetan eragiten dutenean:

- A) Badauden eraikuntza-lerroak edo lerrokadura.
- B) Lurraren ezaugarri topografikoak.
- C) Zuhaztiak edo bestelako elementu interesgarriak egotea.
- D) Lursail-banaketak

4.2.04. artikulua. Sektorikatze-planak

1.- Sektorikatze-planak, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko esparruetan ZHAPOren egitura-antolamendua ezarri eta osatzen duten hirigintza-antolamenduko tresnak dira, esparruen hirigintzako eraldaketari ekiteko. Lurraldearen garapen iraunkorrerako estrategia orokorrekin koherenteak izan beharko dute, eta proposamena, plan orokorrak definitutako udal-antolamenduko egituraren proposatutako integrazio egokia erabaki beharko dute.

2.- Sektorikatze-planak berak arrazoituta mugatuko duen esparruan jardungo du; urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatutako lurzoru osoa edo zati bat har dezake, baina bertan ezingo ditu urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruak sartu, baldin eta aldi berean ZHAPO aldatzen ez badute.

3.- Sektorikatze-plan baten dokumentazioak, gutxienez, honako dokumentu eta zehaztapen hauek bildu beharko ditu:

- A) Proposamenaren premiekin lotuta, azpiegiturak eta zerbitzuak nahikoak direla eta sektorizaziorako premia dagoela justifikatzea, eta iraunkortasunaren arloan udal-estrategiaren errespetua bermatzeko konpromiso zehatzak.
- B) Sektorizazio-xede den eremua, antolamenduko oinarrizko baldintzak eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan definitu behar diren egitura-antolamenduko zehaztapen guztiak mugatzea.
- C) Sistema orokorrak osatu behar dituzten lurren kalifikazioa, udal-egituraren barne sartzeari eta ezartzeko nahikoa lurzoru lortzea bermatzeko.

4.- Espezifikoki, sektore berriaren eta bide-sare orokorraren eta hirigintzako zerbitzu-sareen arteko konexioarekin lotuta, beste hainbat artean, honako alderdi hauek hartuko dituzte kontuan:

- A) Uraren zikloa: ur-hornidurarako eta erabilitako uren ebakuaziorako (bereizketa-sistemaren bidez) sareekiko lotura konpondu beharko da, lehendik dauden sareek sor daitekeen eskari osoa betetzeko gaitasuna dutela bermatzeko. Nahikoa izan ezean, lehendik dauden sareak indartu egin beharko dira, hornidura eta ebakuazio egokia bermatzeko.
- B) Energia elektrikoaren hornidura: energia elektrikoaren banatzeko eta hornitzeko sareekiko lotura konpondu behar da, lehendik dagoen sareak sor daitekeen eskaria betetzeko gaitasuna duela bermatuta. Nahikoa izan ezean, lehendik dauden sareak berritu egin beharko dira, hornidura egokia bermatzeko.
- C) Telekomunikazioak: telekomunikazio-sareekiko lotura konpondu behar da, baita udalaren telebanaketako sarea ere, lehendik dauden sareek sor daitekeen eskaria betetzeko gaitasuna dutela bermatuta. Nahikoa izan ezean, lehendik dauden sareak berritu egin beharko dira, hornidura egokia bermatzeko.



ZARAUZKO UDALA

- D) Urbanizazio- eta eraikuntza-obrek, sektoretik kanpoko hirugarrenetan eragingo dituzten arazoak, horniduraren jarraipena bermatzeko.

5.- Sektorikatzeko-planen barne ere, edukiaren zati gisa, sartu ahal izango dute, proposatuko duten sektorearen antolamendu xehatu osoa; plan partzialei exijitutako edukizko baldintzak beteta. Kasu honetan, ez dituzte azken aipatutako horiek idatzi, izapidetu eta onartu beharko.

4.2.05. artikulua. Plan Partzialak.

1.- Plan orokorrak edo dagokion sektorikatzeko-planak mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektore baten antolamendu xehatua ezartzen dute Plan Partzialek. ZHAPOk bertarako ezartzen dituen egitura-antolamendu lotesleko baldintzetara egokituko dira.

2.- Eremuak ezingo du etena izan, egikaritze-unitate bat edo gehiago biltzea kaltetu gabe, eta ZHAPOk lurzoru urbanizagarri sektoretan gisa sailkatutako sektore bakoitzarekin lotuko da; edozein kasutan planera adskribitutako sistema orokorren elementuak integratuko ditu.

3.- Plan Partzialek ere, sektoreari adskribitu gabeko sistema orokorren elementuak barne hartu ahal izango dituzte, Udal Administrazioaren iritziz, sektorearen garapenera lotutako hirigintzako egoerak ematen direnean, eta egoera hauek sektorearen antolamendu bateratua gomendatzen badute eta sektorearen ondoan dauden elementuak badira.

4.- Plan Partziala idatzi aurretik, behar izanez gero, Plan Bereziaren bitartez plan hartara adskribitutako sistema orokorren azalera antolatu ahal izango dituzte.

5.- Idazterakoan, Plan Partzialek honako agindu hauek bete beharko dituzte:

- A) Plan Partzialaren esparruaren barne, kutsagarria izan zitekeen jarduera edo instalazioaren bat duen edo izan duen lurzoruak sartzen baditu, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko da.
- B) Antolamenduak esparru bakoitzean eta uholde-arriskuaren arabera aplikatu daitezkeen irizpideak eta zehaztapenak izango ditu kontuan.
- C) Jabari publiko hidraulikoko lurrazalak barnean hartuz gero, ur-bazterren tratamendu hidraulikoa sustatuko dute, eta ahalegina egingo dute landaredia interesgarrian eta inguruko ibaibideetan ahalik eta eragin txikiena sortzeko.
- D) Antolamenduak kontuan izango ditu, Soinuari buruzko 37/2003 Legea edo hau ordezkaturiko duen araudia betez aplikatuko dituzten soinu-kalitateko helburuak. Horrenbestez, garatu beharreko zonan soinu-inkaktuaren ebaluazio-datuak baloratu beharko dituzte, ikuspegi akustikotik alternatiba proposenak eskaintzen saiatzeko eta, hala badagokio, derrigorrezko neurri zuzentzaileak aurreikusteko. Era berean, planak jardun-esparruaren zonabanatze akustikoa hartuko du barnean.
- E) Espresuki espezifikatu beharko dituzte, plan bakoitzaren esparruan aplikatzen ari diren ZHAPOren hirigintzako araudi orokorrak, eta planaren araudiek aldatzen dituztenak honako gai hauetan: erabileren arteko bateragarritasunei eta osagarritasunei (6. TITULUA), eraikuntza eta urbanizazioko baldintzei (7. eta 8. TITULUA), eraikuntzaren erregimenari (3. TITULUA) eta eraikuntzaren babesari (10. TITULUA) dagokienean. Alda daitezkeen eta, ondorioz, berriz erregula daitezkeen xedapenetan, ZHAPOren helburuen errespetua behar bezala justifikatuko dute, erabileren arteko bizikidetzaren zuzenena, eta eraikitako espazioen ingurumen- eta kalitate-arloetako baldintza onenak eta erabileren arteko bizikidetzaren proposena bermatzeko.
- F) Lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren garapenak, ZHAPOk horretarako ezarritako gauzatze-baldintza objektibo guztiak betetzeko aukera jaso behar du. Honako baldintza hauek dira: Lehendik dauden erabilera eta eraikuntza batzuen ezabaketa; Sektoreari lotutako eta sistema orokorretarako edo tokiko sistemarako erreserbatutako lurzoruaren aurretiazko edo aldi bereko lorpena; salbuespen gisa,



ZARAUZKO UDALA

sektoreko jabeek beharrezko azpiegitura orokorrak sortzea, proposatutako antolaketa-eraren garapen eta betearazte zuzena ahalbidetzeko, indarrean dagoen hirigintza-legeriak aurreikusitakoaren arabera.

- G) Modu berean, ZHAPOn aipatutako bideen gutxieneko ezaugarriak errespetatu beharko ditu, horrela hiri-lurzoruan aipatutako bilbeari jarraipena emateko eta komunikazio-sistema orokorrekin dituen loturak bermatzeko.

6.- Plan Partzialaren barruko dokumentazioa, gutxienez, honako hau izango da:

- A) Hartutako erabakiari buruzko informazio- eta justifikazio-memoria, eta ZHAPOn egitura-antolamendura eta arteztarautara egokitzea.
- B) Informazio eta antolamendu xehatuko planoak.
- C) ZHAPOn garatzeko hirigintza-arauak.
- D) Gauzatzearen antolamendu- eta kudeaketa-arteztarautak.
- E) Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterlana.
- F) Sistema orokorren eta tokiko sistemen sarearen zuzkidura publikoko eranskinak; kasu bakoitzean, alde aurretik desjabetzeko kasuak edo, okupazio zuzenaren bitartez, alde aurretik eskuratzeko proposatzen dituenak.
- G) Ingurumena eta paisaia leheneratzeko arteztarautak.

7.- Artikulu honetako 5. eta 6. idatz-zatietan jasotako aurreikuspenez gain, bizitegi-erabilera globalerako lurzoru garatuko duten plan partzialek, orientabide orokor gisa, nagusiki bizitegi-erabilerarako zuzenduko dituzten eraikinak diseinatzeko honako irizpide hauek izan beharko dituzte kontuan:

- A) Beheko solairuetan karrerapeak eraikitzea bultzatuko dute, oinezkoen ibilbideak laguntzeko.
- B) Iparraldera bakarrik begira dauden etxebizitzak diseinatzea ekiditen saiatuko dira.

8.- Artikulu honetako 5. eta 6. idatz-zatietan jasotako aurreikuspenez gain, industria-arloko jarduera ekonomikoak ezartzeko aukera emateko lurzoru garatuko duten Zatik Planek honako zehaztapen hauek hartu beharko dituzte kontuan:

- A) Industria-eremuetako leku askeak eta lorategidun zonak ikusmen-pantailatzat jarduteko moduan kokatuko dira, behaketa-leku nagusietatik; gainera, espezie autoktonoak eta apaindurakoak erabiltzen saiatu behar da, batez ere hostotza trinkokoak eta itxura ederrekoak.
- B) Industriako lurzoruetan ezartzen diren jarduera guztietan, suteen aurkako prebentzioko eta horiek itzaltzeko neurriak hartu beharko dira, kasuan kasuko lurzoruen ezaugarrietara egokituta.
- C) Legeria aplikagarriaren arabera arrisku-maila nahikoa egonez gero, Kanpoko Larrialdi Plana landu beharko da.
- D) Pertsonen zaraten, hautsen eta emisio atmosferikoen eraginezko kalterik ez dutela jasaten frogatu behar da. Gainera, bidezko neurri zuzentzaile guztiak planeatuko dituzte, ingurumena babesteari buruzko legerian eta udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera.
- E) Plan Partzialean baimendutako industrietako hondakin-urak saneamendu sarerako isurketa zuzenarekiko bateragarriak izan ezean, aurretiazko arazketa egin beharko da, bai modu bateratuan edo bai banaka (enpresa bakoitzak), aurreikusitako isurketa-mota aintzat hartuta.
- F) Sortzen diren hondakin solidoen gaineko kontrol ona bermatuko da (arriskutsuak, hirikoak eta asimilagarriak nahiz bizigabeak), legeria aplikagarrian ezarritakoaren arabera.
- G) Halaber, hondakinen sorkuntza eta birziklapena murriztea sustatzen duten sistemak aurreikusiko dira.
- H) Ezartzen diren jarduerak, ahal den neurrian behintzat, ondokoak bezalako neurriak erabili beharko dituzte:
 - Gaitasun kutsagarri urriko erregaien eta teknologien erabilera.



ZARAUZKO UDALA

- Eraikinetan tenperaturak arautzeko eta isolamendu termikorako sistemen erabilera.
- Errekuntzako instalazioen errendimendu energetikoaren optimizazioa.
- Motorren eta, batik bat, garraioko ibilgailuen egoera ona, zaratak sortzeko mailak murriztu ahal izateko.
- Industria-prozesurako uraren aurrezpenean eta berrerabileran eragina duten sistemen instalazioa.

4.2.06. artikulua. Plan bereziak

1.- Plan Bereziak dira, ZHAPOk, hala badagokio, ezarriko duen terminoetan helburu espezifikoak lortzeko beharrezko zehaztapenak eratzen dituzten antolamendu xehatuko planak. Ondoren aipatuko ditugunetatik aparteko helburua duten plan bereziak idazteko aukera kaltetu gabe, udal-ekimeneko mailan, batez ere honako plan berezi mota hauek bereizten dira:

- A) Hiri-antolamenduko plan bereziak. Helburu espezifiko gisa, plan orokorraren egitura-antolamendua garatzea dute. Horretarako, ZHAPOK, antolamendu hori atzeratzea ahalbidetuko duten hiri-lurzoruko areen antolamendu xehatua ezarriko dute. Era berean, ZHAPOn jasotako hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua aldatzeko erabili ahal izango dituzte.
- B) Hiri-berrikuntzako plan bereziak. Jarduera zehatzak garatzeko helburua dute. Jarduera horiek, aurreko antolamenduaren oinarritzako egitura eta hirigintzako eraikigarritasuna gordeta, honako helburu hauek dituzte: zuzkidura publikoak eta ekipamendu pribatuak sortu eta zabaltzea; azpiegiturak garatzea; barne-erreforma, birgaitzea eta hiria leheneratzea; ingurumena, mugikortasuna, irisgarritasuna eta zerbitzu publikoak hobetzea; eta, orokorrean, antzeko beste hainbat helburu.
- C) Elementu naturalak eta/edo artifizialak babestu eta kontserbatzeko plan bereziak. Itsasertzarekin, paisaiarekin, hiri- edo landa-ingurunearekin, ibai-ekosistemekin, basoko espazioekin, kultur ondasunekin, jolaserako eta aisiarako eremuak ezartzearekin eta, orokorrean, indarrean dagoen hirigintza-araudian ezartzen dituzten helburu guztiekin lotuak egon daitezke.

2.- Plan Berezi baten esparrua, Lurraldearen Zatiko Plan batek, ZHAPOren aurreikuspenek, edo bere eraketa justifikatu eta aginduko duen administrazio-ekintzan xedatutakoak zehaztuko du.

3.- Idazterakoan, Plan Bereziak honako agindu hauek bete beharko dituzte:

- A) Lurraldearen hirigintza-antolamendu integraleko funtzioan ezingo dituzte Lurraldearen Antolamendurako Planak edo ZHAPO ordezkatu, eta ezingo dute lurzoru sailkatu, ez eta ZHAPOren oinarritzako zehaztapenak aldatu ere, bere lurralde-ereduari eta bertako egitura orokor eta organikoaren oinarritzako elementuei dagokienean.
- B) ZHAPOren egitura-antolamendua garatzeko helburu zehatza dutenek, espresuki espezifikatu beharko dituzte plan bakoitzaren esparruan aplikatzen ari diren ZHAPOren hirigintzako araudi orokorrak, eta planaren araudiek aldatzen dituztenak honako gai hauetan: erabileren arteko bateragarritasunei eta osagarritasunei (6. TITULUA), eraikuntza eta urbanizazioko baldintzei (7. eta 8. TITULUA), eraikuntzaren erregimenari (3. TITULUA) eta eraikuntzaren babesari (10. TITULUA) dagokienean. Alda daitezkeen eta, ondorioz, berriz erregula daitezkeen xedapenetan, ZHAPOren helburuen errespetua behar bezala justifikatuko dute, erabileren arteko bizikidetzaren zuzenena, eta eraikitako espazioen ingurumen- eta kalitate-arloetako baldintza onenen eta erabileren arteko bizikidetzaren proposena bermatzeko.
- C) Plan Bereziaren esparruaren barne, kutsagarria izan zitekeen jarduera edo instalazioen bat duen edo izan duen lurzoruak sartzen baditu, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko da.
- D) ZHAPOn aurreikusitako hiri-antolamendu eta -birgaitzeko eremuetan idatziko dituzten Plan Bereziak, hiri-kalitatea hobetzen laguntzen duten honako irizpide eta estrategietan oinarritu beharko dira:

1. Zuzkidura publikoen hobekuntza.



ZARAUZKO UDALA

2. Espazio publikoaren eta irisgarritasunaren hobekuntza.
3. Etxebizitza eskuragarrien eraikuntza.
4. Osasungarritasunaren eta segurtasunaren hobekuntzan eragina duten jarduerak.
5. Berritu beharreko eremuetako paisaia-kalitatearen eta -dibertsitatearen hobekuntzan eragina duten jarduerak.
6. Hala badagokio, orokorrean zein berariaz bizitegi-zonetarako Plan Partzialetarako edo jarduera ekonomikoak ezartzeko jarritako irizpide espezifikoak hartuko dituzte kontuan.

4.- Plan Berezi bakoitzak behar duen dokumentazioa kaltetu gabe, lortu beharreko helburuaren arabera, orokorrean osatuko duten dokumentuak, gutxienez, plan partzialetarako exijitutakoak izango dira, eta euren zehaztapenen edukiak, beste haien balio bereko definizio-maila izango dute. Plan bereziak, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoru osoan edo zati batean eragiten duenean, ingurumenaren gaineko eragina ebaluatzeko araudiak exijitutako dokumentazioa sartu beharko dute. Birgaitze Integratuko Eremuak bezala aitortutako multzotan Birgaitzeko Plan Bereziak direnean, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz ezarritako zehaztapen espezifikoak izango dituzte gainera.

4.2.07. artikulua. Garapen-plangintzaren neurri zuzentzaileak eta babesleak

1.- Garapeneko plangintza xehatuan sartu behar dituzten ingurumen-arloko neurri zuzentzaile eta babesle guztiak, euren eraginkortasuna bermatzeko nahikoa xehetasun-mailarekin erantsi beharko dira.

2.- Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak, obra-unitate gisa jarri beharko dira dagokien diru-partidarekin. Aurrekontuan sartu ezin daitezkeenak, Baldintza Teknikoen barne jarriko dituzte.

3.- ZHAPOren garapen-plangintza egitean, ingurumen-arloko alderdiak erregulatuko dituzten udal-ordenantzetan jasotakoa izango dute kontuan.

4. Jabari publiko hidraulikoen korridore ekologikoko funtzioa sustatuko da. Bestalde, bertako landarediko edo ur-bazterreko landarediko orbanen errespetua eta integrazioa hartu beharko da kontuan arearako edo sektorerako diseinu xehatuko irizpide gisa.

5. Antolamendu xehatuko tresnek eraikuntza fasean hondakinen eta soberakinen kontrola bermatzeko beharrezko neurriak hartu beharko dituzte barnean.

4.2.08. artikulua. Xehetasun-azterketak

1.- Xehetasun Azterketek, edozein lurzoru-motatan antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatu edo egokitze helburua dute. Xehetasun-azterketa espresuki plangintzan aurreikusten ez bada; osatzeko eta egokitze premia, bere azalpen-memorian behar bezala justifikatu beharko da.

2.- Xehetasun-azterketen zehaztapenak, indarreko hirigintza-araudian aurreikusitakoak izango dira, eta zehazki, ondoren aipatuko dugun helburuetako bat edo gehiago izango ditu:

- A) Bide-sareko zati, elementu edo eraikuntzetarako plangintza xehatuak ezarritako lerroakadurak eta sestrak adierazi, zuzendu, egokitu edo osatzea.
- B) Eraikuntza-bolumenak ordenatzea, kasu horretan, barne-bidea definituta, baina beti plangintzaren aurreikuspen orokorrak errespetatuta.
- C) Urbanizazio-obren, eraikuntzen, instalazioen eta antolamendu xehatuan definitutako gainerako elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konposizioak erregulatzea.

3.- Ezingo dituzte bide eta espazio libreetarako gordetako azalera murriztu, ez eta Planek esleitutako eraikigarritasunak handitu ere; era berean, ezingo dute lurzoru-okupazioari, altuera maximoiei, edo baimendutako



ZARAUZKO UDALA

eta debekatutako erabilerei buruzko aurreikuspenak aldatu; ezingo dituzte kaleak kendu, zabaldu edo luzatu, barneko bideen funtzio zehatzak betetzen ez badituzte.

4.- Indarrean dagoen hirigintza-araudian adierazitako zehaztapenak izango dituzte (Memoria, eta informazio- eta antolamendu-planoak), bai eta, formulazioaren helburua kontuan izanda, beharrezko dokumentazio gehigarri guztia ere.

4.2.09. artikulua. Udal-ordenantzak, hirigintza-antolamenduaren osagarri

1.- Legeriak ematen dizkion gaitasunen esparruan, Udalak, hirigintza-antolamenduaren osagarri izango diren udal-ordenantzak onartu ahal izango ditu, hirigintza-plangintzaren aplikazioarekin gehiago edo gutxiago lotutako alderdiak erregulatzeko, bereziki urbanizazioari eta eraikuntzari lotutakoak. Espezifikoki, Ingurumena babesteko udal-ordenantza idazteko aurreikuspena ezartzen da.

2.- Eraikuntza edo urbanizazioko udal-ordenantza berriak formulatzea, edo ZHAPOn jasotakoak aldatzea, udal-ordenantzetarako toki-erregimeneko araudian aurreikusitako prozeduraren bitartez bideratu eta onartuko dute.

4.2.10. artikulua. Katalogoak

1.- Hirigintza-antolamenduak babesteko helburu duten ondasun natural zein artifizialak inbentariatzen eta identifikatzen dituzten hirigintza-antolamenduaren tresna osagarriak dira katalogoak. Hauek, bertan sartutako elementuen ezaugarriak adieraziko dituzte eta, hala badagokio, dagozkien kategoria, kalifikazioa eta babes-erregimena zehaztuko dituzte.

2.- Katalogo berriak formulatzea, edo ZHAPOn jasotakoak eguneratzea eta/edo aldatzea, udal-ordenantzetarako toki-erregimeneko araudian aurreikusitako prozeduraren bitartez bideratu eta onartuko dute. Katalogoaren barne babes-kategoria sartu, kanporatu edo aldatzeko, behar bezala justifikatu beharko da.

4.3. KAPITULUA. HIRIGINTZA EGIKARITZEAREN TRESNAK ETA FORMAK

4.3.01. artikulua. Jarduera-motak

1.- ZHAPOn aurreikusitako hirigintza-antolamendua eta berau garatuko duten plangintza xehatuko tresnak gauzatzeko, ondoren aipatuko ditugun modu hauetako baten bidez burutuko dute:

- A) Hirigintza-antolamenduan aurreikusitako hirigintzako eraikigarritasunari eta erabilerei erantzuteko nahikoa urbanizazio-maila duten lursailak eta orubeak eraikitzeko, hiri-lurzoru finkatuan burutuko duten jarduera isolatuen bitartez.
- B) Hiri-lurzoru sektorizatuan eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan sartutako jardueren bitartez. Bertatik orube bat edo gehiago aterako dira, egikaritze-unitate baten edo gehiagoren bitartez egin beharko dituzten urbanizatzeko jarduketa-programa baten arabera.
- C) Zuzkidura-jarduketan bitartez, urbanizazio-maila zehatza eta jarduera isolatuak parean dauden hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeko egoeratan.
- D) Sistema orokorrak edo tokiko sistemak gauzatzeko jardueren bitartez, sistema horiek, nahitaezko desjabetze-sistemak integratutako jardueretara adskribitzen ez direnean edo bertan sartzen ez direnean.

2.- Eraikuntzako jarduera isolatuak eta zuzkidurakoak, dagokien lursail edo orubeen jabeen –pribatuak edo publikoak– jarduera-esferaren barne daude; eraikuntza-jarduera, Legeak ezarritako terminoetan administrazio publiko eskudunaren esku-hartzearen mende badago ere.



3.- Jarduera integratuak, jarduera publikoko esferaren barne daude, eta administrazio publikoen erantzukizuna da, gauzatze publiko edo pribatuko erregimenean garatu badaitezke ere.

4.- Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak gauzatzea, jarduera publikoko esferari dagokio, eta kasu bakoitzean egokiak diren urbanizazio- eta eraikuntza-obra hartzen ditu.

4.3.02. artikulua. Hirigintza-egikaritzearen aurrekontuak

1.- Edozein jarduera-eremutan hirigintza-egikaritzeari dagokion jarduera burutzeko, Legeak eta udalaren hirigintza-plangintzak aurreikusitako hirigintza-egikaritze eta -antolatzeari dagozkien tresnak onartu behar dituzte aurretik.

2.- Horrela, eta jarduera-motaren arabera, hirigintza-egikaritzea burutzeko, honako behin betiko onarpenak beharko ditu:

- A) Hirigintza-plangintza egokia, dagokion lurzoru-motan antolamendu xehatua ezartzeko.
- B) Urbanizatzeko jarduketa-programa, jarduera isolatuak edo zuzkidurakoak, eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak gauzatzeakoak salbuetsita, Legeak aurreikusitako nahitaezko zatiketako prozedura bereziaren ezaugarriak kaltetu gabe.
- C) Urbanizazio-proiektua edo, hala badagokio, urbanizazioko obra osagarriena edo zuzkidura publikoen obrena.
- D) Birpartzelazio-proiektua, jarduera isolatuen eta horren beharrik ez duten zuzkiduren kasuetan izan ezik, jabe bakarreko jarduera integratuak edo desjabetze-sistema bitartez gauzatzen direnak, eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sarearen zuzkidura publikoak gauzatzeakoak.
- E) Eraikuntza-programa, jarduera isolatutan eraikitze beharra ez betetzeko kasuan, eraikuntza altxatzeko epe maximoa amaitu ondoren.

4.3.03. artikulua. Egikaritze-unitateak

1.- Jarduera integratuak, egikaritze-unitate baten edo gehiagoren bitartez gauzatuko dituzte. Egikaritze-unitate, jarduera urbanizatzailer baten esparru espaziala osatzen dute. Azalera osoaren lagapen, banakideketa eta urbanizazioaren arloko betebeharrak betetzeko moduan mugatuko dituzte unitate horiek.

2.- Egikaritze-unitateak, urbanizatzeko jarduketa-programetan eta planetan mugatu ahal izango dituzte. Mugatzea, aurreko hirigintza-antolamendu eta -gauzatze tresnetan sartuko ez balitz, edo urbanizatzeko jarduketa-programa edo plan batean jasotakoa aldatu nahi izanez gero, egikaritze-unitateak mugatu edo, hala badagokio, aldatu ahal izango dituzte, indarrean den lurzoruari buruzko legerian aurreikusitako prozedura espezifiko kontuan hartuta.

4.3.04. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak

1.- Urbanizatzeko jarduketa-programek, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan integratutako jardueren garapena eta gauzatzea erregulatzen eta antolatzen dute, kasu horretan faseka. Ezingo dute, dagokion plangintzak zehaztutako egitura-antolamendua eta antolamendu xehatua aldatu, Legean aurreikusitako terminoetan egikaritze-unitateak aldatzeko aukera kaltetu gabe.

2.- Urbanizatzeko jarduketa-programek, Legean aurreikusitako alderdi guztiak erregulatzeko dokumentazio tekniko, juridiko eta hirigintzarekin lotutako dokumentazio zehatza izango dute, bai eta honako dokumentazio hau ere gutxienez:



ZARAUZKO UDALA

- A) Justifikazio-memoria.
- B) Dokumentazio tekniko eta hirigintzakoa, eta urbanizazio-aurreproiektua, burutu beharreko obretarako nahikoa garapen-mailarekin, indarrean dagoen hirigintza-legeriak exijitutakoaren arabera.
- C) Dokumentazio juridiko eta hirigintzakoa, beste hainbat alderdiren artean, denbora-programazioa, gauzatze-erregimena eta proposatutako jarduera-sistema xehatuta; Udalarari doan emateko helburua izan behar duten lurzoruak mugatzeko proposamena; hala badagokio, berriz ostatu emateko programa.
- D) Egikaritze-unitateen informazio- eta mugatze-planoak.
- E) Lursail-banaketen planoak, eta jardueraren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.
- F) Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterlana, bere kostua gutxi gorabehera kalkulaturik, eta jardueraren helburu diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa.

3.- Urbanizatzeko jarduketa-programaren barne ere, ingurumena eta paisaia leheneratzeko plan bat sartu beharko dute, aurreragoko urbanizazio-proiektuak kontuan hartzeko nahikoa definizio-mailarekin. Plan horretan, beste hainbaten artean, honako alderdi hauek sartuko dituzte:

- A) Obra eta jarduera osagarriak gauzatzearen eraginpean dauden eremuak aztertzea, hala nola: instalazio osagarriak; zaborteak edo hondakindegia sortu berriak; obretan erabili beharreko materialak erazteko guneak; lur gaineko isurketa-urak drainatzeko sarea; obrarako irekitako sarbideak eta bideak; eta abar.
- B) Jardueraren integrazio paisajistikoa lortzeko eraginpean dagoen eremuan egin beharreko jarduerak. Arreta berezia jarri beharko zaio: isurketa-urak drainatzeko sare berriari; urbanizatu beharreko esparruak inguruko orografian duen integrazioari (ezponda lausoak, ezpondak egonkortzeko teknika "biziak"); eremu zolatuen mugapenari; interes naturaleko zuhaitzen gaineko eragina gutxiagotzeko; leheneratzean erabiliko diren landare-espezieteen deskribapenari; eta horiek ezartzeko eta mantentzeko metodoei –ezaugarri bioklimatikoetara eta lurraldearen ezaugarrietara egokitu beharko dira–, eta abar.

4.- Urbanizatzeko jarduketa-programak, aurreikuspenak bildu beharko ditu, eta urbanizazio-proiektuak xehetasunez definituko ditu, orokorrekin batera, proiektatzen duten esparruaren hirigintzako zerbitzuen esteka konpontzeko. Zehazki kontuan hartu beharko dute:

- A) Beharrezko ur-hornidura dagoela, eta ez dagoela inguruko baliabide hidrikoen gaineko eragin negatibo aipagarriarik.
- B) Urbanizazio-eremu bakoitzeko saneamendu- eta hornidura-sareen egokitzapena, gainerako eremu urbanizagarriak edo hiri-eremuak izan dezaketen eragina kontuan hartuta, hustu beharreko emariak meta daitezkeenez gero, eta hornidura-sarearen eta saneamendu-sarearen presioa eta emariak kontuan izanik, sareak gainase ez daitezken. Saneamendu-sarea eta euri-uren sarea bereizita joango direla. Esparru urbanizagarri berrietan sortzen diren hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera bideratuko direla.
- C) Eremu urbanizagarri berrietara sartzeko beharrezko sarbideen bide-ahalmena, jasango duten trafikoaren arabera zehaztuko dute, eta, horrenbestez, esparru horien eta udalerraren gainerakoaren arteko irisgarritasun eta mugikortasun arloko arazoak egoki ebatziko direla.
- D) Udalerriko garraio publikoko lineak, eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak esparru berri horietaraino zabaltzea, irisgarritasuna sustatuta.

5.- Kutsagarria izan zitekeen jarduera edo instalazioaren bat duen edo izan duen lurzoruak dauden eremuetan, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko da.

4.3.05. artikulua. Urbanizazio-proiektuak

1.- Urbanizazio-proiektuak, helburu gisa urbanizazio-obren definizio tekniko zehatza duten obren proiektuak dira. Idatzi duena ez den beste teknikari baten zuzendaritzapean gauzatu ahal izateko zehaztapenarekin idatziko dituzte.



ZARAUZKO UDALA

2.- Jarduera integratu batean edozein urbanizazio-obra gauzatzeko, kasu horretan, jarduera urbanizatzaileko programaren aurreproiektuan jasotako alderdi guztiak definitu, garatu eta zehaztu beharko dituen urbanizazio-proiektu bat beharko da.

3.- Hirigintza-proiektuek proiektu batean edo batzuetan ezarriko dituzte bideak, eremu askeak eta zona berdeak, ur hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza, gas energetikoarena, telefonia, telekomunikazioa, hiri-altzariak, bide-seinale horizontalak eta bertikalak, birziklatzeko eta zaborra biltzeko edukiontzietarako espazioak, eta plangintzak edo jarduera urbanizatzaileko programak aurreikusitako edo Udalak beharrezkotzat jotzen duen beste edozein zerbitzu gauzatzeko behar diren obrak.

4.- Urbanizazio-proiektuen edukia, indarreko hirigintza-araudian ezarritakoa izango da, kasu bakoitzean bidezkoak diren segurtasun eta kalitateko plan, programa eta azterlanek gain. Baldintza teknikoek, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio bateratuko azterlanetan proposatutako ingurunea zaintzeko programa eta babesteko neurri guztiak bildu beharko dituzte. Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak, obra-unitate gisa jarri beharko dira dagokien diru-partidarekin.

5.- Estetika, homogeneotasun eta iraunkortasuneko irizpidetan oinarritutako hiri-altzarien modeloak (bankuak, farolak, eta abar) eta urbanizazio-proiektuak bideratu eta idazteko baldintza orokorrak onartuko ditu Udalak.

6.- Kutsagarria izan zitezkeen jarduera edo instalazioren bat duen edo izan duten lurzoruak dauden esparruetan, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko da.

7.- Jarduera isolatutan beharko dituzten urbanizazioko obra osagarrien proiektuak ez dituzte urbanizazio-proiektu gisa sailkatuko, eta eraikuntza-proiektuan eranskin gisa sartuko dituzte, eraikuntza-lizentziarekin batera baimenduta.

4.3.06. artikulua. Jarduera-sistemak jarduera integratutan

1.- Jarduera integratu batean sartutako egikaritze-unitate bakoitza garatzeko jarduera-programen gauzatzea, hirigintza-legerian aurreikusitako gauzatze-sistema publiko edo pribatutakoren baten bitartez burutuko dute.

2.- Jarduera-sistemaren zehaztapena, askatasun osoz, Udalari dagokio, hirigintza-legerian ezarritako irizpideak jarraituta. Jarduera-sistema, egitura-plangintza berak edo plangintza xehatuak ezarriko du, edo jarduera urbanizatzaileko programaren onarpen-ekitaldi definituan. Programa honek, era berean, arazoituz gero, planak ezarritakoa aldatu ahal izango du.

3.- Jarduera-sistemak, gauzatze publikoko erregimenean izan daitezke: lankidetzaren sistema eta nahitaezko desjabetze-sistema; edo egikaritze pribatuko erregimenean: eragile urbanizatzaileko sistema eta hitzarmen-sistema.

4.- Lankidetzaren sistema, egikaritze publikoko sistema da. Bertan, egikaritze-unitatean bildutako lurzoruko jabeek, nahitaez lagapeneko lurzoria jartzen dute, eta administrazioak, urbanizazio-obra gauzatzen ditu jabeen kontura. Sistemaren kudeaketa eta urbanizazioa gauzatzeko lanak, beste administrazio publiko baten, sozietate publiko baten edo hirigintza-partzuergo baten esku utzi daitezke hitzarmen bitartez.

5.- Desjabetze-sistema, egikaritze publikoko sistema da. Bertan, administrazio jarduleak lurzoria eta betearazte-unitatean sartutako ondasun eta eskubide batzuk eskuratzen ditu, (izan ere, jabeek derrigorrez besterendu behar dituzte), eta kasuari dagokion hirigintza-jarduera egin behar du, Legean aurreikusitako baldintza eta kasuetan, ondasun jakinak desjabetzetik salbuesteko aukera kaltetu gabe. Udalak desjabetzea zuzenean, edo bere mendeko edo berari lotua dagoen zuzenbide publikoko entitate baten bitartez kudea dezake. Halaber, hitzarmen bidez, lurraldeko beste administrazio publiko edo honen mendeko zuzenbide publikoko entitate bati eskatu ahal izango dio, edo lehiaketa bidez, hirugarren emakidadun bati esleitu ahal izango dio.

6.- Hitzarmen-sistema, egikaritze-sistema pribatu bat da. Bertan, egikaritze-unitatearen kudeaketa eta gauzatzea lurzoruaren jabeek egiten dute, hitzarmen-batzorde baten bitartez, administrazioak gainbegiratu eta kontrolatuta; eta gainera, hitzarmen bidez bildutakoak edo konpromiso legalak ez betetzeagatik jarduera-sistema ordezkatzeko udal-eskumena kaltetu gabe.



ZARAUZKO UDALA

7.- Eragile urbanizatzaile bidezko jarduera-sistema, egikaritze-sistema pribatu bat da. Bertan, gauzatze-unitatearen kudeaketa eta gauzatzea eragile urbanizatzaile, pertsona fisiko edo juridiko bati esleitzen diote lehiaketa bidez, eta pertsona horrek urbanizatzeko jarduketa-programa burutzea bere gain hartzen du, administrazioak gainbegiratu eta kontrolatuta; eta gainera, honek hartutako konpromisoak ez betetzeagatik eragile urbanizatzailearekin hirigintza-hitzarmena konpontzeko udal-eskumena kaltetu gabe.

4.3.07. artikulua. Birpartzelazio-proiektuak

1.- Jarduera-sistema edozein izanda ere, zatiketa bezala ulertzen da, egikaritze-unitate bateko finkak taldekatzea edo integratzea, ondoren, berriro banatzeko plangintza xehatuaren arabera. Horren ondorioz sortutako lursailak interesdunei esleitzeko zaizkie (bakoitzak dituen eskubideen araberako proportzioan), baita Udalari ere, berari dagokion neurrian.

2.- Birpartzelazioak ondorengo xedea du: hirigintza-antolamenduaren karga eta etekinak zuzen banatu, finken konfigurazioa arautu, horien aprobetxamendua eraikuntzarako moduko guneetan jarri, plangintza xehatuarekin bat eginez, eta, azkenik, lursail zehatz batzuetan eta gune horietan berorietan Udalari dagokion aprobetxamendua kokatu.

3.- Birpartzelazio-proiektuek araudien bidez eskatzen diren agiriak izango dituzte eta antolamenduaren ezaugarrien arabera beharrezkoak diren agiriak gehituko dira.

4.- Jarduera integratuetan, hirigintza-jarduerako programa onartuta, bertan jasotako lurak birpartzelazio-egoeran ipintzen ditu, lursail-zatiketak eta eraikuntzako lizentziak ematea debekatuta, lursail-zatiketakako ekintza administrazio-bidea sendotu arte.

5.- Nahitaezko izaera kaltetu gabe, mozkinen eta kargen banakideketa behar denean, zatiketa boluntarioa eta nahitaezkoa izan daiteke. Boluntarioa, jabeek eta, kasu honetan, agente urbanizatzaileak elkarrekin hartutako erabakia da. Nahitaezko zatiketa Udalak (udal-plangintza gauzatzeko), bestelako administrazio publikoek euren eskuduntzak gauzatu, eta adostasun-batzordeek edo agente urbanizatzaileak (jarduera urbanizatzaileko programa bat gauzatzeko beharrezkoa denean) egin eta sustatuko dute.

4.3.08. artikulua. Bizitegi-eraikuntzetan irisgarritasuna gauzatzeko desjabetzeak

1.- Udalak, jabeen elkartearen edo obrak gauzatzeko nahikoa gehiengo dutenen onurarako desjabetu ahal izango ditu, batez ere nagusiki egoitzako erabilera duten eraikuntzen elementu pribatiboak, sektoreko legeria espezifikoan aurreikusitako terminoetan irisgarritasuna gauzatzeko beharrezko igogailuak eta instalazioak egin ahal izateko.

2.- Desjabetzetarako prozedurak eta kasuak, udal-ordenantzaren bitartez erregulatu ahal izango dituzte. Ordenantza hori onartzen ez duten bitartean, mota honetako desjabetzeak, ondorengo ataletan xedatutakoaren arabera zuzenduko dituzte.

3.- Desjabetzea, ustiapenaren onuradun izango denak sustatu beharko du. Eskararekin batera honako dokumentazio hau aurkeztu beharko dute:

- a) Jabeen elkartearen erabakiaren ziurtagiria. Bertan argi adierazi beharko da igogailua ezartzeko asmoa, erabakia baliozkoa dela eta jabetza horizontaleko arau espezifikoekin bat etorrira nahikoa gehiengoarekin hartu dutela.
- b) Irisgarritasun-gaia legeria espezifikoaren aurreikuspenak eta udalaren hirigintza-ordenantzak beteko dituen irisgarritasun-elementuak ezarri edo ordezkatzeko proiektu teknikoa.
- c) Proiektu teknikoan hartutako erabakia, irisgarritasun-elementuak ezartzeko aukera, eta eraginpeko ondasunen benetako eskubideak dituzten jabe eta titularrekin lagunarteko akordioa lortzea ezinezkoa izan dela justifikatzeko memoria.
- d) Jabetza horizontaleko erregimenean eraikina eratzeko erregimena eta jabeen elkartearen estatutuak.
- e) Eraginpeko eskubideen eta ondasunen gainean, katastroaren eta erregistroaren datuak, eta gainerako informazio garrantzitsua.



ZARAUZKO UDALA

4.- Aurkeztuko dituzten desjabetze-eskaerak banan-banan aztertuko ditu udalak, eta desjabetzeko proposatuko duten ondasunen benetako eskubideak dituzten jabe eta titularrei entzun ondoren, desjabetzeko izapideak hasi ala ez erabakiko du, baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badira:

- a) Beste edozein irtenbide teknikoki edo ekonomikoki bideragarria ez izatea.
- b) Lokaletarako, etxebizitzetarako eta eraikinetako espazio komunetarako eskatzen diren gutxieneko azalera eta estandarrak errespetatuko dira.
- c) Hirigintza-antolamenduarekin bat datozen jarduerak desagertzea edo lekuz aldatzea eragingo duten desjabetzerik ez dute egingo.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



5. TITULUA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIEN ERREGIMENA

5.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

5.1.01. artikulua. Lizentziaren mende dauden ekintzak

1.- Hirigintza-antolamenduko xede diren lurzorua, lurpea eta hegalkina eraldatu eta erabiltzeko jarduerak legezkoak ote diren kontrolatuko du udalak, ikuskapen, baimen eta lizentzia emateko dituen ahalmenen, eta gauzatzeko aginduen bitartez. Ondoren aipatuko ditugun ekintzek udalaren hirigintza-lizentzia eskuratu behar dute, indarrean dagoen legeriaren terminoen barne, eta aplikatu daitezkeen sektoreko araudiaren arabera bidezkoak diren gainerako baimenak kaltetu gabe. Hona hemen ekintza horiek:

- A) Oin berriko instalazioak jartzeko eta eraikitzeako obrak; dauden eraikuntza eta instalazioak handitzeko obrak; eta eraisteko obrak, berehalako aurri-egoeran aitortutako kasuak ez badira.
- B) Eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoan, edo eraikuntzen, eraikinen eta edozein motatako instalazioen kanpoaldeko itxuran eragingo duten aldaketa- edo zaharberritze-obrak; barrualdeko antolakuntza aldatzeko obrak edo eraikuntzak birgaitzeko obrak. Bertan sartuko dira, eraikita dagoen etxebizitza bitan edo gehiagotan banatzea eragingo dituztenak.
- C) Behin-behinean egin behar dituzten obrak.
- D) Udalak onartutako urbanizazio-proiektutan sartu gabeko eraikuntzaren osagarri diren urbanizazio-obrak.
- E) Lur-mugimenduak, inausketak, lur-berdinketak edozein lurzoru-motatan; aleak ateratzea eta harrobiak ustiatzea; paisaia naturalaren ezaugarriekin loturarik ez duten material-biltegiatzea eta isurkiak metatzea, paisaia narriatu edo andeatu dezaketenean.
- F) Finkak ixtea, hormak eta itxiturak; bideak zabaltzea, eta hauek aldatu edo zolatztea.
- G) Etxe aurrefabrikatuak eta antzekoak, behin-behineko edo behin betiko ezartzea; negutegiak ezartzea.
- H) Kartelak eta iragarki-panelak ezartzea, egitura-euskarri gisa balio duten elementuen gainean edo ondoan jartzen dituztenean.
- I) Obretako elementu osagarriak ezartzea; linea elektrikoak, telefonokoak edo telekomunikaziotakoak; edozein motatako antenak ezartzea; lurpean kokatuko dituzten edo bertan eragina izango duten instalazioak.
- J) Obren edo obra hauen zatien lehen erabilera, eta eraikuntzaren erabileren aldaketa, erabatekoa edo zati batean.
- K) Mota guztietako establezimenduen jarduerak; bertan sartzen dira jarduera industrialak, komertzialak, profesionalak eta elkartzekoak, baina zerbitzu-jardueretara eta horien erabilerara libreki iristeko araudian jarritakoari kalterik egin gabe.
- L) Lurralde-plangintzak edo hirigintza-plangintzak babesten dituen, edo interes naturalistikoko edo babes bereziko eremutan kokatzen diren zuhaitzen eta zuhaixka-formako landareen mozketak.
- M) Zatiketa-proiektu batean sartzen ez diren edozein lurzoru-motatan finken eta lurren lursail-zatiketak eta bereizteko ekintzak, eta jabetza horizontaleko erregimenean eraikinak banatu edo bereiztea.
- N) Sestrak edo lurzoruen konfigurazioa, edo euren elementu naturalak aldatzea eskatzen duen beste edozein ekintza.
- O) Orokorrean, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko plangintza-tresnek adierazten dituzten beste edozein eta, orokorrean, obrak gauzatzea, edo lurzorua, lurpea edo hegalkina erabiltzea suposatuko duten jarduerak, aurreko ataletan aurreikusitakoek antzekoak.

2.- Aurretiazko lizentzia indarrean egongo da, salbuespenik gabe, aurreko ataletan aipatutako jarduera guztietarako, jarduera horiek Zarauzko lurralde-eremuan egiten direnean, horiek jabari edo ondare publikoak izan arren, eta kasuan kasuko ekintzak beste Herri Administrazioen baten baimena, lizentzia edo emakida behar duen arren.

3.- Aurreko ataletan aipatutako ekintzak, Herri Administrazioen organoek, Autonomia Erkidegoak edo zuzenbide publikoko erakundeek (Estatuko edo Autonomiako ondasunak administratzen dituztenak) sustatzen dituztenak, udal-lizentziaren mende egongo dira, indarrean den araudian aurreikusitako salbuespenak kaltetu gabe.



ZARAUZKO UDALA

4.- Udal-ordenantza bitartez, lizentziak eskuratzeko beharraren orde, interesdunak Udalari, idatziz, alde aurreko jakinarazpena eta /edo erantzukizuneko aitortena aurkeztu beharko dio, edo lizentzia eta baimen jakinak eskuratzeko prozedura laburtuak edo sinplifikatuak ezarri ahal izango dira. Aukera hau, proiektu teknikoa aurkeztea beharrezkotzat jotzen ez duten garrantzi tekniko txikiko obrak gauzatzeko edo alde aurreko baimenik behar ez duten jarduerak gauzatzeko bakarrik izango da.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

5.1.02. artikulua. Lizentzien hedadura eta edukia

1.- Lizentziak emanda bezala hartuko dira, jabetza-eskubidea izan ezik eta gainontzekoen kalterik gabe.

2.- Lizentziak, bestalde, legerian, eraikuntzako eta erabilera aplikagarrietako arau orokorretan, indarreko udal-plangintzan eta emate-ekintzan adierazitakoetan ezarritako baldintza orokorren arabera emandakotzat hartuko dira, lurzoru-motaren nahiz horren helburuaren arabera. Legezko xedapenen edo hirigintza-arauen urraketa ezin izango da justifikatu isiltasunarekin edo lizentziaren edukiaren nahikotasunik ezarekin.

3.- Hirigintza-lizentzia eduki arren, titularrak indarreko araudi orokorrak, sektorialak edo udalekoak eskatzen duen beste edozein lizentzia ere lortu beharko du. Jarduera-lizentzia eman artean, ezin izango da jarduera sailkatuetarako obra-lizentziarik eman.

4.- Lizentzia eman aurretik, dagozkien udal-zergak kitatuko dituzte, eta ZHAPOren, garapen-plangintza aplikagarriaren eta Udal Ordenantzen arabera exiji daitezkeen bestelako izapide espezifikoak egingo dituzte.

5.1.03. artikulua. Hirigintzako lizentzien eskaera

1.- Lizentzia emateko prozedura, interesdunak eskatuta hasiko da, proiektu teknikoarekin eta/edo burutu nahi duten jarduera-mota bakoitzarentzako beharko duten dokumentazioarekin batera.

2.- Eskaerarekin batera, kasu bakoitzean aplikatu beharko litzatekeen legeriak exijituta bildutako baimenak, eta dagokion emakida aurkeztu beharko dituzte, ekintzak, jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea suposatzen duenean.

5.1.04. artikulua Proiektuak kontrolatzea eta urritasunak zuzentzea

Lizentzia-eskabidea aurkeztu ondoren, egon daitezkeen akats teknikoak edo beste mota batekoak interesdunari jakinaraziko zaizkio, denak batera eta ekintza bakarrean. Zuzenketak egin ondoren, baldin eta konponketa berririk sortzen bada, ez dute izan beharko arestian adierazi diren horien esparru edo arlokoak.

5.1.05. artikulua. Kutsatuak egon daitezkeen lurzorutan lizentziak

Kutsakorra izan daitekeen jarduera bat dagoen edo izan den lurzoruen kasuetan, obra berriko, jarduera bat instalatzeko edo handitzeko, edo lur-mugimenduak egiteko lizentziak emateko, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko araudi espezifikoan xedatutakoa hartuko da kontuan eta, hala badagokio, ingurumen-organo eskudunak egingako lurzoruaren kalitatearen alde aurreko deklarazioa.

5.1.06. artikulua Administrazio-isiltasuna

1.- Ebazpen espresa emateko obligazioa alde batera utzita, hirigintza-lizentzia emanda dagoela ulertuko da, ebazpenik jakinarazi gabeko eskaera aurkezten denetik ebazteko epe maximoa igarotzen den denboran. Aplikatu beharreko erregulazio espezifikoak edo udal-ordenantzek espresuki beste epeak adierazten ez badituzte, subsidiarioki, eta arau orokor gisa, ebazpen espreseko jakinarazpenerako epe maximoa hiru hilabete izango da.



2.- Lizentzia behar duen jardueraren baterako beste Administrazio publiko baten baimenak edo txostenak behar izanez gero, isiltasunerako epea luzatu egingo da, harik eta erakunde horrek bere baimena edo txostena eman arte, hori lizentzia baino lehenagokoa izan behar bada. Halaber, ebazpenerako epea ere eten egingo da, interesdunari egotzi dakizkiokeen arrazoiengatik prozedura gelditzen den kasuetan, eskaeran okerrak edo hobekuntzak zuzentzeko, entzunaldi edo informazio publikoko izapidea zabaltzeko, edo hala justifikatzen duten beste hainbat arrazoitarako.

3.- Legeriaren, hirigintza-plangintzaren edo Udal Ordenantzen aurkako ahalmenak edo eskubideak ez dira inoiz lortuko administrazio-isiltasunaren bitartez.

5.1.07. artikulua. Lizentzien eskualdatzea

1.- Lizentziak eskualdatu ahal izango dituzte, baina eskualdatzen dituenak eta lizentziaren titular berriak Udalarari jakinarazi beharko diote lizentziaren titulartasunaren aldaketa, idatzi baten bitartez. Bertan, titular berriak, lizentziaren ondoriozko baldintza guztiak espresuki bere gain hartzen dituela adieraziko du. Obrak betearazte-fasean egonez gero, akta batean horien egoeraren berri azaldu beharko da. Baldintzak eskritura publikoan jasota badaude, titulartasun-aldaketa egiteko formalitate berberak erabiliko dituzte.

2.- Baldintza horiek betetzen ez badituzte, lizentzia betebeharretik sor daitezkeen erantzukizunak, sorospidez, lizentziaren lehengo titularrarenak eta berriarenak izango dira.

5.1.08. artikulua Lizentzien aldaketak

1.- Emandako lizentziari edozein aldaketa egin nahi izanez gero, Udalak horretarako baimena eman beharko du aurretiaz, eta emandako lizentzia-mota eta aldaketa nolakoak diren kontuan hartuta beharrezko dokumentazio teknikoa aurkeztu ondoren.

2.- Onetsitako proiektuari dagokionez egin nahi diren aldaketa guztiak lizentziaren titularrak eta obren zuzendari teknikoak sinatu beharko dituzte.

5.1.09. artikulua. Obren betearazpenaren kontrola

1.- Udalaren lizentzia beharko duen edozein obra-mota hasteko, Udalarari jakinarazi beharko zaio.

2.- Oin berriko obretan, lizentziaren titularrak Udalarari jakinarazi beharko dio, gutxienez hamabost (15) egun lehenago, obrak hasteko aurreikusita daukan eguna; gainera, zuinketa onesteko eta lerrokadurak nahiz sestrak adierazteko eskabidea ere egingo du; halaber, eraikin baten zimendatzea ezin daiteke hasi harik eta udal-zerbitzu teknikoek adierazpen hori beteta dagoela esan arte. Hori alde batera utzita, lizentziaren baldintzak finkatzean, eta ikuskapenak egiteko helburuarekin, udalak, obrak gauzatzeko beste faseen (egitura, kanpoko eta barruko itxiturak...) amaiera edo hasiera jakinarazteko obligazioa ezarri ahal izango du.

3.- Udal-agintaritzak obrak berehala eteteko agindua emango du, baldin eta euren ezaugarriak kontuan hartuta eskatzeko modukoa den zuzendaritza teknikoa behar bezala egiaztaturik ez badago.

5.1.10. artikulua Lizentziak hasi, iraungi eta eten

1.- Udal-agintaritza eskudunak, lizentzia emateko ekintzan, obra hasteko, eteteko eta amaitzeko gehieneko epeak adieraziko ditu.

2.- Lizentziak baimendutako jarduerak, lizentzia hori emateko ekintzan finkatutako epeetan hasiko dira. Epe horiek luzatu egin daitezke, ondo justifikatutako arrazoiren bat egonez gero.



3.- Obra hasteko, eteteko edo amaitzeko gehieneko epeak bukatu ondoren, edota kasu horretan emandako bidezko luzapena edo luzapenak amaitutakoan, lizentziak iraungita geldituko dira, finkatutako epeak urratzeagatik, interesdunari entzunda alde aurreko espediente-instrukzio bidez.

4.- Lizentziaren iraungitasuna adierazi ondoren, interesdunak ezin izango du jarduera hasi edo berriro hasi iraungitako lizentziaren babesean, baldin eta obrak beharrezkoak ez badira pertsonen nahiz ondasunen segurtasuna eta egindako eraikinaren balioa bermatzeko, Administrazioaren baimenaren edo aginduaren ostean.

5.- Eraikitze eskubidea lortzen ez bada (lurraren titularrari leporatzeko moduko zergatiren baten ondorioz), edo eskubide hori iraungitzen bada (eraikuntza-lizentzian finkatutako epeak ez betetzearen eraginez), eraikina eta horren lursaila orubeen eta derrigorrezko eraikuntzako beste higiezin batzuen udal-erregistroan sartuko dira.

6.- Lizentziak ondorerik gabe geldituko dira, ezartzen zaizkien baldintzak betetzen ez badituzte.

7.- Lizentzia iraungita edo ondorerik gabe dagoela egiten diren obrak, udal-agintaritzak baimendutako segurtasun-eta mantentze-lanen kasuan izan ezik, baimendu gabekotzat hartuko dira, eta horrela, obrak lizentziarik gabe egitearen eraginezko erantzukizunak sortu eta bidezko neurri guztiak hartuko dira.

8.- Lizentzia gauzatzeko isileko uko egite gisa uler daitezkeen luzaroan lanik egin ez duten egoerak alde batera utzita, jarduera- eta irekiera-lizentzien iraungitasuna deklaratu ahal izango da, jarduera hasi ez bada edo gelditua badago, udal-ordenantza bidez erregulatuko dituzten epe eta kasuetan.

5.1.11. artikulua. Lizentzia- edo betearazpen-agindu gabe edo horien baldintzetara egokitu gabe egiten diren obrak

1.- Obra-lizentzia baten baldintzak hirigintza-urratze larria sortzen badu (ustez legeztatze modukoa ez den urratzea), etetea mantendu egingo da harik eta kasuan kasuko zigor-espediente gauzatu arte; gainera, indarreko plangintzarekiko bateragarria izan ezean, legez kanpo egindako guztia eraitsi egin beharko da, ez da kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik egongo eta bidezko zigorra ezarri ahal izango da.

2.- Hirigintza-urratze larrikeria egon ezean, dekretatutako etetea ondorio gabe utz daiteke, bidezko zigor-espedienteak aurrera jarraitzearen kalterik gabe.

5.1.12. artikulua. Obra-lizentzien ezeztatena

Obra-lizentziak ezeztatu egin daitezke hori justifikatzen duten irizpide berriak hartzen direnean, sortutako kalteak eta galerak ordaintzearen kalterik gabe. Halaber, ezeztu egin daitezke emakida eragin zuten inguruabarrak desagertu direnean edota beste arrazoi batzuk sortu eta emakidaren unean izan balira lizentzia ez ematea ekarriko zutenak.

5.1.13. artikulua Obrak eta beste erabilerak betearazteko eta eteteko aginduak.

1.- Betearazteko eta eteteko aginduen bidez, udalak bere eskumena erabiliko du urratutako hirigintza-antolamendua inposatu edo berrezartzeko, eraikinen eta instalazioen segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasunari eusteko betebeharrak betearazteko, eta hala denean, hartuko dituen erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko, beti ere hirigintzaren inguruan dagoen interes publiko eta indarreko xedapen orokorrak betetzeari begira.

2.- Betearazpen-agindua ez betetzeak, hirigintza-urratzea dela-eta egoki den erantzukizunaz gain, ordeko betearazpen administratiboa eragin dezake; betearazpen hori behartuta daudenen kargura izango da, baldin eta ez badu gainditzen horien betebeharren muga.

3.- Betearazpen-aginduak nahitaez izango du eraikuntza edo instalazioaren segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun publikoaren baldintzak ezartzeko behar diren lanei buruzko erabaki zehatza. Era berean,



ZARAUZKO UDALA

agindutakoa norbere borondatez betetzeko epea finkatuko du eta, agindutako lanen proiektu teknikoa egitea eta teknikarien zuzendaritza, obren izaerak beharrezkoa dela eskatzen badu.

4.- Obrak eteteko aginduak ez betetzeak, udalak jarduera erabat eteteko beharrezkoak diren neurriak hartuko direla bermatzea ekarriko du. Horretarako, honako aginduak eman ditzake: obran erabiltzekoak diren prestatutako materialak kentzeko eta obrako makineria kentzeko; interesdunak egin ezik Udalak berak emango du obratik kentzeko agindua edo prezintatua; eta behin betiko eragozteko obrak eman ditzakeen erabilerak.

5.2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIA MOTAK

5.2.01. artikulua. Lizentzia-motak

1.- Udalari ematea dagozkion hirigintzako lizentziak, mota edo kategoría espezifikoko hauen barne sar daitezke:

- A) Lursail-zatiketako eta bereizteko lizentziak
- B) Urbanizazio-obra osagarrien lizentziak
- C) Era berean, honako hauetan bana daitezkeen obren lizentziak:
 - a) Oin berriko obrak eta obra handiak
 - b) Obra txikiak
- D) Eraikinak, erabilerak eta jarduerak erabiltzeko baimeneko lizentziak. Hauek, era berean, honako hauetan bana daitezke:
 - a) Lehen erabilerako lizentziak
 - b) Jarduera-lizentziak.
 - c) Erabilera-baimenak eta aurrekomunikazioaren berri jasotzeak eta jarduera hasi eta establezimendua ireki dela adierazteko erantzukizuneko aitortpenak.
- E) Behin-behineko obra eta erabileretarakoak
- F) Obretako elementu osagarrietarako instalaziokoak
- G) Erabilera publikoko espazio eta bideetan instalazio iraunkorretakoak.

2.- ZHAPOren aurreikuspenak eta indarreko legeria garatuta, udalak, hirigintzako lizentzien izapidetzea erregulatzeke udal-ordenantzak onartu ahal izango ditu.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

5.2.02. artikulua. Lursail-zatiketako eta bereizteko lizentziak

1.- Aurretiazko udal-lizentzia behar dute partzelak eta finkak zatitzeko, eraikinak banatzeko, eta lokalak edo etxebizitzak zatitzeko ekintza guztiek eta, orokorrean, hiritar edo urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan kokatutako eraikinetan egin nahi duten edozein bereizte fisiko edo erregistrokoek. Lurzoru urbanizaezinean banantzeak, sektoreko legerian xedatutakoaren, eta lurzoru urbanizaezina erregulatzeari buruzko 9. Tituluan jasotako baldintza espezifikoen arabera zuzenduko dituzte.

2.- Partzelatu, zatitu edo banantzeko lizentziak, ondorengo edukia duen eskabide batean oinarrituta emango dira:

- A) Oinarri moduan hartzen duen ZHAPOren zehaztapenak kontuan hartuta, arrazoiak azaltzen dituen justifikazio-memoria. Bertan, katastroko eta erregistroko datuei dagokienez, jatorrizko finka eta partzela bakoitzaren azalpena egingo dute; gainera, kasu bakoitzean, berori zergapetzen duten zorrak eta zamak azalduko dituzte, baita ondoriozko lursail berri bakoitza ere; halaber, udal-plangintzak esleitutako erabilerarako egokitzapena egiaztatu behar dute, eta eraikuntzarako egokiak direla frogatu beharko dute.
- B) Egungo egoeraren planoak eskala egokian plano horietan agiri ofizialetan erregistratuta dauden jatorrizko finkak, eraikinak, dauden zuhaitzak eta lurren erabilerak adieraziko dituzte.



- C) Zatitzeko edo banantzeko proposamenaren planoak, eskala egokian; bertan, ondoriozko partzela, lokal edo etxebizitza bakoitza ondo identifikatuta agertu behar da.

3.- Lizentzia hauek eta lurzoru urbanizaezinean banantzeei buruzko erabakiak, BI HILABETEKO epean hartuko dituzte, baldin eta lursail-zatiketa, erabaki-epe luzeagoa aurreikusi duen beste hirigintza-lizentzia mota bati (obrak edo erabilerak) lotua ez badago.

4.- Lizentziaren bidez sortuko den emaitzako lursaila edo lursailak mugatu edo zedarritu daitezke. Aginduzko lursail-zatiketa lizentziarik gabe egingo diren itxierak edo lurren banaketa materialak edo lizentzia hori urratuz egiten direnak, hirigintza-urratze gisa joko dira, beti ere egin den lur-zatiketa hori legeztagarria ez balitz bidezkoak liratekeen erantzukizunak gorabehera.

5.2.03. artikulua. Urbanizazio-obra osagarrien lizentziak

1.- Urbanizazio-obra bati baimena ematen zaio urbanizazio-proiektua eta bidezko obra arruntak behin betiko onesten direnean, eta hori horrela da beti ere obra horietan lanak gauzatzeko baldintza moduan gero beste baimen bat lortzea jarri arren, betetzeko geratu diren beharkizun osagarriak bete ondoren.

2.- Jarduera isolatu eta zuzkidurakoekin lotutako urbanizazio-obra osagarriak edo bereziak, eta kontserbazioko zein mantentzeko obrak, bestalde, eraikuntza-lizentzien antean izapidetuko dira, edo horiekin batera, baldin eta horiek besteen osagarri hutsak badira. Mota honetako lizentziak, eta lurzoru urbanizaezinean banantzeei buruzko erabakiak, HIRU HILABETEKO epean hartuko dituzte, baldin eta urbanizazioa, erabaki-epe luzeagoa aurreikusi duen beste hirigintza-lizentzia mota bati lotua ez badago. Obren ezaugarrien eta bolumenarengatik proiektua zabaltzea gomendagarria litzatekeen kasuetan, jendaurrean jartzeko eta mugakideei entzunaldia egiteko izapidea zabaltzea erabaki dezakete; kasu horretan ebazteko epea eten egingo da.

3.- Udalak urbanizazio-obren hasierarako baimena ematen duenean, sustatzaileak, gutxienez hamabost (15) egun lehenago, horiek hasteko asmoa jakinaraziko du; horrela, zuinketa egiaztatzeko ekintza sinatzeko data finkatu ahal izango da. Urbanizazio-obrak gauzatzeko epea, akta hori izenpetu den egunaren biharamunean hasiko da. Obrak gauzatzen diren bitartean, Udalak, ikuskapen teknikoari eta hirigintzako ikuskapenari lotutako eginkizunak izango ditu, eta obren zaintza eta kontrola ere egingo du, indarreko udal-legerian ezarritakoa kontuan hartuta.

5.2.04. artikulua. Eraikuntza-obren eta obra handien lizentziak.

1.- Obra handizat eta eraikuntza-obratzat hartzen dira, oin berriko obrak eta birgaitze-obrak orokorrean, bai eta aurretik zegoen eraikin bat altueran handitzea edo azalera handiagoa hartzea ekarriko duten lanak ere. Obra handien kategorian sartzen dituzte eraikin bat bere osotasunean finkatzeko lanak, eraikina osorik edo zati bat eraisteko lanak, eta zailtasunagatik edo garrantzi teknikoagatik, edo garestia izateagatik, hirigintza-zerbitzuko teknikariek obra handi gisa kalifikatzen dituztenak. Bereziki, atal honen barne sartuko dituzte, aurretik erabilera edo azpibanatze hori ez zuten lokalak etxebizitza egitea eta gaur egun dagoen etxebizitza-kopurua handitzea ekarriko duten obrak.

2.- Mota honetako lizentzien eskaerak HIRU HILABETEKO epean erabakiko dituzte, baldin eta erabaki-epe luzeagoa aurreikusi duen beste hirigintza-lizentzia mota bati lotua ez badago.

3.- Eraikuntza-obren lizentzia eskatzeko, nahikoa izango da teknikari eskudunak sinatutako oinarritzko proiektua aurkeztea; horrekin batera, arauz eskatzeko moduko ikerketa osagarriak ere aurkeztu beharko dituzte. Halaber, eskaerarekin batera, exijituko dituzten kasuetan behar bezala osatutako eraikuntzako estatistika-inprimakia aurkeztu beharko dute. Ikerketa horietarikoren bat aurkeztu ezean, dokumentazioa osatu gabe dagoela joko da, lizentzia emateko ezarritako epea zenbatzeari dagokionez.

4.- Hirigintza-lizentzia, obren oinarritzko proiektuaren arabera eman ahal izango dute, obrak hasi aurretik gauzate-proiektua aurkezteko obligazioa kaltetu gabe. Udal-teknikariek gauzate-proiektua gainbegiratu ondoren, eta onartutako oinarritzko proiektura, eta lizentzia emateko ekintzan ezarritako baldintza eta aldaketetara proiektua egokitu dela egiaztatuta eta gero, interesdunari, obrak hasteko aukera jakinaraziko diote. Gauzate-proiektuak



ZARAUZKO UDALA

oinarrizko proiektuan aldaketak proposatuko balitu, aldaketa horiek, lizentzia baimendu zuen organoak espresuki onartu beharko lituzke.

5.- Lizentziak emateko, eraikinen barrualdean, legeria aplikagarrian ezarritako soinu eta bibrazioak jasotzeko soinu-maila maximoak errespetatzen dituztela bermatu behar dute. Halaber, inpaktu horiek erregulatzen dituen udal-ordenantzan adierazitakoa ere errespetatzen dutela bermatu behar dute. Bereziki, saihebidetaren, autobidetaren edo trenbidetaren inguruan eraikuntza-obren kasuetan egokiak diren neurri zuzentzaileak exijitu beharko dituzte.

6.- Eraikuntza-obren lizentziak emateko, proiektatu den jarduerak, plangintzak eta aplikagarriak diren gainerako araudiek ezarri dituzten baldintza teknikoak, lurzorua okupatzekoak, hirigintzako eraikigarritasuneko eta eraikigarritasun fisikoko baldintzak, eta erabileren baldintzak betetzen dituela ez ezik, ondoko beharkizunak benetan bete direla egiaztatuko du:

- A) Jabetzak hartu beharreko neurrien zerrenda, lurren eta ondoko eraikinen egonkortasuna eta segurtasuna bermatzeko.
- B) Lursail-zatiketa lizentzia edo, hori ez baldin bada eskatu behar, aplikatu daitezkeen plangintzarekin bat etortzea.
- C) Hiri lurzoruko jarduera isolatuen kasuan, lursaila orube bihurtu dela egiaztatuko da edo urbanizazioaren eta eraikuntzaren aldi bereko betearazpena ondo bermatuko da. Zuzkidura-jarduketan kasuan, dagokion zuzkidura-karga altxatzea ere egiaztatu beharko da.
- D) Jarduera instalatzeko lizentzia, proposatutako erabilerak halakorik behar izanez gero; halaber, gainerako baimen sektorial guztiak edo emakidak ere, kasuan kasuko lurraldean edo higiezinan eragina duten legezko zorrak eta babes- nahiz lotura-erregimenak kontuan hartuta derrigorrezkoak direnak, norbanakoak lortu behar dituzten; horiek Administrazioak beste instantzia batzuetatik lortu behar dituzten, ostera, norbanakoak ez du halako betebeharririk izango.
- E) Obren izaeraren arabera behar den teknikari gaituaren zuzendaritza onartzea.

7.- Lizentzien emakidan Udalak ezartzen dituen baldintza bereziak Jabetza Erregistrora bidaltzea eska dezakete; horrela, gainontzekoa izatea ezin izango da udal-jardueraren aurka jarri.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

5.2.05. artikulua Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza

1.- Eraikuntza- eta urbanizazio-obrak aldi berean betearaztea baimentzeko, ondorengo ataletan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.

2.- Egikaritze-unitatetan ez dauden lursailak eraiki behar direnean, lizentzia eskatzen duenak fidantza bat jarri behar du, tokiko legeriak onartutako edozein modutan; horren zenbatekoa nahikoa izango da urbanizazio-obrak betearazi egingo direla bermatzeko; aldi berean, etorkizuneko eraikuntza ez erabiltzeko edo lagatzeko konpromisoa hartu behar du, harik eta urbanizazio-obrak amaituta egon arte. Kontuan hartu behar da hirigintza egiteko konpromisoak kasuan kasuko lurraldean edo aurrealdeetan duela eragina, baita beharrezko zerbitzu guztiak emateko behar diren azpiegitura guztietan ere; esate baterako, ur hornidura, saneamendua, argiztapen publikoa, espalioen nahiz galtzaden zoladura, sare orokorrekin lotzeko lekuraino.

3.- Egikaritze-unitateen barne sartutako lurren kasuan, eraiki egin ahal izango da, eraikuntza-lizentzia egokia lortu ondoren, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- A) Onura eta kargen banaketari ekiteko beharrezkoa balitz banakideketa-proiektua onartzeko ekintza administrazio-bidean sendotu egin denean.
- B) Obren egoera kontuan hartuta, Udalak uste badu eraikina amaitu ondoren lursailak beharrezko zerbitzu guztiak edukiko dituela (orube izaera edukitzeko).



- C) Lizenzia-eskabidearen idazkian, eraikuntza ez erabiltzearen konpromisoa hartzen bada, harik eta urbanizazio-obra amaituta egon arte; gainera, muga hori eraikin edo erabilera osoaren nahiz horren zati baten jabetza-eskabidearen lagapen osoari aplikatu beharko zaio.

4.- Edonola ere, eraikinaren aldi berekoa den urbanizazioko eginberrara ez betetzeak, kalte-ordainerako eskubiderik gabe lizenziaren iraungipena sorraraziko du, eskuratzailerak direnen aldetik beraiei sorrarazi zaizkien kalteen ordaintetarako eskubidearen kalterik gabe. Utzitako fidantza galtzea ere eragiten du.

5.2.06. artikulua. Obra txikien lizentziak

Aurreko artikuluetan jaso ez den beste edozein obra-mota egiteko, eraikuntza berriko edo eraberritze beste lizenzia batek babesten ez badu, edo beste hirigintza-lizenzia motaren bat behar ez badu, obra txiki gisa joko da. Mota honetako lizentzien eskaerak BI HILABETEKO epean ebatziko dituzte, garrantzi tekniko txikiko obretarako izapide laburtua ezartzeko aukera, eta halako zenbait obratarako lizenziaren beharretik salbuesteko aukera kaltetu gabe; kasu horretan, alde aurreko jakinarazpena baino ez dute exijituko, 5.1.01. adierazitakoaren arabera.

5.2.07. artikulua Babestutako eraikinetan esku hartzeko obren lizentzian espezifikazioak

1.- Obra handi edo txiki gisa kalifikatzea alde batera utzita, babestutako eraikinen eta elementuen ezaugarriak kontserbatzeko edo aldatzeko obrak egiteko, horien babes-maila edozein izan arren, kasuan kasuko udal-baimena beharko da.

2.- Babestutako eraikinetan esku hartzeko lizenzia-eskabidearekin batera, edozein lizentziatarako eskatzen diren agiriak eta babes-maila bakoitzeko agiri bereziak ez ezik (ZHAPOn 01 liburukiko 10. tituluan jasotakoak), honako agiri gehigarri hauek ere aurkeztu beharko dira:

- A) Egin nahi den esku-hartze obraren egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatzen duen memoria.
- B) Udal-zerbitzuen iritiz proiektatutako esku-hartzea garrantzitsua izanez gero, proposatutako obra inguruaren ezaugarrietara egokitzearen justifikazioa ere eskatu egin ahal izango da; integrazio morfologikoa aztertu eta eraginpeko kale-bitarte guztien bistak erantsiko dira, oraingo egoera eta proposamenaren ondoriozko egoera ikusi ahal izateko.
- C) Eraikinaren egoeraren azterketa eta ordura arteko erabileraren deskribapena.

3.- Esku hartzeko lizentziak ZHAPOn eta, hain zuzen ere, bertako 01 liburukiko 10. tituluan ezarritakoari lotuta emango dira. Kalifikatutako Ondasun Kulturalak direnean, horien gaineko edozein esku-hartze EAeko Kultura Ondareari buruzko legeria espezifikoa ezarritakora egokituko da.

5.2.08. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak

1.- Eraikinen lehenengo erabilerarako lizentzien helburua, eraikinen erabilerarako baimena ematea da, eraikinok lizenzia emateko proiektuaren eta baldintzen arabera egin direla egiaztatu ondoren.

2.- Lizenzia hori beharrezkoa izango da bai eraikuntza berrietarako eta bai birmoldaketa orokorra izan duten eraikinak berriro erabiltzeko, nahiz eta horien erabilera aldatu ez. Era berean, lehen erabilerako lizenzia beharko dute, eginak dauden etxebizitzak bitan banatzeko gauzatutako obren bidez egingo dituzten etxebizitzek, edo lehen etxebizitza gisa erabiltzen ez zituzten lokalak etxebizitza egiten dituztenak.

3.- Lizenzia horien eskabidearekin batera planoak aurkeztu behar dira; horietan, obretan zehar egin diren aldaketa guztiak adieraziko dira, edo berariaz adieraziko da ez dela halako aldaketarik egin; gainera, honako agiri hauek ere aurkeztu beharko dira:

- A) Obra-amaierako ziurtagiria, obraren zuzendaritza teknikoa bere gain hartu duenak sinatuta; halakorik dagoenean, urbanizazio-obren amaieraren ziurtagiria, obra horiek eraikuntzarekin batera egin direnean.



ZARAUZKO UDALA

- B) Eraikitakoa Hiri Izaerako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan altan egotearen ziurtagiria, baita beste erakunde publiko batzuen eskumenak direla bide eskatzeko modukoak diren gainerako ziurtagiriak eta baimenak ere.
- C) Behin betiko kalifikazioaren zedula, etxebizitza babes publikoko motaren batekoa izanez gero.
- D) Kasu horretan, obra berriko deklarazioaren proposamena. Bertako testua, eskritura publikoan formalizatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatu aurretik, udal-zerbitzuek alde aurretik onartu behar dute. Obra berriko deklarazioan, modu grafikoan jasoko da eraikinari lotuta gelditzen den lurraren zatia, eta hori ezin daitekeela zatitu edo saldu eraikinetik aparte; halaber, erabilera eta jabari publikoan gelditzen den lurraren zatia ere adieraziko da.
- E) Kanpoko fatxaden argazkiak koloretan.
- F) Obraren kostuaren behin betiko likidazioa.
- G) Eraikuntzak dituen instalazio eta zerbitzuak (jasogailuak, elektrizitate- eta gas-instalazioak, telekomunikazioak, eta abar) abian jartzeko baimena, araudi teknikora egokitzeko eta egiaztatzeko erakunde eskudunek luzatutako akta eta ziurtagiriak.
- H) Kaleen zenbakiei buruzko arauak betetzea egiaztatzen duen agiria, kasuan kasuko udal-arloak emanda eta, eraikuntzaren lizentzia-eskaerarekin batera aurkeztu ez badute, Eraikuntzaren Estatistikaren inprimakia, behar bezala beteta.
- I) Udal-zerbitzuek luzatutako txostena. Bertan, aditzera eman behar da uraren, saneamenduaren eta argiztapen publikoaren udal-sarerako lotura eta kokaleku egokia dagoela, eraikinari dagokionez.
- J) Udalak, behar bezala arrazoituta, beharrezko edo egoki ikusten duen beste edozein dokumentu.

4.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak aldi berean gauzatzeko baimena ematen denean, urbanizazio-obrak hartzeari buruzko dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- A) Egindako urbanizazio-obrak hartzeko eskabidea.
- B) Urbanizazio-obra arrunten proiekturik egonez gero, obra-amaieraren eta obraren likidazioaren ziurtagiria.
- C) Urbanizazioaren eta zerbitzuen sarearen amaierako egoeraren jasotze topografikoko planoak, paperean eta Udaleko aplikazio informatikoarekin bateragarri den formatu digitalean.
- D) Urbanizazio-obra arrunten proiekturik egon ezean, urbanizazio-obrak Udalak adierazitako baldintzen arabera egin izanaren ziurtagiria.

5.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinak direnean, 01 Liburukiko 9. Tituluan jasotako arauetz gain honako alderdi hauek bete beharko dira:

- A) Obra berriko deklarazioan, eraikina, lizentzia lortzeko eskaini den lurrera lotuta dagoela jasoarazi beharko da berariaz, baita hori banatu eta eskualdatu ezin dela ere, eraikitakoarekin batera ez bada.
- B) Hornidurarako erabilitako ura edatekoa izatearen osasun-ziurtagiria.
- C) Isuritako hondakin uren kalitatearen ziurtagiria.

6.- Lehenengo erabilerarako lizentzia ebazteko epea HIRU HILABETEKOA izango da, konpontzeko akatsen bat dagoenean izan ezik, eta epe hori, berriz, aurreko atalari lotutako dokumentazio guztia aurkezten denetik hasiko da zenbatzen.

7.- Lehenengo erabilerarako lizentzia lortzeak ez du honako jarduera hauen instalaziorako lizentziak eskuratzeko betebeharririk salbuesten: ibilgailuen zaintza, aire girotuko instalazio zentralizatuak, galdaren eta erregai-biltegien gelak.

8.- Lehenengo erabilerarako lizentzia lortu arren, eskatzaileek, eraikitzaileek eta teknikariek euren jardueraren ondoriozko erantzukizun zibil edo zigor-erantzukizun guztiak edukiko dituzte, eta gainera, administrazio-erantzukizuna ere edukiko dute, euren leporatzeko akatsaren edo faltukeriaren eraginezko hirigintza-urratzerik egonez gero. Halaber, eraikuntzen erabilerari eta kontserbazioari buruzko betebeharrak legalak ere bete beharko dituzte.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



5.2.09. artikulua. Jarduera-lizentziak. Jarduera sailkatuak eta salbuetsiak

1.- Pertsona edo ondasunei kalteak edo arriskuak eragin diezaieketelako, eta ingurumenean kalteak eragin ditzaketelako "sailkatuak" deitutako jarduera eta instalazio publiko zein pribatuek, ezartzeko nahiz handitzeko edo berritzeko, jarduerako udal-lizentziak beharko dituzte. Instalazioak modernizatzeko edo ordeztzeko, horrek bertako ezaugarri teknikoaren edo faktoreen aldaketa eragiten ez duenean, baita keen nahiz usainen, zaraten, bibrazioen edo eragile kutsagarrien sorrerarako ere, ez da jarduerarako lizentzia aldatu beharrik egongo, baina Administrazioari egin nahi diren aldaketa guztiak jakinarazi beharko zaizkio.

2.- Jarduerako lizentziak emateko, udal-plangintzan ezarritako hirigintza-baldintzak, eta aplikatzeko araudi teknikoa eta prozedura bete behar dira. Jarduerako udal-lizentzia ebazteko epea SEI HILABETEKOA izango da, jardueramotaren arabera eskatutako dokumentazio guztia aurkeztzen denetik kontaktzen hasita. Beste erakunde eskudunen baten aldeko txostena lortu behar duten jardueretan, lizentzia halako txostena egotearen mende egongo da.

3.- Jardueraren helburu, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioaren mendeko erabilera edo jarduerak direnean, lizentziaren baldintzen artean, dagokion deklarazioan aurreikusiko dituzten inpaktua murrizteko, zuzentzeko eta jarraitzeko neurriak hartuko dituzte.

4.- Jarduera-lizentzia ematean jardueraren edo instalazioaren eraginezko eragozpen-mailen zuzentze-neurriak ezartzen direnean, halako zuzentze-neurriak ez dagoela edo akastunak direla egiaztatuz gero, lizentziaren eraginkortasuna galdu egingo da. Gero, zuzentze-neurriak nahikoak ez badira, horiek gaurkotu edo beste batzuk ezarri beharko dira, arauz ezarritakoaren arabera.

5.- Jarduera-lizentzia lortzetik salbuetsita geratuko dira, arauz ingurumenean eta pertsonen osasunean eragin txikia dutela adierazten dituzten jarduerak. Nolanahi ere, gauzatu aurretik, generikoki "salbuetsiak" deitutako jarduera hauen titularrek, aplikatzen diren arau tekniko orokor eta sektorialekin exijitutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko beharrezko dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko dute. Jarduera horiek behar bezala burutzeko, Udalak neurri osagarriak ezar ditzake, eta instalazioak, aurkeztutako dokumentazio teknikora eta ezarritako neurri osagarrietara egokitu ote diren egiaztatu ahal izango du.

6.- Udalak, jarduera salbuetsi zehatzak baimentzeko, izapide laburtua ezarri ahal izango du, jarduera horiek ezartzeko garrantzi tekniko txikiko obrak egin behar direnean, eta halako zenbait obratarako lizentziaren beharretik salbuesteko; kasu horretan, alde aurreko jakinarazpena baino ez dute exijituko, 5.1.01. adierazitakoaren arabera.

5.2.10. artikulua Irekitzeko lizentziak eta erabilera-baimenak

1.- Lehenengo erabilerarako lizentzia edo jarduera-lizentzia kontuan hartu gabe, edozein establezimendu irekitzeko edo funtzionamenduan jartzeko beharrezkoa izango da alde aurretik Udalarari komunikatzea, Erantzukizuneko Deklarazio bat aurkeztuta, artikuluko honetan adierazitako baldintzetan. Deklarazioa behar den bezala eta beharrezko dokumentazioarekin aurkeztea gaitasuna ematen du jarduera martxan jartzeko eta, halakorik balego, dagokion establezimendua irekitzeko, betiere indarrean dagoen antolamenduan jasotako betebeharrak materialekin bat etorritik.

2.- Erantzukizuneko Deklarazioak eta/edo, halakorik balego, erabilerako edo erabilera-aldaketako baimenak beharrezkoak dira ondorengoak egiteko:

- A) Kanpoko edo barruko egitura aldatzeko egindako obraren ondoriozko lokalak erabileran jartzea, lehengo erabilerak aldatzeko edo horien intentsitatea aldatzeko.
- B) Instalazioak erabiltzen hastea eta industria, merkataritza eta bulegoetako establezimenduak irekitzea.
- C) Jarduera profesionalak egitea.
- D) Eraikinak edo lokalak atontzeko obrak egin ondoren horiek berriro erabiltzen hastea.
- E) Orokorrean, aurreko ataletan aurreikusitako antzeko eraikinak erabiltzeko beste edozein jarduera.

3.- Erantzukizuneko Deklarazioaren agiriak jardueraren titularraren adierazpen bat edukiko du, non adieraziko duen betetzen dituela jarduera bete ahal izateko indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen baldintza guztiak, eskura dituela hori hala dela egiaztatzeko agiri guztiak, eta hitz ematen duela baldintza horiek betetzen jarraituko duela, delako jarduera hori egiten den bitartean.



4.- Erantzukizunezko deklarazioaren tramitazioa eta baldintzak udal ordenantza berezi baten bidez arautu ahalko dira. Hori egin bitartean, Udaleko hirigintza zerbitzuak emandako ereduarekin bat etorriko dira bai deklarazioaren edukia bai horrekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioa ere. Udaleko langile teknikoek frogatuko dute ea jarduera bat datorren erantzukizunezko deklarazioaren baldintzekin eta bere eskumeneko arloan indarrean dagoen araudiarekin. Azkenik Udalak jarduera irekitzearen edo funtzionamenduan jartzearen aldeko edo kontrako ebazpena emango du.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

5.2.11. artikulua Behin-behineko erabileratarako lizentziak

1.- Lizentzia-mota honen mende geratuko dira, oraindik antolamendu xehatua onartu ez duten, eta legeriak, lurralde-plangintzak edo hirigintza-plangintzak espresuki debekatu ez arren, erabilera horiek gauzatzea eragotziko ez dutela aurreikusten duten egikaritze-unitate, -sektore edo -areetan behin-behineko erabilerak.

2.- Behin-behineko erabilera gisa honako hauek baimendu daitezke:

- A) Nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak edo basokoak, eta hauekin lotutako erabilera komertzialak.
- B) Sukoiak, toxikoak edo arriskutsuak ez diren gaiak soilik biltegitatu edo gordetzea, instalaziorik egin gabe.
- C) Herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea.
- D) Kirol, kultur eta aisiarako erabilerak.
- E) Bulego eta merkataritzako erabilerak, baina eginak dauden eraikuntza eta instalaziotan ezartzen badituzte, eta bertako hirigintza-erregimena aldatzen ez badute eta euren bizi-iraupena luzatzen ez badute.

3.- Bizitegi- eta industria-erabilerak ezingo dira inolaz ere behin-behineko bezala sailkatu.

4.- Behin-behineko erabileren baimena honako obra hauek bakarrik eman ahal izango zaie: dagokion erabilera garatzeko ezinbestekoak izanda, erraz desmuntatu eta/edo eraisteko instalazioak eskatzen dituztenak. Nolanahi ere, obrek eta instalazioek legeak exijitutako baldintzak bete beharko dituzte, bereziki segurtasuna eta higienerari dagozkienak.

5.- Lizentzia-mota hauek emateko edo ukatzeko epea HIRU HILABETEKOA izango da; bertan ez da kontuan hartuko 20 eguneko epea izango duen eskaera jendaurrean jartzeko izapidea. Baimena prekario gisa emango dute, udalak eskatuta eta kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, instalazioak desmuntatu, obrak eraitsi eta behin-behineko erabilera edo erabilerak gelditzeko baldintza legalak errespetatuta.

6.- Bere garaian eraiste eta desmuntatzeko obrak eta lanak gauzatuko dituztela ziurtatzeko, subsidiarioki ekin behar izanez gero udalarentzako kosturik ez izateko, lizentzia emateko baldintzen artean, fidantza edo bermea beharrezko kopuru eta baldintzetan jarri beharko da, eraistea egiteko garaian lan hauek eragin ditzaketen kostu handiagoak ordaintzeko duten obligazioa kaltetu gabe.

7.- Lizentzia-eskaeran, proiektu teknikoarekin eta/edo dagokion dokumentazioarekin batera, idatzi bat aurkeztu beharko dute. Bertan, behin-behineko erabilera proiektatzen duten lurzorua, eraikuntzaren eta eraikinaren gaineko edozein eskubide errealeko edo erabilerako jabeek eta titularrek, aurreko ataletan adierazitako konpromisoak, eta hauek, baimendutako obra, instalazio eta jardueren gaineko edozein eskubide eskuratzen dituztenei jakinarazteko ardura euren gain hartzen dituztela.

8.- Lizentziak, Jabetza Erregistroko aurreko ataletan adierazitako konpromisoak inskribatu arte ez du balioko, udalari beharrezkoa iruditzen zaizkion kasuetan.

5.2.12. artikulua Obretako elementu osagarrietarako lizentziak

1.- Mota honetako lizentziek, obra bat egiteko beharrezko elementu eta instalazio osagarri guztiak bide publikoan jartzeko beharra dute, hala nola, garabiak, hesiak, aldamiok, toberak, zuloak, eta abar. Halako lizentziak eskuratzeko, ordenantza espezifiko bidez ezarri dituzten baldintzez gain, honako hau ezinbestean bete beharko



ZARAUZKO UDALA

dute: elementuak lotuta dauden obra nagusia gauzatzeko hirigintza-lizentzia izatea; era berean lanek, eraginpeko erabilera publikoko espaziotan eragin ditzaketen kalteak konpondu ahal izateko fidantza jarri beharko dute.

2.- Mota honetako lizentziak emateko edo ukatzeko HILABETEKO epea izango dute.

5.2.13. artikulua Bide publikoan instalazioak egiteko lizentziak

1.- Mota honetako lizentziak beharko dituzte, bide publikoa eta lurpea denboraldi luze batean okupatu behar dituzten ekintzek eta obrek, hala nola, kioskoek, postontziek, publizitate-zutabeek, elektrizitate, gas, telekomunikazioko sare eta azpiegituren kanalizazioek, eta abar. Halako lizentziak eskuratzeko, ordenantza espezifiko bidez ezarri dituzten baldintzez gain, honako hau ezinbestean bete beharko dute: lanek, eraginpeko erabilera publikoko espaziotan eragin ditzaketen kalteak konpondu ahal izateko fidantza jarri beharko dute.

2.- Mota honetako lizentziak emateko edo ukatzeko BI HILABETEKO epea izango dute.

5.3. KAPITULUA. PROIEKTU TEKNIKO MOTAK

5.3.01. artikulua. Proiektu-motak eta kontzeptua

Helburuaren arabera, proiektu teknikoak ondorengo talde hauetakoren batean sartzen dira:

- A) Eraiste-proiektuak
- B) Lur-higiduretarako edo induskatzeko proiektuak.
- C) Eraikuntza-proiektuak
- D) Instalazio-proiektuak.
- E) Eraikuntza- eta instalazio-proiektu bateratua.

5.3.02. artikulua. Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak

1.- Udalak lurzorua gainera jarduera publikoaren edo pribatuaren esku-hartzeari buruzko udal-eskumena erabiltzeko, proiektu teknikoetan guztiz zehazten dira egin beharreko obrak eta instalazioak, euren helburuak behar duen edukiarekin eta xehetasunarekin; horrela, proiektuaren jasotakoa zuzen-zuzen betearazteko modukoa da, bertako zehaztapenak ondo interpretatuta eta aplikatuta.

2.- Proiektuak Memoria deskribatzailean eta justifikatzailean, Planoetan, Aurrekontuetan eta Baldintzetan egituratzen dira, legez eskatzeko moduko ikerketa osagarriekin, baita udal-plangintzan eta udal Instrukzio Tekniko nahiz Ordenantza aplikagarrietan ezarritako dokumentazioarekin ere. Hala eta guztiz ere, berez edo garrantzi tekniko urriagoa izateagatik dokumentazio sinplifikatua edo partziala aurkeztea nahikoa dutenak, edo euren garrantzi txikiaren eraginez udalari jakinarazpena egitearekin soilik egin daitezkeen jarduerak kaltetu gabe.

3.- Obra-lizentziak edo instalazio-lizentziak lortzeko proiektu teknikoak behar denean, proiektatutakoaren ezaugarriak edo helburuari dagokionez eskudun denak edo direnak sinatu behar dute. Aplikagarria den araudiak horrela exijitzen duenean elkargo ofizialak ikus-onetsi behar du. Udalak euskarri informatikoko kopiak eskatu ahal izango ditu izapideetarako. Kopia horietako planoak dwg edo .dxf formatuetan egongo dira, eta UTM koordenatu-sistema erabiliko dute. Udal-lizentzia bidezko oinarritzko proiektuak garatuko dituzten egikaritze-proiektuen kasuan, euskarri informatikoko kopiek paperezko dokumentua ordezkatu ahal izango dute, betiere, aginduzkoa den kasuetan, ikus-onetsia egiaztatuz gero.

4.- Proiektua, onetsi eta lizentzia eman ondoren, lizentziari erantsiko zaio honen baldintza material gisa. Horrenbestez, Udalaren aurretiazko baimena beharko dute lizentzia eman duten proiektuaren aldaketa guztiek, obran egiten direnak; horretarako, beharrezko dokumentazioa aurkeztu eta, bertan, argi eta berriaz azalduko dira kasuan kasuko aldaketan irismena eta justifikazioa.



5.- Aldaketen garrantzia edo ezaugarriak ikusita, Udalak proiektu tekniko berria aurkezteko eskabidea egin ahal izango dio interesdunari, eta proiektu horrek ezin izango du interpretazio-mailako zalantzarik agertu, obraren ezaugarriei edo planteatzen den egiturari buruz. Hortik salbuetsita geldituko dira eraikuntza-mailako zehaztapenak edo interpretazio-mailako garapenak, baldin eta onetsitako proiektuan jasota ez badaude edo lizentziaren baldintza berezietan ezarrita ez badaude.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

5.3.03. artikulua. Eraiste-proiektuak

- 1.- Eraiste-obrak lehendik dagoen eraikina guztiz edo neurri batean desagerrarazteko egiten diren eraikuntza esku-hartzeak dira.
- 2.- Erabateko eraisteko esku-hartzea, berriz, oin berriko, berrikuntzako edo birgaitzeko ondorengo eraikuntza-jarduera bati lotuta egon daiteke.
- 3.- Konponketako, finkapeneko, berrikuntzako edo birgaitzeko esku-hartzeetan behar diren eraispn partzialeko obrek ez dute proiektu berezirik beharko, horiek obra nagusiaren proiektuan jasota egon beharko baitute.
- 4.- Eraitsi behar den eraikinaren tipologia eta ezaugarri arkitektonikoak edota haren elementu partikularrei buruzko dokumentazio gehigarria eskatu ahal izango du udalak (planoak, argazkiak, deskribapen-memoria...).

5.3.04. artikulua. Eraikuntza-obren proiektuak

- 1.- Eraikuntza-obren proiektuak dira, helburutzat eraikinen betearazpenaren ezaugarriak zehaztea dutenak, kasu jakin bakoitzean hartu diren irtenbideak, eraikitze horien ezaugarri fisikoak eta materialak, horien elementu erkideen eta bereizleen kokapena, instalazioak eta inguruarekiko egokitzapena bidezkotuz eraikiko den lursailaren mugen barruan.
- 2.- Proiektuak, egin beharreko obren zehaztapen egokiak behar dituen ezaugarriekin eta xehetasunarekin idatziko dira, eta gainera, nahitaez bete beharreko arau teknikoetan ezarritakoa jasoko dute.
- 3.- Proiektu-mota definitzeko eta ZHAPOn ezarritako baldintza orokorrak eta zehatzak aplikatzeko, eraikuntza-obrak honako talde hauen barne sartuko dira:
 - A) Eraikuntzako edo oin berriko obrak lehendik dagoen lurren edo oruberren baten gaineko jardueraren baten ondorioz garatzen dira. Era berean, oin berriko eraikuntza-obrak izango dira lehendik dagoen eraikin bat handitzeko egiten direnak, lurzorua okupazio berria sortzen dutenean.
 - B) Eraikinetan egiten diren obren barruan, eraikinaren barruan edo horren itxierako elementuetan (fatxadak, estalkiak, etab.) egiten diren esku-hartze guztiak sartzen dira. Helburuaren arabera, badauden eraikinetan egindako eraikuntza esku-hartzeak, kontserbazio eta apaindurakoak, finkatzekoak, berritzekoak, birgaitzekoak eta abar izan daitezke. Produktu- eta obra-mota diferenteak definitzeko, erreferentzia gisa, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko Dekretu autonomikoan edo bere ordezkio araudian jasotako definizioak hartuko dituzte.

5.3.05. artikulua Instalazio- eta jarduera-proiektuak

- 1.- Instalazioko edo jarduerako proiektutzat jotzen dira jarduera zehatz baten betearazpena baimentzeko lokal batean beharrezkoak diren erabilera baldintzak, elementu mekanikoak, makineria edo instalazioak, bere osotasunean edo zati batean, definitzeko helburu duten agiri teknikoak.



ZARAUZKO UDALA

2.- Instalazioko proiektu teknikoak eskumena duen fakultatibo batek idatziko ditu, eta aplikatu behar diren araudi tekniko espezifikoak eta sektoreko araudi espezifikoak, ZHAPOk eta udal-ordenantzek exijitutako zehaztapenak beteko dituzte. Gutxienez, memoria deskribatzailea eta justifikatzailea, eta planoak izango dituzte.

3.- Proiektua aurkezteko betebeharretik salbuetsi ahalko dira establezimendu txikietan jarriko diren jarduerak, eragozpenak edo ondorio kaltegarriak sortzeko potentzialtasun txikia dutenak, ondorengo zirkunstantziak betetzen dituztelako: funtzionamendu-ordutegia egunekoa izatea, sute-karga txikia edukitzea, hondakin arriskutsurik ez sortzea, potentzia handiko instalazio osagarriak (aire girotua, hozkailuak, etab.) edo antzekorik ez edukitzea. Arau hau udal ordenantza baten bidez garatu ahal da.

(ZHAPOko 4. alaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



6. TITULUA. ERABILEREN ORDENANTZA OROKORRAK

6.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

6.1.01. artikulua ZHAPOn aurreikusitako erabileren erregulazioa eta aplikazioa

1.- Lurzoruaren erabilerearen kontzeptuak, lurzorua eta, bertan, sestra gainean edo azpian kokatzen diren elementuak hartzen ditu.

2.- Titulu hau arautzen duten manuek lurzoruaren eta eraikuntzen erabilera desberdinak erregulatzeko arau orokorrek ezartzen dituzte; gainera, bertan garatzeko moduko erabilera ere finkatzen dituzte, ZHAPO hauetan ezarritako lurzoruaren kategoria desberdinak kontuan hartuta. Titulu honetan jasotako orokorrean aplikatzeko arauak gain, erabileren erregulazio espezifikoak edo xehatua, ZHAPOren hirigintza-arauen ondorengo ataletan jasoko dute:

- A) 02. Liburukiko eremu bakoitzeko hirigintzako fitxetan Hiri Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarriak.
- B) Lurzoru Urbanizaezinerako, 01. Liburukiko 9. Tituluan.

3.- 01. Liburukiko 1.3.02. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, kontraesana gertatuz gero, arau orokor gisa, 02. Liburukian eta 01. Liburukiko 9. izenburuan jasotako zehaztapenak jarraituko dituzte.

4.- Erabilera erregulatzeko arauak, ZHAPO indarrean jartzen den unetik ezarriko dituzten erabilera berriak aplikatuko dituzte orokorrean. ZHAPO indarrean jartzeko, eraikuntzako ordenantza orokorrek eta zona bakoitzerako espezifikoak ere bete beharko dituzte.

5.- ZHAPOren aurretik ezarritako erabilerei, 01. Liburukiko 2. Tituluko 3.2. kapituluan ezarritako erregimena (hirigintza-plangintzarekin lotuta eraikuntzen eta erabileren erregimen juridikoa) aplikatuko dizkiete erabilera horiek aurki ditzaketen egoerarako.

6.- Erabilera berriak ezartzeko eta/edo daudenak aldatzeko baimena emateko, eraikuntza-gaietan aplikatzeko sektoreko araudi teknikoetan erabilera bakoitzerako jasotako derrigorrez bete beharreko zehaztapenak hartuko dituzte kontuan eta, bereziki, segurtasuna, osasungarritasuna, soinuaren aurkako babesa eta energia-eraginkortasunari lotutako zehaztapenak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.1.02. artikulua Erabilerekin lotutako kontzeptu funtzionalak

1.- Erabilera orokorra, plangintza-eremu edo -zona bakoitzeko helburu generikoa definitzeko ZHAPOk ezarritakoa da. Erabilera-kategorizazio honek, lurraldearen egitura organikoarekin lotuta bakarrik ditu ondorioak, lurzoruaren eta eraikuntzaren erregimenean eragin gabe. Bere adierazpen grafikoa, ZHAPOren planoetan adierazten da egitura-antolamendu gisa.

2.- Erabilera bereizgarria, hirigintza-eremu batean nagusitzen dena da eta, kasu horretan, eremu edo sektore zehatz baten hirigintzako eraikigarritasun haztatua definitzeko balio du. Erabilera bereizgarriak izango dira, orokorrean eta nagusiki, lurralde-esparru jakin bat gaitzen dutenak.

3.- Erabilera xehatua, eremu bakoitzean, dagozkion erabilera orokor eta bereizgarriekin bateragarritasun-erregimena erregulatzeko helburuarekin, lursail edo eraikuntza bakoitzerako ZHAPOk zehatzago jasotzen duena da. Erabilera xehatuek eragina dute lurzoruaren eta eraikuntzaren erregimenean; era berean, dokumentu honen ondorioarako orokorrean sailka daitezke, ondorengo bi kategoria osagarrietan:

- A) Erabilera xehatuak, plangintzarekiko bateragarritasuna kontuan izanda.
- B) Erabilera xehatuak, euren hirigintza-jatorria kontuan izanda.



6.1.03. artikulua Erabilera xehatuak, plangintzarekiko bateragarritasuna kontuan izanda

1.- **Erabilera nagusia**, ZHAPOk, partzela edo eraikuntza zehatz baterako erabilera nagusi gisa esleitzen duena, zertarako erabiltzen ari diren kontuan hartu gabe.

2.- **Erabilera alternatiboa**, lursaila edo eraikina kokatua dagoen eremuaren arabera, proposatutako edo esleitutako erabilera nagusiaren alternatiba gisa ZHAPOk ahalbidetzen duena da. Nagusia ordezkatuta partzela jakin batean ezarri ondoren, erabilera bateragarrien eta debekatuen erregimena, erabilera berriaren arabera erregulatuko da. Hala ere, erabilera alternatiboa ez da erabilera nagusi gisa hartuko eta, ondorioz, ezingo da dagoenaren ordeza, ZHAPOk proposatutako nagusiarekiko baimendutako alternatiboen artean ez dagoen bat ezarri. Nagusia ez den erabilera alternatibo bat ezartzea, zuzkidura-jarduera gisa joko dute, erabileren arteko haztapen-koefizienteak aplikatu izanaren ondorioz, eta eremu fisikoa handitu ez arren, hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzen bada.

3.- **Erabilera Bateragarria edo Onargarria** da, funtzionaltasun-arrazoiengatik, hirigintza-legeriak exijitzeagatik edo ZHAPOren zehaztapenek aplikatzeagatik, osagarri gisa, erabilera nagusiarekin batera eman daitekeena, edo, hala badagokio, baimendutako ordezkotako erabilerekin batera eman daiteke, haien lurzoru berberak okupatu eta partekatuta. Sustatzen den erabilera nagusia eta eremu edo arearen ezaugarriak hipotekatzen ez dituzten erabilerak sartzen dira kategoria honetan. ZHAPOren araudiarekin bat etorrita erabilera hauek ezartzeak ez du inoiz hirigintza-eraikigarritasuna handitzea esan nahiko.

4.- **Debekatutako erabilera** da, lurzoru edo eraikuntza batekin lotuta, plangintzan baimentzen ez dena.

5.- **Erabilera okerra** da, indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren aurreko hirigintza-egoera batetik etorrita, hirigintza-antolamendu berriak aurreikusitako erabilerekin neurri handiagoan edo txikiagoan bateragarri ez dena. Lurzoru edo eraikuntza batean dagoen erabilera, ZHAPOk nagusi gisa esleitutakoarekin, edo baimendutako ordezkotako batekin ez badator bat, erabilera baimendu egingo dute, kokatua egongo den eremuaren kalifikazio orokorarekin bateraezina ez bada. Hala ere, ZHAPOk esleitutako erabilera nagusiaren arabera baimendu ahal izango dituzte erabilera-aldaketak. Erabilera okerren hirigintza-erregimena, hirigintza-legeriak eta ZHAPOk berak erregulatzen dute (01. liburukia, 3. titulua, 3.2. kapitulua).

6.- **Behin-behineko erabilera** da, kasu jakinetan baimendu daitekeena, oinarri sendoen arabera, obra edo instalazio iraunkorrak behar ez dituelako, plangintza gauzatzea oztopatuko ez duela aurreikusten delako. Erabilera hauek baimentzeko baldintzak, hirigintza-legeriak eta ZHAPOk berak 01 liburukiko 5.2.11. artikuluan erregulatzen dituzte.

6.1.04. artikulua Erabilera xehatuak, euren hirigintza-jatorria kontuan izanda

1.- ZHAPOk ondorengo Erabilera Xehatu hauek bereizten ditu:

- 1.- Komunikazioetarako erabilera.
- 2.- Azpiegituretarako erabilera.
- 3.- Espazio Libre eta Berdegunetarako erabilera.
- 4.- Zuzkiduretarako eta Ekipamenduetarako erabilera.
- 5.- Bizitegi-erabilera.
- 6.- Hirugarren sektorerako erabilera.
- 7.- Produkzio- eta industria-erabilera.
- 8.- Bestelako erabilerak.

2.- Hobeto eta argiago ulertzeko, erabilerak zenbakikuntza ordinalaren bidez egituratzen dira (1. erabilera, 2. erabilera, eta abar); horren barruan, erabilera bakoitza eduki dezakeen mota desberdinak bereizten dira (1. mota, 2. mota, eta abar).

3.- Titulu honetako ondorengo kapituluetan erregulatzen diren erabilera-motek adierazpeneko izaera dute. Egindako sistematizazioa eta ondoren egingo den bere garapena, irekitzat eta ez-baztertzailetzat hartuko dira; era honetan, bertan espresuki barne hartzen ez diren erabilerak tipifikatu ahal izango dituzte, haren hirigintza-eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin parekotasuna handia dute-eta. Erabileraren bat espresuki barne hartzen direnetakoren



ZARAUZKO UDALA

batean argi eta garbi sartu ezin denean, bere ezaugarrien arabera antz handiena duenaren barne hartuko da, aldez aurretik txosten arrazoitua jaulki ondoren.

4.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian erabileren arteko haztapen-koefizienteak ZHAPOn 02. Liburukian definitzen dituzte, banakideketako tresnek plangintza gauzatzeko unean eguneratu daitezzen kaltetu gabe.

6.2. KAPITULUA. KOMUNIKAZIOETARAKO ERABILERA (1. ERABILERA)

6.2.01. artikulua. Definizioa

1.- Komunikabide eta garraioentzako eremuetan egiten diren jarduerak biltzen ditu, baita pertsona, merkantzia eta edozein motatako ibilgailuren ibilera eta egonaldia ere, garraio publiko zein pribatukoak. Horren barruan honako hauek sartzen dira: errepideko, trenbideko, tranbiako nahiz autobuseko garraioa eta horiek betearazteari eta zerbitzu emateari lotutako elementu funtzionalak.

2.- Biltzen ditu, berebat, erabilera baimenduak eta nagusiaren osagarri direnak, zirkulazioaren funtzionamendua hobetzeko beharrezkoak betetzeko direnak, eta garraioaren erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna errazteko behar direnak ere bai.

3.- Orokorrean, erabilera-kategoria honetan ez dute eraikuntza baimenduko, honako kasu hauetan ez bada: komunikabide-sareetarako zerbitzu-eraikinak, eta sektoreko legerian ezarritako baldintzetan bide- eta trenbide-sareen berezko instalazio eta elementu funtzionalak eta osagarriak (gasolindegia, hornitegiak eta aisiarako eremuak, geltokiak, geralekuak, eta abar) ezartzea.

6.2.02. artikulua Bide Sareko erabilera (1. erabilera, 1. mota)

1.- Pertsonen mugimendua erraztera zuzentzen diren komunikazio-bide guztiak hartzen ditu. Hurrengo azpizatiketa hau ezartzen da:

- A) Errepide bidezko komunikazio-bideak.
- B) Bidegorriak (bizikletetarako erraiak edo pistak)
- C) Zidorrak.
- D) Landa-bideak.
- E) Oinezkoentzako bideak.
- F) Taldeko garraioen baliabide mekanikoei dagozkien instalazioak, adibidez, igogailuak, eskailera mekanikoak eta arrapala edo sarbide mekanikoak.

2.- Bide-sarearen erabilera-erregimena ondorengo hauen bidez zehaztuko da: Aldundia titularra den errepide eta bide erregulatuetan, errepide eta bideetako Aldundiaren sektoreko araudiaren bitartez; udalerriaren titulartasuneko bide-sareari dagokionean, jabari publikoari dagokion erregulazioaren bitartez, eta ZHAPOn, garapeneko udal-ordenantzetan eta, subsidiarioki, Aldundiaren sektoreko araudietan aurreikusitakoaren bitartez.

3.- Bide-sarearekin mugakideak diren ondasunen jabeek galtzadaren ertzaren eta eraikuntza-linearen arteko lur-zatia apaindura- eta garbitasun-egoera egokietan zaindu beharko dute. Betebehar hori hautsiz gero, aldez aurretik zuen egoera berdinean ipini beharko dute.

4.- Bide-sarearen elementu berrien betearazpena, eraikuntzako proiektu tekniko espezifikoak izapidetuta egin ahal izango da. Hala eta guztiz ere, Zerbitzугunereren bat ere baimendu nahi denean, Plan Berezia izapidetu beharko da. Plan hori, aplikatu daitezkeen sektoreko araudira egokitu beharko da.

5.- ZHAPOk aurreikusten duen tokiko bide-sarea, jabari publikoan barne hartuta geratu beharko da, lege ezarrita dauden kudeaketa-mekanismoen bitartez. Ondorioz, hala gainazalaren nola zorupearen erabilerak jabari publikoaren erregimen orokorrari lotuak egongo dira.



6.- Gainazalean, ibilgailuen eta oinezkoen bideen berezko instalazioez gain, hondakinen bilketari edo hiri-altzarien ezarpenari buruzko instalazio publikoak bakarrik baimenduko dira, hala nola: farolak, eserlekuak, jardinerak, garraio kolektiboko markesinak eta abar, eta, ezohiko izaeraz, erabilera berezi eta soileko beste zenbait, hala nola: gutunontziak, telefono-instalazioak, prentsa edo kupoiak saltzeko kioskoak eta abar.

7.- Herri-jabariko zorupean, bakarrik baimendu ahal izango dira hiri-azpiegiturei eta -instalazioei, talde-garraioei (trenbidea) eta egoiliarrentzako nahiz, emakida-erregimenean, txandakako aparkalekuei dagozkien erabilerak. Era berean, Udalak emakidaren bitartez baimendu ahal izango du aparkalekuen erabilera, baldin eta alde jakin bateko oinezkoentzako baldintzak hobetzeko bada.

8.- ZHAPOren antolamendu-planoez oinezkoentzako eta txirrindularientzako sarearen proposamen orientatzailea jasotzen dute. Txirrindularien eta oinezkoen zirkulaziorako udal-sare integralaren diseinua eta definizioa Plan Berezi bat bidez egingo da espresuki.

6.2.03. artikulua Trenbide Sareko erabilera (1. erabilera, 2. mota)

1.- Horren barruan, lurpeko eta gainazaleko trenbide-lineak sartzen dira, baita bidaiarien geltokiak, geralekuak eta garraio bide horren zerbitzuguneak ere, bai eta lurrak, gainazaleko nahiz lurpeko azpiegiturak eta instalazioak ere, horiek trenbideak erabiltzeko baliozkoak direnean, pertsonak eta merkantziak garraiatzeko.

2.- Indarreko sektore-legeriak eta ZHAPOn ezarritakoak zehaztuko dute trenbide-sarearen erabilerari buruzko erregimena. Udalak diseinu-neurri bereziak sartzeko eskatu ahal izango du, hiriko lurretako instalazioen integrazioa lortze aldera.

3.- Trenbidearen ondoko lurretan, estatuko eta autonomia-erkidegoko sektoreko araudiak ezarritako mugak errespetatuko dituzte; bertan jabari publikoko zona, zortasuna eta eraginpeko zona bereziko dituzte.

4.- Trenbidearen hurbiltasunak, trenbideen zaintza-eremuaren helburua, osorik edo zati batean eragotzi, mugatu edo oztopatzen ez duenean, eremu hori berdegune edo aparkaleku gisa erabili ahal izango dute.

6.2.04. artikulua. Erregiak banatzeko hornitegien erabilera (1. erabilera, 3. mota)

1.- Ibilgailuentzako erregai likidoen eta lubrifikatzaileen txikizkako hornidura eta biltegitratzea egiteko lokalak edo instalazioak dira. Kategoria honen barruan zerbitzuguneak, hornitegiak eta hornitzeko unitateak sartzen dira, martxoaren 20ko 28/2001 Foru Dekretuan, edo berau ordezkatzan duen araudian aipatzen direnak.

2.- Instalazio horiek, oro har, eraikin bereko bestelako erabilerekiko bateraezintzat jotzen dira. Tailer, garaje eta aparkaleku estalian barruan hornigailuak espresuki debekatuta daude. Hornitegietarako lursailetan, ibilgailuen mantentze, konponketa eta salmentarekin erlazionatuta dauden jarduerak ezin izango dira garatu.

3.- Hornitegi berrien kokalekua zorrotz egokituko da arlo hori arautzen duten arau sektorialetan ezarritakora. Edozein kasutan ere, ezin izango dira izan mugakide jende askoren mugimendua eragiten duten eraikinekin edo ikastetxeekin nahiz etxebizitzekin.

4.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, hornitegi berriak industria-erabilerarako esleitutako lursailetan baino ez dira onartuko, baita bideko jabari publikoan dauden lursailetan ere. Halaber, baimendu egin daitezke garapeneko plangintza-tresnetan berariaz jasota daudenean, lehen adierazitako mugekin.

5.- Hornitegiak bideko jabari publikoaren emakidarekin baimentzeko, beharrezkoa izango da udal-zerbitzuen aldeko txosten teknikoak, baita legeria sektorialaren arabera eskatzeko modukoak diren txosten guztiak ere. Udalaren txosten horietan instalazioaren eragina baloratuko dute, honako honetan oinarrituta: trafikoko azterlanak, oinezkoentzako aurreikuspenak, hiri-eremuaren kalitatea, trafikoa handitzeak eragindako bide-arazoak, auto-ilarak sortzea, eta abar.



ZARAUZKO UDALA

6.- Erregaiak hornitzeko hornitegirako lizentziak (komunikazioen sistema orokorreko lurzoru urbanizaezinean kokatutako hornitegia) Gipuzkoako Foru Aldundiaren manuzko baimena beharko du.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.2.05. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua Komunikazioetarako Erabileretarako partzeletan (1. erabilera)

1.- Komunikazioetarako erabilera bat dator Komunikabideen Sistema Orokor gisa kalifikatutako lurrekin, ZHAPOri eta bere plangintzaren garapenari jarraituz tokiko bide-sistematzat kalifikatzen diren lurzoru guztiekin, eta lurzoru urbanizaezinean dagoen bide-sarearekin.

2.- **Erabilera nagusia:** Komunikazioetarako erabileraren barruan sartzen diren mota guztiak.

3.- **Erabilera bateragarriak eta onargarriak:**

- A) Azpiegituretarako erabilera (2. erabilera), lurzoru berberak okupa eta parteka ditzake.
- B) Garraio, trenbide eta errepideko hornitegitan, ondoren aipatuko ditugun moduko erabilerak:
 - A) Espazio Libre eta Berdegunetarako erabilera (3. erabilera).
 - B) Ekipamendu-erabilera (4. erabilera).
 - a. 10. mota. Hotel-erabilera
 - b. 15. mota. Aparkaleku autonomoak.
 - c. Erabilera nagusiari lotuta egon daitezkeen gainerako mota guztiak.
 - C) Bizitegi-erabilera (5. erabilera, 3. mota). Erantsitako etxebizitza
 - D) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).
 - a. 1. mota. Bulegoak
 - b. 3. mota. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatu gabea
 - E) Produkzio-erabilera (7. erabilera, 1. eta 2. motak). Garraioari eta komunikazioei lotutako industria eta bereziki, zerbitzuko eta konpontzeko tailerrak, hornitegietarako ezartzen duten salbuespenarekin.

4.- **Erabilera debekatuak:** Baimendutakoen eta osagarrien artean aipatu ez diren guztiak. Era berean, Garraio Sistema arautzen duen sektoreko legeriak debekatzen dituenak ere.

6.3. KAPITULUA. AZPIEGITURETARAKO ERABILERA (2. ERABILERA)

6.3.01. artikulua. Definizioa

1.- Azpiegituren erabileren barruan, oinarrizko zerbitzu orokorren azpiegiturek eta sareak hartzeko espazioak eta jarduerak daude.

2.- Barruko sareak, eraikuntza edo erabilera bakoitzak dituenak, ez dira erabilera berezizat hartzen, eta erabilera hori eraikinaren erabilerari lotuta dagoela jotzen da.

3.- Orokorrean, eta modu xehatuan adierazi ez arren, ZHAPOk baimena ematen du azpiegituren-erabileraren lurpeko instalazioak egiteko, eraikinen sotoetan eta eraikinak okupatu gabeko eremuen lurpean, bai pribatuak eta bai publikoak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.3.02. artikulua. Energia elektrikoko sarearen erabilera (2. erabilera, 1. mota)



ZARAUZKO UDALA

1.- Honen barruan garraio- eta energia elektrikoaren banatzeko sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, baita horien zerbitzu osagarriak ere.

2.- Erabilera honetan bereizten dira:

- A) Lurpeko lineak. Honen barruan, garraio-sareen edo elektrizitatea hornitzeko sareen multzo osoa sartzen da, lurpetik doana, baita horren instalazio osagarriak ere.
- B) Aireko lineak. Honen barruan garraio-sareen edo elektrizitatea banatzeko sareen multzoa sartzen da, gainazalek doana, baita sarearen instalazio osagarriak eta euskarriak ere.
- C) Azpiestazio elektrikoak.
- D) Elektrizitatearen transformazio-zentroak.

6.3.03. artikulua. Ur-hornidurako Sarearen erabilera (2. erabilera, 2. mota)

1.- Honen barruan, ur-hornidura garraiatzeko eta banatzeko sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, baita horien elementu osagarriak ere.

2.- Erabilera honetan bereizten dira:

- A) Lurpeko lineak edo sareak. Honen barruan, garraio-sareen edo ur-horniketaren banatzeko sareen multzo osoa sartzen da, lurpetik doana, baita horren instalazio osagarriak ere.
- B) Gainazaleko lineak edo sareak. Honen barruan, ura gainazalek garraiatzeko edo banatzeko sareen multzoa sartzen da, baita horren instalazio osagarriak ere.
- C) Hornidurako biltegiak.
- D) Araztegiak.

6.3.04. artikulua. Saneamendu Sarearen erabilera (2. erabilera, 3. mota)

1.- Honen barruan, hondakin-urak eta euri-urak biltzeko eta ebakutzeko instalazio eta sare orokorrak sartzen dira, baita horren elementu osagarriak ere.

2.- Erabilera honetan bereizten dira:

- A) Lurpeko lineak edo sareak. Honen barruan, erabilitako urak (euri-urak edo gorotz-urak) ebakutzeko sareen multzoa sartzen da, baita horren instalazio osagarriak ere.
- B) Saneamenduko araztegiak.

6.3.05. artikulua. Telekomunikazioen Sarearen erabilera (2. erabilera, 4. mota)

1.- Honen barruan, telekomunikazioen sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, baita horien elementu osagarriak ere.

2.- Erabilera honetan bereizten dira:

- A) Lurpeko lineak. Honen barruan, lurpetik egindako telekomunikazioen sareen multzo osoa sartzen da, baita horren instalazio osagarriak ere.
- B) Aireko lineak. Honen barruan, airetik egindako telekomunikazioen garraio- eta banaketako sareen multzoa sartzen da, baita sarearekiko osagarriak diren euskarriak eta instalazioak ere.
- C) B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak; honen barruan era askotako instalazioak sartzen dira, adibidez, dorreak, antenak eta irratirako, telebistarako zein telefoniarako estazioak.
- D) Telekomunikazio-zentroak eta -zentralak.
- E) Hartzen dituen eraikinari espezifikoki lotuak ez dauden barruko sareak eta nodoak.



6.3.06. artikulua. Gas Sarearen erabilera (2. erabilera, 5. mota)

1.- Honen barruan, gasa garraiatzeko eta banatzeko sare eta instalazio orokorrak sartzten dira, baita horren elementu osagarriak ere.

2.- Erabilera honetan bereizten dira:

- A) Sarea. Honen barruan, gasa garraiatzeko eta hornitzeko sareen multzoa sartzten da, lurpekoa edo gainazalekoa, baita horren instalazio osagarriak ere.
- B) Erregulazio- eta neurketa-zentroak.

6.3.07. artikulua. Hondakin solidoen tratamendu- nahiz ezabaketa-erabilera (2. erabilera, 6. mota)

Mota honen barruan, hondakin solidoen tratamendurako, ezabaketarako, aprobetxamendurako eta ikerketarako instalazioak eta lekuak sartzten dira. Erabilera honen barne Urretako eskualdeko zabortegia sartzten da.

6.3.08. artikulua Azpiegituren erabilera duten partzelen erabilera erregimen orokorra (2. erabilera)

1.- **Erabilera nagusia:** azpiegitura berari lotutakoa da.

2.- **Erabilera bateragarriak eta onargarriak:**

- A) Komunikabideena (1. erabilera), beti ere funtzionalitatea erabilerarekin bateraezina ez bada.
- B) Hiri- eta administrazio-zerbitzu (4. erabilera, 1. eta 2. motak) osagarriak, instalazioari berari lotutakoak.
- C) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1. mota). Bulego osagarria, instalazioari edo zerbitzuari berari lotutakoa.

3.- **Erabilera debekatuak:** Azpiegitura-mota bakoitzari zuzenean lotuta ez dauden erabilera guztiak eta azpiegiturak arautzen dituen sektoreko legeriak debekatzen dituenak.

4.- Lursailaren, okupazioaren eta eraikuntzaren baldintzak lursaila kokatuta dagoen aldeko ordenantzan ageri dira. Edozein kasutan, eraikigarritasuneko baldintzak Azpiegiturarako erabilerako aparteko ezaugarrietara eta baita bere ingurukoetara ere moldatuko dira.

5.- Azpiegituren instalazioak udal-zerbitzu teknikoaren aurretiazko aldeko txostena exijituko du, kasu bakoitzean euren kokapeneko baldintza bereziak ezarriko dituztela.

6.- ZHAPO garatzeko plangintza nahiz plangintza hori burutzeko idatzi eta azpiegituren instalazioak ukitzen dituen edozein proiektu egiterakoan, koordinaziorik handiena egon beharko da erakunde idazlearen eta erakunde kudeatzaile edo, horrela izanez gero, enpresa emakidadunen artean. Lankidetzan, lantzeko lehen fasetik hasi beharko da gauzatzen eta era integralean egingo da, prozesu osoan zehar. Agirietako batzuk horretan esku hartzen duten erakundearen arteko akordioak izan behar dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.3.09. artikulua Energia elektrikoko sarearen eta telekomunikazioen sarearen baldintza partikularrak (2. erabilera, 1. eta 4. motak)

1.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, energiaren eta telekomunikazioen sarearen hornikuntzarako instalazioak lurrazpikoak izango dira.

2.- Hiri-lurzoruan, energia elektrikoaren hornidurarako eta telekomunikazioetarako obrei lotutako urbanizazio-proiektuen barruan, sarean beharrezko aldaketak egingo dira horiek lurpetik joateko. Obren gauzatzea



ZARAUZKO UDALA

urbanizazioaren gainerako obrekin batera gauzatuko da programatutako obra guztien gauzatze-prozesuak arrazionalizatzen dituen programazio baten barruan.

3.- Lurzoru urbanizagarrian, hori gero hiri-lurzoruan sar daitekeela kontuan hartuta, energia elektrikoaren eta telekomunikazioen sareak ezin izango dira airekoak izan. Mota honetako lurzorua, Planak seinalatutako energia elektrikoko instalakuntzen elementuek gurutzatuko balitu edo elementu horiek izango balitu, dagozkien zortasunetara ezarriko dira eta garapen-plangintzan jasoko dira linea lurperatuan bere leku-aldaketa edo transformazioa ezinezkoa denean.

4.- Lurzoru urbanizaezinean, telekomunikazioetarako erabilera ezar daiteke, hori Plan Berezi baten ondoriozkoa denean, eta plan horretan, berriz, erantzun orokorra eman beharko zaio, udalerrri-mailan, antenen, emisoreen, hargailuen eta errepikagailuen (publikoak nahiz pribatuak) sistema osoari. Plan Berezia onartu bitartean, B motako instalazio ez-linealak (inguruan inpaktu txikia egiten dutenak) baimendu ahalko dira, Baso-erabilera Intentsiboko (FI) eta Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko (AG) kategoria duten lurretan, lehendik dauden eraikin eta eraikuntzetan.

5.- Transformazio-estazio eta -azpiestazioak horretarako zuzentzen diren lurzoruetan edo beste erabilera bateko eraikuntzetan instalatuko dira segurtasuneko jarraibide egokiak betetzen badituzte. Instalazio hauek ez dituzte, erabilera nagusi gisa bizitegia duten eraikuntzen sestra gaineko lokaletan baimenduko.

(ZHAPOko 4. aldagetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.3.10. artikulua. Hondakin solidoen tratamendu- eta ezabaketa-erabileraren eta saneamenduko sistema orokorraren baldintza partikularrak (2. erabilera, 3. eta 6. motak)

1.- Hondakin solidoen tratamendu- eta ezabaketa-erabilera, Baso Intentsiboa edo Nekazaritza eta Abeltzaintza, edo Landazabaleko kategorietan, eta bizitegirako hiriguneetatik nahikoa urrundutako zonatan bakarrik eman daiteke.

2.- Hondakinak edo zaborrak horretarako lekuetatik kanpo botatzeak plangintza urratuko du; kasu horretan, lurzoru lehengo moduan utzi beharko da berriz, eta gainera, kasuan kasuko legeria sektorialaren arabera egokiak diren ekintzak ere gauzatuko dira.

3.- Hondakin solidoen tratamendu- eta ezabaketa-mota honen barruko jarduerak ezartzeari dagokionez, legeria aplikagarrian ezarritakoa beteko da. Saneamendu-azpiegiturarako erabileran sartutako araztegiak eta instalazioak, dagokion sektoreko legerian ezarritako erregimen bereziak arautuko ditu, eta orokorrean produktibo/industrial gisa kalifikatutako lurzorutan kokatu ahal izango dira.

6.4. KAPITULUA. ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEEN ERABILERA (3. ERABILERA)

6.4.01. artikulua. Espazio libre eta berdeguneetako partzelen erabileren matrizea eta definizioa.

1.- Espazio libre eta berdeguneen **erabilera nagusia** honako hau da: biztanleen jolasa, aisialdia eta atsedenaldiarekin lotzea, bide eta eraikuntzen babesa eta isolamendua eta hiriaren ingurumen-egoera eta egoera estetikoa hobetzea.

2.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak:

- A) Espazioaren funtzioarekin eta jatorriarekin bateraezin izango ez diren azpiegiturak (2. erabilera).
- B) Ekipamendu-erabilerak (4. erabilera) honako kategorietakoren batean:
 - a) 3. mota, Kirola; 11. mota, Jolasa, aisia eta ikuskizuna; eta 12. mota. Soziokulturala, berez dagozkien helburu libre eta zabala aldatuko ez duten instalazio txikien bitartez.
 - b) 15. mota. Aparkaleku autonomoak. ZHAPOren dokumentazio grafikoan eta/edo idatzian edo garapen-plangintzan berriaz baimenduta daudenean, bertan ezarritako kokalekuan eta baldintzetan.



3.- **Erabilera debekatuak:** Erabilera debekatutzat jotzen dira, eremu hauen izaera modu batera edo bestera alda dezaketen erabilerak.

6.4.02. artikulua. Jabari eta erabilera publikoko espazio librean eta berdeguneen baldintza partikularrak (3. erabilera)

1.- Erabilera eta jabari publikoa duten espazio librean eta berdeguneen euren izaera mantenduko dute, batez ere zuhaitzen eta lorategien bidez. Hala ere, umeentzako, aisiarako eta kirol-jardueretarako instalazioak baimenduta daude, betiere haien azalera espazio librean zuzendutako lur sailaren guztizkoaren % 15 gainditu gabe.

2.- Baimendutako instalazioak edo eraikinak, ingurunearekin bat etorri egingo dira. Horretarako, ekidin egingo dira eraiki gabeko espazio libre izate hori kaltetu edo aldatu dezaketen itxurak, bolumenak, gainazalak, materialak edo instalazioak. Izate hori da hain zuzen ere espazio horien ezaugarri nagusia.

3.- Berezi, espazio librean eta berdeguneen sistema orokorrean edo toki-sisteman dagoen landareak tratamendu berezia merezi du. Horregatik moztu ahal izateko, premiazkoa edo komenigarria dela adieraziko duen justifikazioa beharko da.

4.- Erabilera kulturala edo dibertimenduzko erabilerarako eta ikuskizunetarako behin-behineko instalazioak baimendu ahal izango dira, bai eta ostalaritzako establezimenduetan terrazak ezartzea ere.

5.- Baimentzen diren instalazio edo eraikuntzak, izaera orokorrean, aldi baterako administrazio-emateari buruzko erregimenean izango dira; lurzorua udal-jabetzakoa izaten jarraituko du.

6.- Onartuko diren eraikuntza bakarrak gune libreei zerbitzua emateko ekipamendu eta instalazioak izango dira; horren barruan sartzen dira ostalaritzakoak, emakida-erregimenaren bidez.

7.- Gainazaleko aparkalekuak debekatuak daude, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko espazio libre eta berdegunetan. Lurzoruan beste erabilerei lotuta ez dauden aparkalekuak baimendu ahal izango dira, lehendik dauden zuhaitz-masak eta landareen iraupena bermatzen badira. Nolanahi ere, halako aparkalekuak jartzeko, bere premiaren berariazko justifikazioa, eta aurretiazko xehapen-azterlana idatzi beharko da, aparkaleku autonomoaren erabileraren baldintza berezietan buruzko 6.5.16. artikuluan adierazitakoaren arabera.

8.- Edari, izozki eta abarren behin-behineko etxolak, salmenta-tokiak, begiratokiak, terrazak eta instalazioak (sasoikoak) baimendu ahal izango dira.

9.- Espazio publikoan dagoen zuhaitzia, ingurumena babesteko espazio libre edo berdegune gisa kalifikatu ez duten arren, babestu eta zaindu egin beharko dute. Zuhaitzak kendu eta ordezkatzeko, irizpide teknikoak eta inguruneari lotutako irizpideak hartuko dira kontuan.

6.4.03. artikulua. Jabetza pribatuko eta erabilera publikoko zortasuna duten espazioen baldintza partikularrak

1.- ZHAPoren arabera, titulartasun pribatua izaten jarraitzen duten gainazalean eraikuntzako lurzoru libreak daude; baina hauen gainean, zorupean edo hegalkinean (karrerapeak) erabilera pribatiboa egotearekin bateragarri den gainazalean erabilera publikoko zortasuna ezartzen dute.

2.- Lurzoru hauek erabiltzeko baldintzak aurreko artikuluan ezarri denari atxikiko zaizkio, baina, gainazalean onartzen diren atzemate bakarrak izango dira etxola, saltokia, beilatokia eta abarri dagozkienak, egitura desmontagarriez eraikiak. Karrerapeak ez dira okupatuko, eguraldi txarretik babesteko duten funtzioa bermatzeko.

3.- Orokorrean, zortasuna formalizatzen duten dokumentuan bestelako baldintzak ezartzen ez badituzte, espazio hauek kontserbatzeko obligazioarekin lotuta ZHAPoren 3.3.01. artikuluan aurreikusitakoa aplikatuko dute.



6.4.04. artikulua. Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreen baldintza partikularrak

1.- Hirigintza-plangintzak, erabilera eta jabari pribatuko espazio eraiki ezin bezala definitutako lurzorua, sarbiderako, atsedena eta jolas-eremutarako, kirol-pista irekiak jartzeko, gainazalean aparkalekuak jartzeko, eta lurzoru horren espazio libreko izaera aldatuko ez duten antzeko erabilerekin bete ahal izango dira.

2.- Gainazalean, apaindurako elementuak eta instalazio desmuntagarriak jartzea ere onartzen da, 7. Tituluko 7.3.12. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorruta (Eraikuntza Ordenantzak). Debekatua dago eraikuntza eta elementu estaliak ezartzea, hala nola, estalpeak, txabolak, aparkalekurako teilatuak, eta abar.

3.- Lurpean soilik honako hauek baimendu ahal dira: lursailean instalatutako erabilera nagusiarekin lotutako garaje eta trastelekuen erabilerak, bai eta eraikinetako instalazio orokorren eta komunen erabilerak ere (8. erabilera) eta hiri-instalazioekin lotutakoak, 7. Tituluko 7.3.12. artikuluan ezarritako baldintzetan (Eraikuntza-ordenantzak).

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.5. KAPITULUA. EKIPAMENDUETARAKO ETA ZUZKIDURETARAKO ERABILERA (4. ERABILERA)

6.5.01. artikulua. Definizioa

4.- Zuzkiduretarako eta Ekipamenduetarako erabileraren barne sartzen dira:

- A) Herritarrentzako oinarrizko hornidurak edo zerbitzuak zuzenean edo zeharka eskaintzeko jarduerak eta instalazioak.
- B) Herritarrei, euren atsedenerako, hezkuntzarako, aberastasun kulturalerako, osasunerako, euren laguntzarako, ongizaterako eta bizitza-kalitatea hobetzeko beharrezko zerbitzuak emateko jarduretarako espazioak, lokalak eta eraikinak.

6.5.02. artikulua. Hiri Zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 1. mota)

1.- Erabilera honek orokorrean hartzen ditu, azpiegituretarako erabileran sartu gabeko hiriko zerbitzu publiko orokor jakinak zuzenean edo zeharka eskaintzeko jarduera eta instalazioak.

2.- Aurreko kontzeptuaren barne honako erabilera hauek sartzen dira: suhiltzaileen etxea; udaltzaingoa; Ertzaintzaren komisariak edo beste hainbat segurtasun-erakunde; bide-garbiguna eta hondakin-bilketa, materialak leheneratzeko eremuak (Garbigune); posta- eta telegrafo-zerbitzuak; telefonia eta energia elektrikoaren horniketarako enpresen bulegoak, eta abar; hilerria, ibilgailuen udal-gordailua; ibilgailuen gasen kontrolerako guneak, soinuaren kontrolerako guneak, atmosferaren kutsaduraren kontrolerako guneak.

3.- Erabilera honen barne espezifikoki ere sartzen da udal hornidura-azoka.

6.5.03. artikulua. Administrazio Zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 2. mota)

1.- Honen barruan, Tokiko, Autonomiako edo Estatuko Administrazioaren nahiz horren organismo autonomoen ordezkapeneko, burokraziako edo teknikako bulego nahiz jarduera publikoak sartzen dira.

2.- Halaber, 1. motaren barruko jardueretik edo instalazioetik bereiz ezartzen diren egoitza administratiboak ere sartzen dira. Adibidez: orokorrean administrazioaren bulegoak (Eusko Jaurlaritzako Ordezkaritzak, Justizia Administrazioa), horren sail teknikoak, burokratikoak, zerbitzuetakoak, enplegu-bulegoak, Insalud, eta abar.



6.5.04. artikulua. Kirol-erabilera (4. erabilera, 30 mota)

1.- Kirol-espezialitateak edo kultura fisikoa egin, irakatsi edo erakusteko jarduerak sartzen dira, bai eta jarduera nagusiaren jarduera osagarri guztiak ere. Kirol-ekipamenduko erabileran sartzen dira, adibidez, kirol-instalazio estaliak eta ez estaliak, gimnasioak, kiroldegia, eta abar.

2.- Ez dira atal honetakoak fisikoki eta funtzionalki beste erabilera batzuetara loturik dauden jarduerak, hala nola unibertsitatekoak, irakaskuntzakoak, eta abar.

6.5.05. artikulua. Irakaskuntza-erabilera (4. erabilera, 4. mota)

1.- Irakaskuntza-maila guztietarako jarduerak hartzen ditu, giza prestakuntza eta prestakuntza intelektuala, hala nola ikerkuntza, zaintza, administrazio, eskolako jantoki eta beste hainbat motako jarduera osagarriak.

2.- Atal honetakoak dira, besteak beste, ondokoak: unibertsitate-zentroak (fakultateak, eskola teknikoak eta unibertsitate-eskolak), Haur Hezkuntza, Lehen Hezkuntza, Bigarren Hezkuntza, Batxilergoa, Eskolaurrea, hezkuntza berezia, helduentzako hezkuntza, akademiak, okupazioko tailerrak, musika-eskolak, arte eta lanbideen eskolak, irakaskuntzari lotutako ikerketa-zentroak (ikerketa zientifikoa eta teknikoa), eta abar.

6.5.06. artikulua. Osasun-erabilera (4. erabilera, 5. mota)

1.- Erabilera honen barruan medikuntza- eta kirurgia- edo ospitale-zerbitzuei buruzko orientazioa, prebentzioa, informazioa, administrazioa eta horiek ematea daude, bai eta jarduera nagusiaren jarduera osagarriak ere. Atal honetakoak dira, besteak beste, ondokoak: gaixoen egoitzak, anbulatorioak, kontsultategiak, oinarrizko nahiz prebentzioko arretako osasun-etxeak, taldeko osasun-kontsultategiak, profesional baten kontsulta pribatua baino garrantzi handiagoko lokaletan, kontsultategiak, analisi klinikoetarako eta erradioterapiako zentroak, anbulantzia-zentroak, zentro hematologikoa eta, orokorrean, osasun-laguntzako zentro-mota guztiak. Era berean, farmaziatarako lokalak ere sartzen dira.

2.- Ez dira sartzen osasun-zentroetatik kanpo (profesionalen bulegoetan) ematen diren medikuntzako zerbitzuak, horiek profesionalen gainerako zerbitzuen multzoan baitaude.

6.5.07. artikulua. Erlijio-erabilera (4. erabilera, 6. mota)

Edozein sinesbideko erlijio-gurtzarako nagusiki zuzendutako espazioak eta eraikuntzak barne hartzen ditu, baita gurtza horri lotutakoak ere (adibidez, erlijio-sinesbideei lotutako hiri-zentroak). Bertan ere sartzen dira, komunitateen eta komentuen gisako erlijiozko bizimodu elkartuak.

6.5.08. artikulua. Zuzkidurazko bizitokietako erabilera (4. erabilera, 7. mota)

Bereziki beharra duten taldeen aldi baterako ostatu edo ostatu sozialetara zuzendutako titulartasun publikoko zuzkidura-bizitokietara plangintzak espezifikoki zuzendutako lurzoruak hartzen ditu. Erabilera hau, bizitegi-erabilera globaleko eremutan bakarrik ezarri ahal izango dute.

6.5.09. artikulua Egoitza komunitarioko eta erabilera (4. erabilera, 8. mota)

1.- Erlijio-sinesbideei lotzen ez diren taldeen etengabeko ostatua emateko zuzendutako eraikinak hartzen ditu, hala nola, unibertsitateko ikasleentzako egoitzak, adinekoentzako apartamendu zainduak, gazteentzako aterpetxeak, eta abar.



2.- Laguntzarik gabe moldatzen diren adinekoentzako, eta gehienez 14 lagunentzako tokia duen egoitza, bizitegi-erabileran sartutako etxebizitza gisa sailkatzen dute (5. erabilera).

6.5.10. artikulua. Asistentzia-erabilera (4. erabilera, 9. mota)

1.- Toxikotasun, gaixotasun kroniko edo elbarritasun, marjinazio, pobrezia handi, zahartzaro eta babesik eza juridikoari buruzko arazoez informazioa, orientazioa eta zerbitzugintza edo laguntzak emateko jarduerak dira.

2.- Atal honetakoak dira, besteak beste, ondokoak: errehabilitazio-zentroak, informazio- edo orientazio-zentroak, gizarte-laguntzako zentroak, Gurutze Gorriaren eta Errepideko Laguntzaren egoitza eta lokalak eta, orokorrean, ongizate- nahiz gizarte-helburuak dituzten jarduera guztiak, kasuan kasuko erregistroetan inskribatuta daudenak.

3.- Halaber, atal honen barruan sartuta gelditzen dira osasunekoa soilik ez den zaintzarako, egonaldirako, jolasaldirako edo geriatría-erabilerako gainerako ekipamendu guztiak: eguneko zentroak, adinekoen egoitzak, eta abar.

6.5.11. artikulua. Hotel-erabilera (4. erabilera, 10. mota)

1.- Batez ere dirua irabazteko helburuarekin,aldi baterako ostalua emateko eskaerei erantzuteko jarduerak dira. Atal honetakoak dira, besteak beste, honako hauek: hotelak, kanpinak edo ostalutxoak.

2.- Ostalaritza-jarduera mota honetatik kanpo daude, hirugarren sektorean sartuta dauden tabernen eta jatetxeen moduko ostalaritzako jarduerak (6. erabileran, 3. mota, Txikizkako merkataritza, pilatu gabea), erabilera nagusiari lotuta ez daudenean.

6.5.12. artikulua Jolas, aisia eta ikuskizunerako erabilera (4. erabilera, 11. mota)

Aisia, harreman-bizitza, denbora libre eta, oro har, atsedenarekin lotutako jarduerak barne hartzen ditu, bai eta beste erabilera batzuetan barne hartuta ez dauden antzeko jarduerak ere, ondorengo eraikin, lokal eta instalazio hauetan burutzen direnak: zine-aretoak, antzokiak, kontzertu-aretoak, kirol-jardueren irabazizko erakusketarako instalazioak, eskualde-etxeak eta -zirkuluak, elkarte gastronomikoak, eta abar.

6.5.13. artikulua. Erabilera soziokulturala (4. erabilera, 12. mota)

Ezagupenak zaindu, transmititu eta gordetzeari lotutako jarduerak, arte eta ikerkuntzako lanak erakustea, jarduera soziokulturalak, harremanetarakoak edo elkartzekoak eta jarduera nagusiarekin zerikusia duten guztiak dira. Atal honetakoak dira, besteak beste, ondokoak: kultur etxeak, liburutegiak, artxiboak, museoak, erakustaretoak, auzo-elkarte, kultur elkarte, kirol-elkarte eta hiritar-elkarteen zentroak, klubak egoitzak, bilera-gelak, eta abar.

6.5.14. artikulua. Elkartzeko erabilera (4. erabilera, 13. mota)

Elkarte-izaera duten jarduerak dira, adibidez alderdi politikoek, sindikatuek, enpresa elkarteek, gremioek eta artisautza-taldeek egiten dituztenak.

6.5.15. artikulua. Ehorzketa-zerbitzuen erabilera (4. erabilera, 14. mota)

Gaubeilari eta gorpuen ezabaketari (gizaki-hondakinak betirako gordetzeko gunerik gabe) lotutako instalazioak dira, eta ehorzketa-agentzien eta -enpresen zerbitzuak sartzen dira.



6.5.16. artikulua. Aparkaleku autonomoak (4. erabilera, 15. mota)

- 1.- Ibilgailuak aparkatzeko beste ezertarako ez diren guneak, beste ezein erabilerari loturik ez daudenak. Garaje-erabilerarekiko aldea da azken hau ibilgailuen aparkalekurako zuzentzen den lokal bat dela baina beste erabilera nagusiaren zerbitzuari lotua.
- 2.- Aparkaleku-erabilerako lokaletan ez da baimenik izango, aparkalekua bera zaindu eta ustiatzearekin espezifikoki lotuak ez dauden materialak eta objektuak gordetzeko. Onartzen da erabilera nagusiarekin lotutako trastelekuen erabilera (8. erabilera, 3. mota).
- 3.- Aparkaleku autonomoa lurzoru publikoan edo pribatuan ezar daiteke, aire zabalean edo horretarako eraikinean, sestra gainean edo azpian, eta gainera, hirigintza-arau hauetan eraginezko baldintzak eta mugak ere bete beharko dira.
- 4.- Aparkalekuak lurzoru publikoan dagoen sestra azpian eraikitzen direnean, lehenengo eta behin xehetasun-azterketa onetsi beharko da eta horrek justifikatu egin beharko du aparkalekuen neurria eta mota, ezarritako helburuen araberrakoak direla; gainera, ibilgailuen nahiz oinezkoen sarbideen kokalekua adierazi beharko du, baita gainazaleko urbanizazioa ere.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.5.17. artikulua. Zuzkiduretarako eta Ekipamenduetarako partzelen erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua (4. erabilera)

- 1.- **Erabilera nagusia:** Ekipamendu-erabileraren barruan aipatutako edozein, 6.5.19 artikuluan adierazitako muga eta zehaztapenak kontuan hartuta.
- 2.- **Erabilera bateragarriak eta onargarriak:**
 - A) Azpiegituretarako erabilera (3. erabilera), erabilera nagusiaren zerbitzura, baldin eta horrekiko bateragarria bada.
 - B) Zuzkidura eta ekipamenduen erabilerak (4. erabilera), mota guztietan, baldin eta erabilera nagusiarekin erabat bateraezinak ez badira.
 - C) Bizitegi-erabilera (5. erabilera, 3. mota). Erantsitako etxebizitza. 4. (irakaskuntza) eta 6. (erlijioa) motetan.
 - D) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera). Txikizkako merkataritzakoa, pilatu gabea, ekipamenduari lotua edo honekin bateragarria, eta hurrengo artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorrita, eta udal-ordenantzak edozein erabileraren (adibidez, dibertimendurako jokoaren areto, ostalaritza, etab.) murriztapenari buruz ezarritako muga kalterik gabe.
 - E) Bestelako erabilerak (8. erabilera, 1., 2. eta 3. motak) ezarritako erabilerari lotuta, bai eta ekipamenduaren beharrekin lotutako biltegiaren erabilera ere.

- 3.- **Erabilera debekatuak:** Bateragarrien eta onargarrien artean aipatu ez diren guztiak, eta, orokorrean, gunearen kalifikazio orokorrarekin bateraezinak izango diren guztiak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.5.18. artikulua. Txikizkako merkataritza-erabileraren onargarritasuna ekipamendu-erabilerarako partzeletan

- 1.- Orokorrean, ekipamendu-erabilera duten partzeletan, txikizkako merkataritza-erabilera onartuko da beheko solairuetan kokatzen diren lokaletan, beti ere hauek hurrengo baldintzak betetzen badituzte:
 - A) Lokalaren jabeak ekipamenduak duen titulartasun bera izango du, orubearen erabilera eta jabea bat direla egiaztatzeko.
 - B) Lokalen fatxadaren lerroko garapenak ezin izango du fatxadaren lerrokapeneko luzeraren ehuneko berrogeita hamarra (%50) gainditu, kaleko tarte bakoitzean neurtuta.



- C) Artikulu hau aplikatuta ezar daitezkeen merkataritzako erabilerek, instalatzen diren ekipamenduaren erabilera nagusiarekin zerikusi zuzena eduki beharko dute.

2.- Bertan diren eraikinetan, merkataritzako erabileraren ezarpenak errespetatu egingo ditu eraikinaren ezaugarri arkitektonikoak eta, bere kasuan, beroni atxikitako eremu askea, udalak ustez egokiak ez diren konponbideak baztertuta.

6.5.19. artikulua. Zuzkidura- eta ekipamendu-erabileraren baldintza orokorrak

1.- Dokumentu grafikoetan, erabilera nagusi gisa ekipamendu-erabilerarako ZHAPOk zuzentzen dituen lurzorua eta eraikuntzak zehazten dituzte, Sistema Orokor edo Tokiko Sistema gisa hartzea kaltetu gabe. Zuzkidura- eta ekipamendu-erabileraren esleipenak, lurzorua eta eraikuntzak lotzen ditu, ZHAPOren 02. Liburukian jasotako salbuespenekin eta artikulu honetan eta 6.1.03. artikuluan adierazitako onarpenekin.

2.- Ekipamendura zuzendutako edo proposatutako eta, gainera, ekipamendu-erabilerarekin bateragarri edo osagarri ez diren bestelako erabilerak biltzen dituzten partzelak antolamenduaren barruan daudela jotzen dira erabilera-aldaketa gertatzen ez den bitartean edo eraikina ordeztzen ez den bitartean. Edozein kasutan, dauden erabilerak finkatzeko obra-mota guztiak egin ahalko dira, beraien bidez erabilera baimendu ezinertarako den azalera gehitzen ez baldin bada.

3.- ZHAPOk lurzoru edo lursail bati zehazki esleitutako ekipamendu-mota espezifikoak balio loteslea du, sistema orokorrean eta zuzkidurazko bizitokietarako dagokienean bakarrik; horrenbestez, sistema orokorretan erabilera nagusiko mota ezin du beste ekipamendu alternatibo batek aldatu edo ordezkatu ZHAPO aldatu gabe. Ekipamenduei lotutako gainerako erabilerak irekiak izango dira, eta horrela, ezarritako erabilera instalatzeko unean hirigintza-baldintzek horien aldaketa gomendatuz gero, hori ez da ZHAPOren aldaketatzat hartuko, baldin eta erabilera hori kapitulu honetan ekipamendukoa balitz bezala erregulatutakoen barruan mantentzen bada. Gainera, eraikin berean erabilera horietariko bat edo gehiago konbinatu ahal izango dira.

4.- ZHAPO onartu aurretik eraikitako titulartasun publikoko zuzkidura eta ekipamendutarako eraikinen kasuan, orokorrean, euren eraikigarritasun fisikoa %10 handitzeko aukera onartzen dute (eraikuntzaren profila igotzeko aukera barne) xehetasun-azterketa baten bitartez, baldin eta honekin batera, eraikinak daukan eraikitako azalera eta ekipamendua handitzeko beharra justifikatzen duen txostena aurkezten badute. %10 baino eraikigarritasun fisiko handiagotan, alde aurretik plan berezia izapidetu beharko dute.

5.- Babes arkitektonikoko katalogoan sartutako eraikinen kasuan ez dituzte onartuko, eraikina babesteko erregimenarekin bateraezinak diren eraikigarritasunak handitzea.

6.- Etxebizitza-eraikinetan kokatzen dituzten ekipamendu-instalazio txikiak, bizitegi-erabilerarako ezarritako baldintzetara egokituko dira. Bulego-erabileran sartutako jarduerak garatzen dituzten Administrazioeko eraikuntzetan, hirugarren sektorearen erabilerari (6. erabilera) buruzko Titulu honen 6.7. kapituluaren haientzako ezartzen dituzten baldintza espezifikoak beteko dituzte.

7.- Ekipamenduko eraikinetan, beheko solairuko sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste egoitza batzuk egon daitezke. Hala ere, titulu honetan ezarritako aparkaleku erreserba eduki beharko dute.

6.6. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA (5. ERABILERA)

6.6.01. artikulua. Definizioa

Ekipamendu-erabileran sartzen ez den, eta pertsonen ostatu iraunkorra eta egonkorra emateko eraikinetan garatzen diren erabilera da. Erabilera honen barruan daude laguntzarik gabe moldatzen diren adinekoentzako egoitzen erabilerak, baldin eta gehien jota, hamalau (14) pertsonarentzako lekua badute.



6.6.02. artikulua. Familiabakarreko zein familiabiko etxebizitza-erabilerako partzelak (5. erabilera, 1. mota)

1.- Etxebizitza isolatu, atxiki, bildu, lerroan edo beste modu batetara antolatutako tipologia diferenteak dituzten partzelak biltzen ditu. Erabilera honetan eraikinak, lursailarekin batera, erregistro-unitate bakarria osatzen du, bidetik sarbide bakar eta independentearekin. Mota honen barne sartzen da ondorengo ataletan definitutako erabileren matrizea:

2.- **Erabilera nagusia:** edozein tipologiako familiabakarreko edo familiabiko etxebizitza.

3.- **Erabilera alternatiboak:** Bizitegi-eremuekin bateragarria den ekipamendu-erabilerak (4. erabilera) eta hirugarren sektoreko erabilerak (6. erabilera, merkataritza-erabilera metatuak salbu, eta ondasunak eta produktuak merkaturatzeko merkataritza-erabilera ez-metatuak izan ezik).

4.- **Erabilera bateragarriak eta onargarriak:** Beheko eta sotoko solairuetan: Bestelako erabilerak (8. erabilera). ZHAPOk aurreikusitako hiru motetan. Onargarriak dira, baita ere, ondorengo erabilerak, baldin eta etxebizitzaren erabilerarekin batera egiten badira eta, orokorrean, etxebizitzan bizi direnek egiten badituzte: estudioak bulegoak, kontsulta profesionalak, zerbitzu pertsonalak emateko merkataritza erabilerak, eta asimilagarriak.

5.- **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin eta ingurunean onargarriak direnekin bateragarri ez den edozein.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.6.03. artikulua. Taldeko etxebizitza-erabilerako partzelak (5. erabilera, 2. mota)

1.- Normalean jabetza horizontaleko erregimenean dauden eraikuntza-multzoen ingurukoa da. Erabilera honetan sartzen dute, babes publikoko erregimenetakoren baten barne sartutako taldeko etxebizitzarena, ZHAPOk ekipamendu gisa espresuki kalifikatu ez duenean; hala ere kasu honetan, erabileren erregimena, bere erregulazio espezifikoak eta artikulua honetako 7. idatz-zatian adierazitakoak baldintzatuko dute.

2.- Taldeko etxebizitza mota honen barne sartzen da ondorengo ataletan definitutako erabileren jatorria:

3.- Erabilera nagusia: eraikin osoan taldeko etxebizitza da. Sestra gaineko solairuetan etxebizitzak egitea onartzen da soilik 7. tituluko baldintza orokorrak betetzen badira; eta, beheko solairuen eta estalkipeko solairuen kasuan, 6.6.06 eta 6.6.07 artikuluetan jasotako baldintza bereziak betetzen badira.

4.- **Baimendutako erabilera alternatiboak:**

A) Ekipamendu-erabilera (4. erabilera) bizitegi-eremuekin bateragarria.

B) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera). 1. mota, bulegoa

C) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 3 eta 4. motak). Espresuki debekatua dagoen eremutan izan ezik eta beti ere, 6.9.06 artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak errespetatzen badira eta eraikinaren barruan edo saltokiaren barrutian zama-lanetarako espazioak badituzte, 6.7.08. artikuluan aurreikusten denaren arabera.

5.- **Erabilera bateragarriak eta onargarriak:** Honako hauek onartzen dira

A) Goi-solairuetan, beti ere erabilera nagusitik aparte sarbidea badute edo beheko solairua lehenarekin komunikatua badago edo erabilera bera duen beheko solairuarekin komunikatuta badago:

a. Zuzkiduretarako eta ekipamendurako erabilera (4. erabilera). Bizitegi-eremuekin bateragarri diren mota guztiak, 14. mota, ehorzketa-zerbitzuak, eta 15. mota, aparkaleku autonomoak, salbuetsita.

b. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1, 3 eta 4. motak).

B) Beheko solairuan:

a. Azpiegituretarako erabilera (2. erabilera), azpiegituren zerbitzurako elementuak bakarrik, baldin eta bizitegi-erabilerarekin bateragarriak badira eta teknikoki solairu honetan kokatu behar badira Berriaz debekatuak daude transformazio-zentroak beheko solairutan.



ZARAUZKO UDALA

- b. Zuzkiduretarako eta ekipamendurako erabilera (4. erabilera). Bizitegi-eremuekin bateragarri diren mota guztiak, 14. mota, ehorzketa-zerbitzuak salbuetsita.
- c. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1, 3 eta 4. motak).
- d. Produkzio- eta industria-erabilera (7. erabilera). 1. mota, etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera.
- e. Bestelako erabilerak (8. erabilera, 1, 2 eta 3. motak).

C) Erdisotoan edo sotoko lehen solairuan:

- a) Azpiegituretarako erabilera (2. erabilera), azpiegituren zerbitzurako elementuak bakarrik, baldin eta bizitegi-erabilerarekin bateragarriak badira eta teknikoki solairu honetan kokatu behar badira, baita transformazio-zentroak ere.
- b) Zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako erabilera (4. erabilera), bulegoko erabilera (6. erabilera, 1. mota), eta merkataritza erabilera (6. erabilera, 3. mota). Beheko solairuan erabilera osagarri gisa baimentzen dute, gaineko solairuko erabilerarekin lotuak badaude eta gutxieneko garaje-plaza kopurua jarri badute, edo garajeak aprobetxatzeko balio ez duen orubea denean, udal-ordenantzetan ezarritako mugak kaltetu gabe.
- c) Bestelako erabilerak (Uso 8. erabilera). 1. Mota, garajeko eta aparkalekuko lokala, beste erabileraren bati lotutakoa; 2. Mota, eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak; eta 3. Mota, trastelekuak, kasurako adierazitako baldintzei lotuta.

D) Sotoko bigarren solairutik gora:

- a. Azpiegituretarako erabilera (2. erabilera). Azpiegituren zerbitzurako elementuak bakarrik, baldin eta bizitegi-erabilerarekin bateragarriak badira eta teknikoki solairu honetan kokatu behar badira, baita transformazio-zentroak ere.
- b. Bestelako erabilerak (8. erabilera). 1. mota, garajeko eta aparkalekuko lokala, beste erabileraren bati lotutakoa; 2. mota, eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak; eta 3. mota, trastelekuak, kasurako adierazitako baldintzei lotuta.

6.- Erabilera debekatuak: Erabilera nagusiarekin edo gunearen kalifikazio orokorrarekin bateraezinak izango diren guztiak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.6.04. artikulua. Erantsitako etxebizitza-erabilera (5. erabilera, 3. mota)

Instalazio baten zaintzaz eta kontserbazioaz arduratzen diren langileentzako etxebizitza bakarra da. Beste erabilera nagusi baten osagarri gisa onartzen da, izaera eksklusibo hori bada, eraikuntza barrukoa izango da edo bestela lursailaren barrukoa, erabilerako ordenantza orokorretan berariaz horrela jasotzen den kasuetan, edo esparru espezifiko bakoitzeko ordenantza partikularretan.

6.6.05. artikulua. Bizitegi-erabilera nagusia duten partzeletan erabilera osagarri edo onargarrien baldintza partikularrak

1.- Bizitegi-eraikinen goi-solairutan ezarriko diren hirugarren sektoreko merkataritza-erabilerak behe-solairuko lokalarekin lotuak egon behar dute, eta bi solairuen artean, goi-solairuaren edo lehen solairuaren azaleraren ehuneko hamabosten (%15) baliokidea izango den azalera erregular batean gutxienez elkarri ukitzen egon behar dute.

2.- Lehendik dauden eraikuntzetan, Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1. mota) –Bulegoa– eta ekipamendu eta zuzkidura publikoko erabilera (4. erabilera) bizitegi-zonekin bateragarriak diren motetan. baimendu ahal izango dute eraikinen lehen solairuetan, eta kaletik aparteko sarbiderik ez izan arren; hala ere, erabilera hauetarako zuzendutako lokalen banaketa eskatuko duten jarduerak debekatzen dituzte.

3.- ZHAPO indarrean sartu aurretik zeuden eraikinetako erdisotoetan edo sotoko lehen solairuetan, bide publikotik sarrera independenteak dutenetan, hirugarren sektoreko erabilerak ere, txikizkako merkataritza pilatu gabea (6.



ZARAUZKO UDALA

erabilera, 3. mota) eta bulego erabilera (6. erabilera, 1. mota) onartuko dira, baldin eta frogatzen bada garaje erabilera ezinezkoa dela, eta udal ordenantzetan jarritako mugak errespetatuta.

6.6.06. artikulua. Beheko solairuetan bizitegi-erabilera, etxebizitzaren zatiketa, eta erabilera-aldaketak goi-solairuetan etxebizitzak egiteko.

1.- Beheko solairuetan bizitegi-erabilera baimentzen dute, familiabakarreko zein familiabiko tipologiako eraikinetan. Halaber, baimentzen da bizitegi-erabilera hirigintza-araudietako 02 Liburukian berariaz adierazten duten kasuetan, eta etxebizitza horiek ZHAPO onartu aurretik eraikiak dauden eta, garai hartan indarrean zen plangintzaren arabera, etxebizitzak egiteko zuzenduko lituzketen kasuetan. Beheko solairuetan etxebizitzak baimentzeko erabilera-aldaketak, ZHAPOn berariaz jasotzen diren kasu eta baldintzetan baimenduko dituzte bakarrik edo, hala badagokio, udal-ordenantza batean.

2.- Oin berriko eraikuntzetako beheko solairuetan etxebizitzak egin ahal izango dituzte, eremuko plangintza xehatuak horrela xedatzen badu.

3.- Aurreko kasuetatik kanpo, beheko solairuan ez dute etxebizitza-erabilera baimenduko, ez eta eginak dauden eraikinen beheko solairuetan erabilera-aldaketak ere, etxebizitza egin ahal izateko erabilera zein lokalek alda dezaketen eta zein baldintzatan egin dezaketen zehazki adierazten duen ordenantza Udalak onartzen ez duen bitartean. Ordenantza hori idazteko, lokalaren ondoko esparrua berriz erabiltzea egokia dela justifikatzeko balioko duen hiri-espazioaren azterketa egingo dute, espazio horren hirigintza-balioa, oinezkoen joan-etorriak eta abar haztatu ondoren.

4.- Etxebizitzaren zatiketa, berariaz horrela adierazten duten bizitegi-erabilera-eremutan bakarrik baimenduko dituzte, 01 Liburukiko 7.4. kapituluaren ezarritako higiene eta kalitateko baldintza orokorrekin, eta 02. Liburukian ezarritako baldintza espezifikoekin bat etorrita.

5.- Solairuak ezin izango dira bizitegirako erabili, baldin eta produkzioko edo merkataritzako jarduerak dituzten beste solairu batzuen azpian badaude.

6.6.07. artikulua. Soto-oinetan, erdisoto-oinetan eta estalkipeko oinetan etxebizitza-erabilera.

1.- Soto-oinetan ez dute bizitegi-erabilera onartzen.

2.- Erdisoto-oinetan ez dute bizitegi-erabilera onartzen, 02 liburukian espresuki adierazten diren kasuetan izan ezik. Aurreko kasu horiez kanpo, erdisotoan ez da etxebizitza-erabilera baimenduko. Izan ere, Udalak Ordenantza baten bitartez zehatz-mehatz finkatu beharko du zein lokalek alda dezaketen haien erabilera eta izan dezaketen etxebizitza-erabilera; gainera zer baldintzetan egin beharko duten ezarri beharko du. Izatez, 7.4.08 artikuluan ezartzen diren baldintzez gain honako baldintza ere bete beharko da: garajera zuzentzen diren erdisotoko solairuak ezin izango dira etxebizitza gisa gaitu, aparkalekuko gutxieneko zuzkidura betetzen dela justifikatzen denean izan ezik.

3.- Orokorrean, estalkipeko espaziotan eskuratutako bizitzeko egoki diren lekuak, ezingo dira etxebizitza independente gisa autonomoak izan. Etxebizitza-erabilerarako zuzentzen badituzte, azken solairuari dagozkion etxebizitzaren barne egon beharko dute. Bertatik bakarrik sartu ahal izango dira, eta juridikoki etxebizitza horiei lotuak egongo dira erregistro-elementu bakar gisa. Goi-solairuan dagoen etxebizitza batek, etxebizitza honi lotuta duplex moduan prestatutako estalkipeko espazioa badu, berez (gainera espazioa zenbatu gabe) gutxieneko etxebizitzako derrigorrezko azalera beteko du, eta multzoaren guztizko azalera erabilgarriaren %50a ordezkatzeko du gutxienez.

4.- Salbuespen gisa, bizitegiko hiri-areetan kokatzen diren estalkipeko solairuetan etxebizitza independentearen erabilera onartuko da, baina etxebizitzak zatitzea eta etxebizitzak gaitzeko erabilerak aldatzea onartzen den zonetan eta esparruetan soilik. Horretarako, 7.4.08. artikuluan ezarritako eta aurreikusitako kalitate eta higiene arloko baldintzak bete beharko dira.



5.- Alde Zaharreko esparruan, 1-1 eta 1-2 eremuetan (Alde Zaharrean eta Alde Zaharraren zabalduran), haien plan berezietako ordenantza espezifikoek erregulatuko dute estalkipeko solairuan etxebizitza-erabileraren erregimena. Bien bitartean, artikulua honetako 4. idatz-zatian aurreikusten dena izango da aplikatzekoa.

6.7. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (6. ERABILERA)

6.7.01. artikulua. Definizioa

Hemen, merkataritza-transakzioak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak edo monetarioak eta merkantzien zerbitzuak barne hartzen dituzte, Zuzkidura- eta Ekipamendu-erabileretan barne hartuta daudenak salbu. Hirugarren sektoreko erabileren barruan, honako artikulua hauetan deskribatzen diren motak bereizten dira.

6.7.02. artikulua. Bulego-erabilera (6. erabilera, 1. mota)

Bulego-erabilerak, honako zeregin hauetarako diren jarduerak hartzen ditu barne: enpresako zereginak, administraziokoak, burokratikoak, teknikoak, sorkuntzakoak, monetarioak eta finantza eta informaziorako zerbitzuak, bitartekari profesionalak eta antzeko zerbitzuak. Mota honetan barne hartzen dira, adibide gisa, banku-egoitza eta -bulegoak, gestoriak, agentziak, enpresen gizarte-egoitzak edo egoitza teknikoak, estudioak, bulegoak eta kontsulta profesionalak, aseguru-konpainiak, errentamendu-zerbitzuak, bulegoak oro har, eta abar.

6.7.03. artikulua. Salmenta ibiltariko erabilera (6. erabilera, 2. mota)

1.- Honen barruan, ohiko edo noizean behingo saltzaileek egiten dituzten jarduerak sartzen dira, merkataritzako establezimendu batetik kanpo egiten direnak, postu edo instalazio desmontagarrietan egindakoak, baita ibilgailuetan egiten direnak ere.

2.- Honen barruan ere, aldi behingo merkatu tradizionalak sartzen dira, leku edo eremu jakinetan kokatu eta aldizkakotasun finkoa dutenak, azoketan, jaietan edo herri-gertakarietan instalatutako aldi baterako merkatuak ere, eta dendakamioietan edo bide publikoan instalatutako postuetan egiten den salmenta ere bai, horiek kasu eta baldintza berezietan baimentzen direnean.

3.- Orokorrean, salmenta-mota hau debekatua dago merkataritza guneetarako sarbideetan eta erakusleihen aurrean.

4.- Salmenta ibiltariaren erregulazioa (jarduera hau gauzatzeko baimena lortzeko baldintzak, salmenta ibiltari-moten ezaugarrien zehaztapena, lekuak, maiztasuna, ordutegia, baimen-kopurua eta baimendutako produktuak) udal-ordenantza espezifikoaren bidez egingo dute.

6.7.04. artikulua Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatu gabea (6. erabilera, 3. mota)

1.- Honen barruan, ondasunak eta produktuak jendeari erakusteko eta merkaturatzeko jarduerak ez ezik, zerbitzuak emateko jarduera guztiak sartzen dira (ostalaritza, konponketa-zerbitzuak, zerbitzu pertsonalak...), baldin eta merkataritza-jarduera produkzio-zentrotik bereizita badago.

2.- Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jardueren barruan, eguneroko produktuen eta/edo espezializatutako produktuen salmentarako establezimenduak sartzen dira, autozerbitzu-erregimenean, salmenta tradizionalako atalekin eta azalerarik handiena eraikitako 400 metro koadro baino handiagoa ez bada.

3.- Eguneroko eta/edo espezializatutako ondasun eta produktuak merkaturatzean barne hartzen dira, adibide gisa, elikadura, edari, tabako, oihal, jantzigintza, arropak eta osagaiak, oinetakoak, lurrinak, drogeria-gaiak, etxearen



ZARAUZKO UDALA

ekipamendukoak, etxerako tresneria, etxetresna elektrikoak, brikolajea, burdindegiko tresnak, tresna sanitarioak eta iturgintzakoak, elektrizitateko tresnak, eta autoen ekipamendurako saltokien moduko jarduerak.

4.- Jendeari saltzeko behar duten azalera aintzat hartuta, txikizkako merkataritza ez-metatu honetan sartzen dira 400 m² eta 800 m² eraiki arteko azalera duten eta honako ezaugarriak dituzten ondasunak eta produktuak merkaturatzeko saltokiak:

- a) Automobil-ibilgailuen salmenta.
- b) Etxearen ekipamenduak (altzaria)
- c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko gaien artean sartzen ez direnak.

5.- Ostalaritzako zerbitzuen prestazioan sartzen dira orokorrean, pertsonen ostalua ematen ez dietenak, bai eta ikuskizun publikoenak eta aisiarako jarduerak ere, 6.5.12 artikuluan sartu gabekoak; adibidez, jatetxeak, tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, diskotekak, dibertimendurako jokoaren aretoak, dantzatokiak, bingoak eta abar. 3. motaren barruan sartuko da establezimenduaren azalera eraikia gehienez 600 m²-koa bada.

6.- Konponketa-zerbitzuen prestazioan sartzen dira, esate baterako, makina txikiak, etxetresna elektrikoak eta kontsumoko ondasunak konpontzeko lokalak.

7.- Zerbitzu pertsonalen prestazioan sartzen dira, adibidez, tindategiak, garbilekuak, ile-apaindegiak, edertasun-institutuak, eta abar.

8.- Zerbitzu orokorren prestazioan sartzen dira, adibidez, mezularitzako egoitzak (horien azalera 75 m²-koa edo hortik beherakoa denean), liburu-dendak, paper-dendak, inprentak, eta abar.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.7.05. artikulua. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatua (6. erabilera, 4. mota)

1.- **4.1. mota, Saltokiak.** Honen barruan, aurreko artikuluen antzeko ezaugarriak dituzten eta gehienez eraikitako 1.000 m² eta gutxienez 400 m² erabilgarriko azalera duten establezimenduak sartzen dira. Halaber, aurreko motan adierazitako jarduerak sartzen dira, baldin eta modu pilatuan eta sarbide nahiz elementu komunekin egiten badira (galeria komertzialak). Mota honetan sartzen dira, baita ere, erabilera hauek, baldin azalera eraikia gutxienez 600 m²-koa bada: ostalaritza, ikuskizun publikoak eta aisiarako jarduerak.

2.- **4.2. mota. Merkataritzako establezimendu handiak** Merkataritzako establezimendu handietan txikizkako merkataritza egiten da, eta, euren ezarpenaren edo ondorengo handitzeen ondorioz, jendeari salmenta egiteko azalera eraikitako 1.000 m² edo hortik gorakoa izango da. Saltoki handien barne bi kategoria bereizten dira:

- a) **Saltoki handiak.** Aurreko ataletan adierazi diren jarduera berberak biltzen ditu, baina, kasu honetan, eraikin eskusibo bateko erabilera nagusi bilakatzen da, nahiz eta erabilera osagarriak ezarri ahal izan. Saltoki handiaren kontzeptuak helburu horretarako dagoen espazio osoaren kudeaketa bakarria (titulartasuna eta ustiapena) darama berarekin. Jarduera bat mota honen barruan dagoela jotzeko, bermatu egin behar da janarien salmentarako eta janariena ez den eguneroko salmentarako azalerak ez duela gainditzen salmenta guztietarako azalera osoaren %15a.
- b) **Saltoki guneak.** Honen barruan, lehen aipatutako txikizkako merkataritzako jarduerak sartzen dira, azalera handitan garatutakoak, horretarako bakarrik den eraikinean eta sektore edo adar jakin baten barruko espezializazioaren inguruan oinarrituta. Lekuaren kudeaketa anitza izan daiteke, bai titularitateari eta bai ustiapenari dagokionez. Atal honen barruan sartzen diren instalazioetan, bermatu egin behar da janarien salmentarako eta janariena ez den eguneroko salmentarako azalerak gainditu egiten duela salmenta guztietarako azalera osoaren %15a.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.7.06. artikulua. Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 5. mota)



Honen barruan, I+G+B deritzonari eta teknologia berriei loturiko jarduerak sartzen dira; horiek industriarako zerbitzu prestaketa eta bulego jarduera artean daude. Orokorrean hirugarren sektoreko bulegoaren (6 erabilera, 1 mota) erabilera-erregimena aplikatuko zaio erabilera honi. Behar denean, jarduera bakoitzaren arabera, ingurumenean izan dezakeen eraginaga edo pertsoneri edo beren ondasunei eragozpenak edo arriskuak sortzeko potentziala dela eta, teknologia aurreratuko Industria erabilerearen erregimena (7 erabilera, 8 mota) aplikatuko zaio.

6.7.07. artikulua. Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua bulego-erabilerako partzeletan eta baldintza partikularrak (6. erabilera, 1. mota)

1.- **Erabilera nagusia:** Bulego-erabilerari dagokiona da. Arau orokor modura, sestra gaineko solairuetan bulegoak egokitu ahalko dira soilik 7. tituluko baldintza orokorrekin bat etorritik; onartu ahalko dira, baita, erdisotoan edo sotoko lehen solairuan, baldin aireztapen eta argiztapen naturalak badituzte edo goiko solairuko erabilerekin lotutako espazioak badira.

2.- **Erabilera alternatiboak:** Kokatuak dauden eremuaren kalifikazio orokorrekin bateragarriak badira eta arean onartuta badaude: Ekipamendu-erabilera (4. erabilera), mota guztiak

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak:

- A) Azken solairuan: Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera). –Txikizkako merkataritza, pilatu gabea–, ostalaritza-zerbitzua soilik.
- B) Goi-solairutan: Ekipamendu-erabilera (4. erabilera), kokatuak dauden eremuaren kalifikazio orokorrekin bateragarri diren mota guztiak.
- C) Lehen solairuan eta beheko solairuan: Kokatuak dauden eremuaren kalifikazio orokorrekin bateragarriak badira eta arean onartuta badaude.
 - a. Ekipamendu-erabilera (4. erabilera). Mota guztiak.
 - b. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 3 eta 4. motak)
 - c. Produkzio-erabilera (7. erabilera). 1. mota, etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera; eta 3. mota. Etxebizitzarekin bateragarri den biltegia.
- D) Sotoko solairutan:
 - a. Erdisotoan edo sotoko lehen solairuan, behe-solairuan onartutakoak, baldin eta goiko solairuko erabilerari loturik badaude, betiere garajeko gutxieneko plaza-kopurua beteta badago edo garaje-aprobetxamendurako balio ez duen orubea bada, Udal Ordenantzetan ezarritako muga guztien kalterik gabe.
 - b. Azpiegitura-erabilera (2. erabilera), 6. mota –Hondakin solidoen tratamendua eta ezabaketa– izan ezik, solairu guztietan.
 - c. Bestelako erabilerak (8. erabilera). 1. mota. Beste erabilera bati lotutako garajeko lokala eta aparkalekua”, goiko solairuetan; 2. mota. Eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak, goiko solairuetako jarduerari lotuta, solairu guztietan.

4.- **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin edo gunearen kalifikazio orokorrekin bateraezinak izango diren guztiak. Bulego-erabilera duten lokalen antolaketa ez da inoiz onartuko erakusmahai, salmenta gunea edo jendea egoteko gelak bide publikoarekin kontaktu zuzenean egotea.

(ZHAPOko 4. aldatetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.7.08. artikulua. Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua merkataritza-erabilerako partzeletan (6. erabilera, 3. mota) eta baldintza partikularrak

1.- Erabilera nagusia: Merkataritzako erabilerari dagokiona da, bai 3. mota –Txikizkako merkataritza, pilatu gabea–, bai 4. mota –Txikizkako merkataritza, pilatua–.

2.- Erabilera alternatiboak:

- A) Ekipamendu-erabilera (4. erabilera). Eremuaren kalifikazio orokorrekin bateragarriak diren mota guztietan.
- B) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1. mota) –bulegoa–.

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak:



ZARAUZKO UDALA

- A) Goi-solairutan: Aurreko atalean baimendutakoez gain:
 - a. Produkzio-erabilera (7. erabilera, 1. mota). Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera, jarduera-lizentzia eskuratzeko premiatik salbuetsiak dauden jardueratan.
- B) Beheko solairuan:
 - a. Goi-solairuetan baimendutako guztiak.
 - b. Produkzio-erabilera (7. erabilera). 1. mota, etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera; eta 3. mota, etxebizitzarekin bateragarri den biltegia.
- C) Erdisotoan edo sotoko lehen solairuan: Beheko solairuan baimenduta daudenak, baldin eta goiko solairuko erabilerari lotuta badaude eta garajeko gutxieneko plaza-kopurua betetzen bada, edo garaje-aprobetxamendurako gauza ez den orubea bada, betiere Udal Ordenantzetan ezarritako muga guztiak beteta.
- D) Soto-oin guztietan:
 - a. Azpiegitura-erabilera (2. erabilera), 6. mota –Hondakin solidoen tratamendua eta ezabaketa– izan ezik.
 - b. Bestelako erabilerak (8. erabilera, 1. mota). Beste erabilera bati lotutako garajeko lokala eta aparkalekua.

4.- **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin edo gunearen kalifikazio orokorrarekin bateraezinak izango diren guztiak. Orokorrean, bide publikoan debekatuta dago hirugarren sektoreko erabileraren jarduera garatzea, udalak mota bakoitzerako berriazko baimena ematen duenean izan ezik.

5.- Pilatutako txikizkako merkataritza-erabileran baldintza bereziak Lizentzia lortzeko frogatu egin beharko da establezimendu horiek trafikoan eta oraingo merkataritza-egituran sor ditzaketen inpaktuak onargarriak direla, bai inguru hurbilean eta bai halako eraginak jasan ditzaketen hiriko beste leku batzuetan. Merkataritza-jardueraren zama-lanak establezimenduaren eraikinaren barruan egingo dira beti, trafikoan inolako eraginik sortu gabe; gainera, kasuan kasuko udal-ordenantzan ezarritakoari egokituko zaizkio.

6.- Lokal komertzialak, galeria-moduan antolatutak. Hala baimentzen dutenean, beheko solairuan eta lehen solairuan, edo eraikin osoan eta, tarteka, sotoko lehen solairuan gaitu ahal izango dira. Horretarako, honako baldintza hauek exijituko dituzte:

- A) Solairu bakoitzean, maila horretan dauden lokal komertzialei dagozkien osasun-zerbitzuak bildu ahal izango dira. Erabilera publikorako diren osasun-zerbitzuak ere erantsiko dira.
- B) Zama-lanetarako azalera modu komunean jar daiteke, eta halako lanak eraikinaren barruan egingo dira beti, trafikoan inolako eraginik sortu gabe.

7.- Oinezkoentzako eremutan, beheko solairutan erabilera-mugak. Oinezkoentzako eremu eta kaleetako beheko solairuetan ezingo dituzte, jarduerari lotutako ibilgailuak etengabe sartzea eskatzen duten hirugarren sektoreko erabilerak ezarri, hala nola, mezularitzak, etxez etxeko zerbitzua duten ostalaritzako establezimenduak (ad., pizzeriak), automobil-tailerrak, merkantziak garraiatzeko agentziak, eta abar, sarrera oinezkoen kaletik bertatik egin behar denean.

8.- Ostalaritza-jardueratan, aisiarako jardueratan, eta bizitegi eta ekipamendu publikoetako hiri-eremutan kokatutako beste hainbat gauzari lotutako establezimendu publikoen murriztapena. Udal-ordenantza espezifikoaren bitartez Udalak, ostalaritza, aisia eta beste hainbat jarduera instalatzeko murriztapenak ezarri ahal izango ditu. Izan ere, jarduera hauek bizitegi-eremutan eta ekipamendu jakinen inguruan pilatuz gero, eta zenbait jarduerak gaueko ordutegian zabalik izateko aukera dutela kontuan izanda, alde batetik, jarduera horiek berez, bestetik establezimendu horiek erabiltzen dituztenek eta, azkenik, establezimendu horien inguruko plaza eta kaleetan biltzen diren pertsonen soinu handia eta bibrazioak eragiten dituzte. Soinu eta bibrazio horiek, onar daitekeen muga gainditu dezakete. Era berean, bertan dagoen lokal-kopuruagatik, lokal gehiago zabaltzeko edo daudenak handitzeko baimena ez ematea erabaki dezake udalak. Era berean, zenbait areatan, hasiera batean onargarriak diren erabilera askoren ezarpena ere mugatu ahal izango da, baldin eta Eremuko merkataritzaren, ostalaritzaren edo industriaren ehunean eragina izan badezake (esate baterako bizitegi-eremuetan finantza-zerbitzuen ezarpena, edo industria eta produktzio eremuetan hirugarren sektoreko zerbitzuen ezarpena).

9.- Indarreko udal-ordenantzetan xedatutakoa, edo mugatze horiek espezifiki erregulatuko dituzten ordenantza berriak idaztea kaltetu gabe, ZHAPOK honako mugatze hau egiten du: Irakaskuntza-ekipamenduko erabileraren



ZARAUZKO UDALA

unibertsitatez kanpoko ikastetxeen inguruan (4. erabilera, 4. mota), debekatua dago dibertimendurako jokoaren aretoak eta antzeko jarduerak ezartzea. Debeku hori ehun eta berrogeita hamar metroko (150 m) distantziaren barruan dagoen eremu osora hedatuko da, eskola-erabilerara loturiko lursaileko inguru fisikoan dagoen edozein puntutik hasi eta instalazioaren fatxadako edozein puntura arte kale edo oinezko pasealekuen ardatzean neurtuta.

6.8. KAPITULUA. PRODUKZIO ERABILERA (7. ERABILERA)

6.8.01. artikulua. Definizioa

Produkzio-erabilera, landutako materia eta produktuen fabrikazioari, eraldaketari eta biltegiatzeari dagokio, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotutako jarduerari ere. Produkzio-erabileraren barruan, honako artikulua hauetan deskribatzen diren motak bereizten dira.

6.8.02. artikulua Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera (7. erabilera, 1. mota)

1.- Neurri txikikoak direla, ezarritako potentzia txikia dela eta arriskurik ez dutela kontuan hartuta, eraikin berean etxebizitzak egotearekin bateragarri izango diren industria-jarduerak hartzen ditu.

2.- Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabileran, artisautzako nahiz eskulangintzako jarduera sartzen da, baita zerbitzuko zein konponketako lantegien jarduera ere, instalatutako guztizko potentzia 50 kW baino txikiagoa denean eta bere azalera erabilgarria 200 m² baino txikiagoa denean.

3.- Mota honen barne ondoko hauek sartzen dituzte:

A) 1.01. mota. Artisautza- eta eskulangintza-industria. Bertan sartuko dira, besteak beste, ondokoak:

01. Bitxitegia eta bisuteria.
02. Musika-tresnak.
03. Argazkigintzako laborategiak.
04. Jostailuak eta jolasak.
05. Kiroletarako gauzak.
06. Oihalen, larruen eta oinetakoen industria txikia.
07. Zehaztasuneko, optikako eta argazkigintzako tresnak.
08. Erloju-denda.
09. Papera eta arte grafikoak (fotokopiagailuak, inprenta txikiak).
10. Janariak eta tabakoa.
11. Manufakturak.

B) 1.02 mota. Zerbitzu- eta konponketa-tailerrak. Bertan sartuko dira, besteak beste, ondokoak:

01. Bizikleta eta motorren konponketa mekanikoa egiteko tailerrak (txapan, pinturan eta motorrak probatzen lan egiten dutenak izan ezik).
02. Makinen eta ordenagailuen konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
03. Makinen eta material elektrikoaren konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
04. Material elektronikoaren konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
05. Automobilgintzako osagarrien konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
06. Etxetresna elektriko txikien konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
07. Artisautzako eta eskulangintzako industrian sartzen ez diren ondasunen eta produktuen konponketarako eta mantentzeko tailerrak, udaleko zerbitzu teknikoaren ustez hori bizitegi-erabilerarekin bateragarria izanez gero.

6.8.03. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-erabilera (7. erabilera, 2.. mota)

Honen barruan, honako hauen moduko industria-jarduerak sartzen dira:

01. Konponketa mekanikoko, eta ibilgailu motordunak garbitu eta koipeztatze tailerrak.



02. Paperaren eta kartoiaren fabrikazioa eta eraldaketa
03. Material plastikoen eraldaketa.
04. Aurreko ataletan sartzen ez diren ondasunen eta produktuen konponketa eta mantentzea.
05. Makinen eta ordenagailuen fabrikazioa
06. Makinen eta material elektrikoaren fabrikazioa.
07. Material elektronikoaren fabrikazioa.
08. Automobilgintzako gauzen fabrikazioa.
09. Etxetresna elektriko txikien fabrikazioa.
10. Mineralen eraldaketa edo produkzioa.
11. Metalen eraldaketa.
12. Industria kimikoa.
13. Makina-erremintaren eta ekipo mekanikoen fabrikazioa.
14. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta elikadurako industria.
15. Metalezko produktuen fabrikazioa.
16. Ibilgailuen eta txatarraren biltegiak.
17. Zuraren eraldaketa (zerrategiak...).
18. Erauzketa-jarduerak.
19. Industria eta biltegiatze arriskutsuak.
20. Orokorrean, "1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria" deritzon jaso gabeko jarduerak guztiak.

6.8.04. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegi-erabilera (7. erabilera, 3. mota)

1.- Honen barruan, biltegiatzen diharduten jarduerak guztiak sartzen dira, handizkako merkataritza gabe; hauek, neurri txikikoen ezaugarriak dituztenez, eta biltegiatutako produktuek arriskurik ez dutenez, eraikin berean etxebizitza-erabilerekin bateragarri jotzen dituzte.

2.- Biltegiatze-erabilerekin barne sartzen dira material, ondasun edo erregai ez diren produktuak, produktu ez kaltegarriak eta arrisku txikikoak, azalera erabilgarria 200 m² baino txikiagoa denean. Lokal hauetan bigarren mailako eragiketak egin ahal izango dituzte, hala nola, paketatzea, etiketatzea, eta abar, hots, produktuak banatzen laguntzeko beharrezkoak.

6.8.05. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegi-erabilera (7. erabilera, 4. mota)

Honen barruan, handizkako salmenta duten materialak, ondasunak eta produktuak gordetzeko jarduerak sartzen dira, eta orokorrean, 3. mota –Etxebizitzarekin bateragarri den biltegia– honetan sartzen ez diren biltegiatze-jarduerak guztiak. Bertan sartuko dira, besteak beste, ondokoak:

01. 3. motan –Etxebizitzarekin bateragarri den biltegia– sartu ez dituzten biltegiatze-jarduerak.
02. Nekazaritzako lehengaien handizkako merkataritza.
03. Janarien, edarien eta tabakoaren handizkako merkataritza.
04. Oihalen, zapatagintzaren eta larruzko gauzen handizkako merkataritza.
05. Farmaziako, lurrin-dendako eta etxeko produktuen handizkako merkataritza.
06. Kontsumo iraunkorreko produktuen handizkako merkataritza.
07. Burdindegietako, industrien arteko eta/edo kimikako produktuen handizkako merkataritza.

6.8.06. artikulua. Merkantzien garraiorako agentzien erabilera (7. erabilera, 5. mota)

1.- Modu desberdinetan garraiatzeko merkantziak eta paketeak orokorrean biltzen, aldi baterako hartzen eta enkarguz eta preziopean egindako banaketa-jarduerak osatzen dute talde hau.

2.- Honen barruan, 75 m² erabilgarritik gorako azalera duten mezularitza-egoitzak sartzen dira. Hirurogeita hamabost metro koadroko edo hortik beherako egoitzak honako honen barruan daude: Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera), 3. mota. Txikizkako merkataritza, pilatu gabea.



3.- Erabilera horretarako lokalak, industria-erabilera eremutan bakarrik ezarri ahal izango dituzte eta bide publikotik sarbide zuzena izango dute. Ibilgailuen zama-lanetarako lekua eduki beharko dute lokalaren edo kokatua dagoen lursailaren barruan, jardueraren neurrirako egokiak diren proportzioan eta baldintzetan.

6.8.07. artikulua Nekazaritza eta abeltzaintzako, eta basoko jardueren erabilera (7. erabilera, 6. mota)

1.- Produktuen eraldaketa exijitzen ez duten nekazaritza, baso eta abeltzaintzako lehen mailako baliabideen ustiapenarekin lotutako jarduerak osatzen dute multzo hau. Erabilera-mota honen barne ere sartzen dira ustiapenaren berezko produktuekin lotutako eta bere produkzio-gaitasunarekin proportzioan dauden lehen eraldaketako jarduerak, baita nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera nagusiaren osagarri gisa uler daitezkeen ingurunearekiko egokiak diren bestelako jarduera-motak ere: produktuak dastatzea eta saltzea, eskulangintza-tailerrak, aisiarekin lotutako jarduerak, eta abar.

2.- Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera gisa ulertzen dira: nekazaritza estentsiboa, laborantza esperimental eta berezia, estalperik gabe edo negutegietan egiten den baratzezaintza eta lorezaintza, eta animaliak haztea eta zaintzea ukuiluratzeregimenean edo askean

3.- Halako jarduerak lurzoru urbanizaezinean soilik egin daitezke, erabilera baimendutzat hartzen diren kategorietan. Erabilera hauen erregimen espezifikoa, lurzoru urbanizaezinean erabileren erregulazio espezifikoa jasotzen duen 01. Liburukiko 9. Tituluan biltzen dute.

6.8.08. artikulua. Erauzketa-jardueretarako erabilera (7. erabilera, 7. mota)

1.- Harrobi, ibai-ibilgu, meategi eta abarretatik aleak eta beste mineral batzuk erauzten aritzen diren jarduerak daude talde honetan. Halako jarduerak lurzoru urbanizaezinean soilik egin daitezke, 01. Liburukiko 9. Tituluan adierazitako baldintzetan.

2.- Ingurumen-inpaktuaren azterlana eta ustiapenaren eraginpeko espazioa leheneratzeko beste edozein proiektu-mota alde batera utzita, halakoa ezartzeko beharrezkoa izango da lanen eraginpeko eremu naturala Suspertzeko Plan Berezia idaztea. Halaber beharrezkoa izango da inpaktua, eragozpenak eta nahasteak txikitzeko, eta abandonatutako ateratze-eremuak eta zabortegeiak bestelako erabileretarako –lurzoru urbanizaezinetan baimendutakoaren artekoa– prestatzeko.

3.- Ez dira mota honen barruan sartuko hormigoi-kamioian garraiatzeko prestaturik dagoen hormigoia fabrikatzeko instalazioak, ezta zementua erabiltzen dutenak edo harri naturala erabiltzen dutenak ere. Jarduera horiek, "2. mota. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria" deritzonako Produkzio Erabileran jasota daudela ulertzen da.

6.8.09. artikulua. Teknologia aurreratuko Industria erabilera (7. erabilera, 8. mota)

Honen barruan, I+G+B deritzonari eta teknologia berriei loturiko produkzio- edo eraldaketa-jarduerak sartzen dira; horiek bigarren sektoreko industria klasikoaren barruko produkzioa eta hirugarren sektoreko jardueren artean daude.

6.8.10. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua eta debekatua industria-produkzio erabilerako partzeletan eta biltegian (7. erabilera) eta baldintza partikularrak

1.- **Erabilera nagusia:** Sestra gaineko solairuetan, industria-produkzio erabilerako 1, 2, 3, 4, 5 eta 8. moten barne espezifikatutako edozein. Erabilera nagusiaren barne sartzen dira oinarritzko produkzio-jarduera garatzeko osagarri diren hirugarren sektoreko beharrezko jarduera guztiak (bulegoa, merkataritza...), edo ekipamenduzkoak (hezkuntza, etab.), industria-jarduerarekin erlazionatutakoak eta/edo lotuta daudenak.



ZARAUZKO UDALA

2.- Erabilera alternatiboak:

- A) Komunikazioetarako erabilera (1. erabilera, 3. mota). Erregaien hornidurarako zerbitzuguneak.
- B) Ekipamendu-erabilera (4. erabilera), bere kokalekua industria-erabilerako aldeetan ezartzea bateraezina ez denean.
- C) Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).
 - a. 1. mota, Bulegoa.
 - b. Espresuki horrela baimenduko duten industria-produkzioko kalifikazio orokorra duten eremutan: 4. mota, txikizkako merkataritzakoa pilatua.

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak:

- A) Behe- eta goi-solairutan:
 - a. Bizitegi-erabilera (5. erabilera, 3. mota). Erantsitako etxebizitza, 3.000 m² baino gehiago dituen industria-jarduera bati lotutako azalera eraikia duen instalazio bakoitzeko gehienez etxebizitza batekin (1). Etxebizitzak ezingo du 100 m² baino azalera eraiki handiagoa izan.
 - b. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera) 1. mota (bulegoa)
 - c. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera) 3. mota (txikizkako merkataritza pilatu gabe), produkzio eta industriako jarduera nagusira lotu gabeak, espresuki horrela baimentzen duten produkzio eta industriako kalifikazio orokorra duten eremutan.
- B) Solairu guztietan: Bestelako erabilerak (8. erabilera). 1. mota, Beste erabilera bati lotutako garajeko lokala eta aparkalekua, bai eta jarduera nagusiaren beharrekin lotutako biltegiarena ere.

4.- **Erabilera debekatuak:** Espezifikoki bizitegikoa, bai familia baterakoa zein kolektiboa eta, orokorrean, pertsonen ohiko edo irauteko egoitza inplikatzeko erabilera guztiak, edo produkzio eta industriako erabilera nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorrarekin bateraezinak direnak.

5.- ZHAPO indarrean jartzean, jarduera hori baimendua ez dagoen eremutan dauden industria-jarduerak onartuak daudela ulertuko da jarduera hori amaitu arte, berariaz aurkakoa adierazten ez badute; hala ere, jarduera behar bezala garatzeko beharrezko neurri tekniko eta zuzentzaileak hartu beharko dituzte.

6. Txikizkako merkataritza ez-metatuko zenbait erabileren tolerantzia (6 erabilera 3. mota). Salbuespen gisa produkzio-erabilerarekin lotzen ez diren eta produkzio-erabilerarako osagarriak ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak ezartzea baimendu ahal izango da, baldin eta jendeari saltzeko azalera dagozkion premia bereziak badituzte eta, horietara joan daitekeen jende kopuruagatik, kokatuko direneko areako produkzio-erabileraren funtzionaltasunean oztopoak eragingo ez badituzte. Atal honetan, honakoen gisako jarduerak sartzen dira:

- a) Automobil-ibilgailuen salmenta.
- b) Etxearen ekipamenduak (altzaria)
- c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko gaien artean sartzen ez direnak.

(ZHAPOko 4. aldatetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.9. KAPITULUA. BESTELAKO ERABILERAK (8. ERABILERA)

6.9.01. artikulua Beste erabilera bati lotutako aparkalekua eta garajeko lokalaren erabilera (8. erabilera, 1. mota)

Aparkatzeko edo garajerako lokal gisa ulertzen dugu ibilgailuak aparkatzeko lekua. Baina toki horretan ezin izango da egin enpresa-jarduerarik, ez baititu horretarako eraikuntza-ezaugarri egokiak izango, ez eta funtzionalak ere.

6.9.02. artikulua. Eraikinetako instalazio orokorren edo komunen erabilera (8. erabilera, 2. mota)

Instalazio orokortzat hartzen ditugu eraikinen erabilera eta gozamen egokirako beharrezkoak diren elementuak, hala nola, ura banatzeko sarea, gasa, estolderia, saneamendua, kaleko argiak, energia elektrikoa, igogailua, egokitzapen termikorako instalazioak eta abar.



6.9.03. artikulua. Trastelekuen erabilera (8. erabilera, 3. mota)

Trastelekutzat hartzen ditugu etxebizitzei edo bulego-lokalei lotuta dauden eta tresneria gordetzeko diren lokalak, baldin eta gehienez 35 m²-ko azalera erabilgarria badute.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.9.04. artikulua. Garajeko lokalaren, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak

1.- Berariaz debekatzen ez den bitartean, 1. motako erabilera –Beste erabilera bati lotuta garajeko lokala eta aparkalekua– eta 2. motako erabilera –Eraikinetako instalazio orokorrak eta komunak–, titulu honetan ezarritako edozein erabilera nagusiri lotuta daude, erabilera bateragarrien edo osagarrien artean aipatuta egon edo ez.

2.- Halaber, 3. motako erabilera –Trastelekuak–, ondorengo erabilera nagusi hauetako edozeini lotuta ulertzen da: Zuzkidura eta ekipamenduen erabilera (4. erabilera), Bizitegi-erabilera (5. erabilera), eta Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera). Eraikinaren edozein solairutan trastelekuak egokitu ahalko dira, baldin esparru, area edo lursail baterako murrizketa bereziak jartzen ez badira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.9.05. artikulua Beste erabilera bati lotutako aparkalekua eta garajeko lokala

1.- Garaje-erabilera baimenduta dago erabilera osagarrietarako eta/edo baimenduetarako ezarritako baldintzetan, erabilera nagusi bakoitzaren arabera. Aurkakorik adierazi ezean, garaje-erabilera sotoko edo sestra azpiko solairuak soilik okupatuko ditu, erabilera nagusirako erabiltzen den eraikinean.

2.- Aurkakoa xedatzen ez bada, eta familia bakarreko zein familiabiko etxebizitzetarako zuzendutako eraikinen kasurako ezarritako salbuespenarekin, ez dute bide publikotik sarbide zuzeneko ibia duten aparkaleku-lokalak erabiltzea baimenduko, udal-ordenantza espezifikoko araututako baldintzen aurka.

3.- Aurreko arauaren salbuespentzat, aparkalekuko lokalak industria-eraikinetako goi-solairuetan jartzeko baimena ematen dute. Era berean, aparkalekua gainazalean ere egon daiteke, izaera pribatiboa duen lursailaren barruan.

4.- **Oinezkoentzako eremuetako erabilera- mugak.** Oinezkoentzako aretan ezin izango dira garaje eta aparkalekuko erabilera ezarri, horietarako sarbidea oinezkoentzako kaletik edo plazatik bertatik egin behar denean

6.9.06. artikulua. Beste erabilerei lotuak dauden aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak

1.- Oin berriko eraikinek, eta baita ere alde zuzenetik dauden eraikinetan ezartzen diren erabilera nagusiaren erabilera alternatiba berriek edo handiagotzeek, erabilera nagusiaren osagarriak izango diren aparkalekuak izan beharko dituzte ondorengo ataletan arautuko duten kantidadean:

2.- Ekipamendu-erabilera (4. erabilera).

- A) 5. mota. Osasun-erabilera. Gutxienekoa: Aparkaleku bat lau (4) oheko, edota aparkaleku bat kontsulta eta administratzaileentzako laurogei (80) metro koadro erabilgarriko
- B) 7. mota. Bizitegi-zuzkidura babestua. Orokorrean bizitegi-erabilera ziren zuzkidura berberak.
- C) 8. mota. Egoitza komunitarioa eta zuzkidurako ostatuak. Aparkaleku bat 100 m² erabilgarriko.
- D) 10. mota. Hotel-erabilera. Gutxienekoa: Aparkaleku bat hoteleko 6 plazako. 20 plaza baino gutxiagoko hoteletan ez dute gutxieneko zuzkidurarik exijitzen.
- E) Ekipamendu orokorreko erabilera eta orain arte adierazi ez diren beste erabilera guztiak. Gutxienekoa: Aparkaleku bat 200 m² erabilgarriko.



3.- Bizitegi-erabilera (5. erabilera). Plaza bat etxebizitza bakoitzeko gutxienez. 80 m² baino gehiagoko etxebizitzak baleude, plaza bat ezarri beharko da 50 m² bakoitzeko edo zatiko; emaitza hori 80m²-tik gorako etxebizitzaren gehiegizko metroen batuketatik dator.

4.- Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).

- A) 1.mota –Bulegoa–, 3. mota –Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatu gabea–, eta 4.1 mota –saltokiak-. Gutxienera, plaza bat 80 m² erabilgarriko, bulegotarako edo dendak jartzeko.
- B) 4. mota. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatua. Gutxienera: Plaza bat 40 m² erabilgarriko, jendeari gauzak saltzeko zonarako, Saltoki handien kasuan; eta plaza bat 15 m² erabilgarriko, jendeari gauzak saltzeko zonarako, Saltoki guneen kasuan.

(ZHAPOko 4. aldatetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

6.9.07. artikulua. Gutxienera zuzkiduren salbuespenak

1.- Gutxienera zuzkidurak betetzetik salbuetsita gelditzen dira, honako egoera hauetako batean dauden hiri-lurzoruko eraikinak:

- A) Laurehun (400 m²) metro koadrotik beherako azalera duen lursail baten gainean eraikita egotea.
- B) Beren fatxadaren pareko aldea hamar (10 m) metrotik beherakoa izatea.
- C) Eraikin eraldatuak edo birgaituak izatea, edo hauetan erabilerak aldatzea, bertan, zuzkidurak lortzeko erabateko zailtasuna frogatuta geratzea.
- D) Zuzkidura- eta ekipamendu-eraikinetan funtzionaltasun-arrazoiengatik
- E) 4. motako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzearen kasuan (txikizkako merkataritza-erabilera metatuak), ez da gutxienera zuzkiduraren premia salbuetsiko.

2.- Udalak mugatu egin dezake gehieneko soto-oinen kopurua, baldin eta aurreikusteko modukoa bada inguruko trafikoan kalteak sortuko direla, oinezkoen baldintzak hobetu ahal izateko, edo segurtasun-arrazoiak medio.

6.9.08. artikulua. Sarbide mankomunatuaren baldintzak

Bide publikoan eraikinetako garajeen sarbideekin ahalik eta nahaste txikiena sortzeko, sarbide mankomunatuak erabiltzeko joera egongo da, eraikinetako solairuen baldintzei buruzko 7. tituluaren –Eraikuntza Ordenantza– ezarritako arau espezifikoak kontuan hartuta.



7. TITULUA. ERAIKUNTZA ORDENANTZAK.

7.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

7.1.01. artikulua. Eraikuntza-ordenantzen aplikazio-esparrua

1.- Eraikuntzako arau orokorrak honako obra hauetan aplikatuko dira:

- a) Eraikuntza berriko obretan edo, duten garrantziagatik, eraikuntzak ordezkatzearen pareko izango diren egindako eraikinetan gauzatutako edozein esku-hartze.
- b) Eginak dauden eraikinak handitu, berritu edo birgaitzeko obretan, ez ordea Udalaren iritzi arrazoituaren bidez horiek betetzea posible edo gomendagarria ez denean, eta horrek emaitzazko espazioen erabilera egokia eragozten ez badu arrazoi tekniko, funtzional, bizigarritasunezko edo segurtasunezkoak direla-eta.
- c) Gainerako berrikuntza- eta birgaitze-obretan, Udalaren iritzi arrazoituaren arabera aplikatu behar direnean eta ahal direnean. Orokorrean, nahiz eta titulu honetan jasotako ordenantza guzti-guztiak ez bete, onartu egingo dira eginak dauden eraikinen kalitatean, higienean, irisgarritasunean, zuzkiduretan eta zerbitzuetan objetiboki hobekuntza bat dakarten obrak.

2.- Artikulu honetan ezarri dena ezingo da aplikatu 10. TITULUko babes-erregimenari lotuta dauden eraikinetan, hau da, kontserbazioaren helburuari kontrajartzen zaionean.

3.- Babes ofizialeko erregimenean dauden eraikinak, bai oin berriko eraikuntzan eta bai birgaitzean, kasuan kasuko araudi berezian ezarritakoari egokituko zaizkio. Babes ofizialeko etxebizitzan eraikuntzari buruzko araudian erregulatuta ez dagoenari dagokionez, titulu honetan jasotakoak aplikazio osagarria izango du.

4.- Izaera baliokidearekin, titulu honetan arautu gabeko alderdietan, une bakoitzean indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzetan ezarritakoak aplikazio subsidiarioa izango du.

5.- Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzetan, 9. tituluko zehaztapenak aplikatuko dituzte. Titulu horretan araututakoan, ordenantza orokor hauetan zehaztutakoa gehigarria izango da.

6.- Plan orokorraren ondoren idazten diren antolamendu xehatuko tresnetako hirigintza-ordenantza bereziek (plan partzialak, plan bereziak...) plan orokorrekoak alda ditzakete, arrazoituz gero, arautzen duten hirigintza-eremuan.

7.- Baldin eta kontraesanak badaude plan orokorreko ordenantzen eta plan orokorra bera onartu aurretik antolamendu xehatuko tresnetan jasotako ordenantzen artean, plan orokorrekoak aplikatuko dira, onuragarriagoak diren neurrian.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.1.02. artikulua. Orubeetan eragiten duten parametroen definizioa.

1.- Partzela. Erabilera, instalazio edo eraikuntza bati lotutako azalera da "partzela", eta Jabetza Erregistroan horrela inskribatutako unitate fisikoa da. Partzelak, eraikigarritasun fisikorako eta/edo hirigintzarako erreferentzia-esparru izango dira.

📍 Partzela-lerrokadura: Lurzoru pribatiboaren muga adierazten du berariaz jartzen denean.

📍 Gutxieneko partzela: Eraikuntzaren ondoretarako ordenantza orokor edo partikularretan ezarri den partzelaziorako gutxieneko unitatea da; hirigintza-legerian adierazi den hedadura du.



ZARAUZKO UDALA

① Lursaileko espazio librea: Baimendutako gehieneko parametroen barruan, hala planeamenduak ezarri duelako nola baimendu diren gehieneko parametroen barruan eraikinak duen itxuraren emaitzagatik, atzeman gabe dagoen lursail-azalera da. Erabilera publikoa ezarri ahal izango dute, sestrapeko aprobetxamenduarekin.

2.- Sestra. Lurrazal edo bide baten plano horizontalarekiko inklinazioa zehazten duen lerroa da. Kontzeptu honen barne honako definizio hauek ezarri dituzte:

- A) Sestra-kota: Sestra-kota da, oinarri kartografikoaren erreferentzia-planoarekiko puntu bat igotzea.
- B) Sestra berria: Antolamenduak markatutako maila-altuera da.
- C) Gaur egungo sestra: Aldez aurretik duen egoeran, planak mantentzen duen maila-altuera da, geroko urbanizazio-erreformak kaltetu gabe.
- D) Badagoen sestra edo erreferentziakoa: Fatxadaren altuera maximoa neurtzeko, bertan dauden sestrak edo, hau uniformeegia izango ez balitz, partzela inguratzen duten bideen edo lursail-mugen (partzelak bideekin mugatzen ez duenean) sestra-kotak lotuko dituen aldapa maximoko lerroa hartuko dute kontuan.

7.1.03. artikulua. Eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa

1.- Atzeraemangunea. Kanpoaldeko lerrokaduraren eta eraikuntza-lerroa atzeratuaren artean dagoen distantzia da, elkarzuta den lerro gaineko puntu guztietan neurtuta.

2.- Eraikuntza-lerroa. Eraikuntzako fatxadaren plano bertikalaren (hegalkinak izan ezik) eta lurreko planoaren gurutzagunea da.

3.- Azalera eraikigarria. Azalera eraiki daitekeen eta eraikitzeke gai den guneari horrela deritzo.

4.- Azalera okupatua. Fatxadako planoek plano horizontalean jarriz gero betetzen duten azalera da, baimendutako hegala izan ezik, lurrazalaren gainean. Partzelen patioei eta patio mankomunatuak dagozkien eremuak aintzat hartu beharko dira parametro hau neurtzeko eta kalkulatzeko, beheko solairuaren mailara iristen direnean ere bai.

5.- Eraikitako edo eraikitzeke sabai-azalera. Eraikitako azalera iritziko zaio eraikuntza baten perimetroko parametroen kanpo-lerroaren barruan eta, horrela badagokio, mehelinek ardatzen barruan sartutako azalerari, argi-patioen azalera kenduta.

Eraikin batean eraikitako azalera zenbatzeko, honako zehaztapen hauek hartuko dituzte kontuan:

A.- Kanpoko espazio irekiak (balkoiak, terrazak eta hegal irekiak)

a.- Etxebizitzak eta zuzkidurazko etxebizitzak. Ez dira zenbatuko azalera eraikiaren ondorioetarako. Arau hau antolamendu definituko eremuetan zein antolamendu geroratuko eremuetan aplikatuko da, kontuan izan gabe zein den dagokion antolamendu xehatuko tresnaren onarpen-data (plan partziala, plan berezia...).

b.- Etxebizitza-erabileretara zuzentzen ez diren eraikinak. Azalaren %50a zenbatuko da.

B.- Hegal itxiak azalaren %100ean zenbatuko dira.

C.- Jarritako fatxada-lerroarekiko atzeraemanguneak, zorua eta sabaia edukitzeaz gain lau aldeetako hiru itxita eta aurrealdea irekita dituztenak, %50ean zenbatuko dira.

D.- Karrerape edo arkupe pribatuak azalaren %50ean zenbatuko dira.

F.- Ez dira zenbatuko azalera eraikiaren ondorioetarako:



ZARAUZKO UDALA

- a.- Estalkiko terrazak
- b.- Erabilera publikoa duten karrerapeko azalerak
- c.- Espazio libre publikotara sartzeko pasabideak
- d.- Estalkian dauden apaindurako elementuak
- e.- Estalki azpiko azalera, altuera erabilgarria 2,20 m baino txikiagoa den zatian (edo azalera hori erabili ezin bada edo eraikinaren gordetegirako edo bestelako instalazio orokorretarako erabiltzen bada).
- f.- Babes ofizialeko etxebizitzetara eta araubide bereziko udal etxebizitzetara erantsitako trastelekuren azalera; etxebizitza libreei eta araubide orokorreko etxebizitza tasatuei erantsitako estalkipeko solairuetako trastelekurenak, ezin direnean fisikoki elkartu lotuta dauden etxebizitzekin.
- g.- Bizikletak gordetzeko behe-oinetan eraikitako espazioak –eraikinaren elementu komun gisa konfiguratutako
- h.- 01 Liburukiko 7.2.08., 7.2.09. eta 7.2.10. artikuluetako baldintzak betetzen dituzten solairuak.

(ZHAPOko 9. aldaketaren arabera, 2022ko ekainaren 30ekoa)

6.- Azalera erabilgarria. "Lokal edo gela baten azalera erabilgarria", dagozkion parametro bertikalen barrukoa da, hau da, duen helburuan erabilera zuzeneko, terrazak barne, baleude. Eraikin baten azalera erabilgarria zenbatzeko, honako zehaztapen hauek hartuko dituzte kontuan:

- A.- Azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo geldituko da egiturako elementu bertikalek okupatutako azalera, baita 100 cm²-tik gorako ebaketa horizontaleko bideek edo hodiekin okupatutako azalera ere, eta 2,20 m-tik beherako altuera askea duen lurzoru-azalera ere bai.
- B.- Etxebizitza edo lokal berdinak direnean, eraikin beraren barruan zutabe bertikalean kokatuta egonez gero, aurreko paragrafoan adierazitako elementuek solairuan okupatzen dituzten azalera zenbatzeko, zutabearen beheko eta goiko solairuetan dauden etxebizitzekin edo lokalen balioen neurri aritmetikoa hartuko da.

(ZHAPOko 9. aldaketaren arabera, 2022ko ekainaren 30ekoa)

7.- Lerrokadura. Kaleetan edo espazio publikoan zehar eraikuntza mugatuko duen lerroa da lerrokadura, beraz, lursaila mugatuko duena.

- A) Kalearen eta/edo kanpoaldearen derrigorrezko lerrokadura. Eraikinaren fatxada baterako edo gehiagotarako, eraikin horren muga zehatza adierazten duen lerroa da, antolamendu-planoetan horrela ezarrita datorrenean.
- B) Eraikuntzaren lerrokadura maximoa. Proiektatutako eraikuntzaren eraikin-lerroak barne geratu behar duen lerroari deitzen zaio eraikuntzaren lerrokadura maximoa.
- C) Mehelineko lerrokadura: Eginda edo egiteko dagoen eraikuntzarekin mugakide den lerroa da.
- D) Sestrarepeko lerrokadura. Sotorako gehienezko okupazioa markatzen duen lerroarekin bat dator.

8.- Altuerak. Honako definizio hauek ezartzen dira:

- A) Eraikuntza-altuera: Lurrazalaren sestratik kanpo ateratzen den eraikinaren dimentsio bertikala da. Eraikinaren solairu-kopurua neurtuta eta fatxaden gehienezko altuera ezarrita neurtzen da.
- B) Altuera librea. Solairu bateko zoladuraren eta sasi-sabaiaren arteko distantzia bertikala da.



ZARAUZKO UDALA

- C) Egiturazko altuera librea: Solairu bateko forjatuaren goialdearen eta goiko solairuko forjatuaren behealdearen arteko distantzia bertikala da.

9.- Solairuak. Honako definizio hauek ezartzen dira:

- A) Soto-oina: Solairu honen sabaia ez da bertan dagoen edo erreferentzia gisa balio duen sestra ofizialetik 1 m baino gehiago ateratzen, eraikin osoan. Lehenengo sotoa, beheko solairutik hurbilen dagoena da, hurrengo bigarren solairua da, eta horrela.
- B) Erdisoto-oina: Solairu honen zorua sestra ofizialaren edo erreferentziako sestraren azpitik dago azalera osoan, eta haren fatxadetako batean inguruko lurraren sestraren gainetik metro bat baino gehiago ateratzen da.
- C) Beheko solairua: Bertara, bide publikotik edo espazio libretik sartzen da, eta bertako lurzorua bide publikoaren sestraren gainetik gehienez metro batera dago bide publikora ematen duten puntu guztietan, baita bere fatxadetakoren bat erdilurperatua dagoenean ere.
- D) Oinartea: Oso-osorik lokal baten barruan dagoena da; gainera, modu funtzionalaren nahiz fisikoaren eta erregistroaren aldetik, bera hartzen duen lokalari lotuta dago.
- E) Goi-solairua: Beheko solairuaren edo erdisotoaren gainetik dauden guztiak dira.
- F) Atikoa: Azken solairuko forjatuaren goialdearen, eta estalkiko eraikuntza-elementuen behealdearen artean kokatutako beheko solairuko lerrokatutako atzera eman den solairua da. Ezingo ditu tarteko forjatuak izan. Solairu hori teilatupe gisa sailkatzeko, solairu osoan, erabiliko duten funtziorako exijitutako gutxienezko altuera izan beharko du.
- G) Estalkipeko solairua: Azken solairuko forjatuaren goialdearen, eta estalki inklinatuko eraikuntza-elementuen behealdearen artean kokatutako txapitula-formako solairua da.

10.- Fatxaden irtenuneak eta sartuneak. Irtenuneak edo sartuneak dira, eraikinaren lerrokatutako orokorra aldatzen duten elementu guztiak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, terrazak, hegal itxiak, eta abar.

- A) Balkoia: Fatxadarekiko forjatu edo kanporantz ateratako hegala da. Balkoiaren kontzeptuak ez du zer ikusirik bertako babes-elementuen eraikuntza eta diseinu-soluzioarekin.
- B) Estalkiko terraza: Eraikinen edozein solairutan baimendutako atzeraemanguneen ondorioz osatutako espazio ireki eta estali gabea.
- C) Terraza: Eraikuntzako fatxadak egin duen atzeraemangunearen ondorioz eratutako barruti estalia da.
- D) Begiratokia: hegal itxia da eta zerbitzua egiten dion gelaren paramentutik abiatzen da; elementua kanporantz luzatzen da, gehienetan beira-egitura hartuta.
- E) Hegaldun gorputz itxia: Begiratoki-motakoak ez diren fatxada-irtenuneak dira.
- F) Teilategala: hegalkin gisako eraikuntza-elementua, eraikin motaren arabera azken solairuko forjatuaren kanpoalderako luzapena izango dena edo horretatik independentea izango dena

11.- Patioak. Eraikinen kanpoko edo barruko lerrokatutako hiru aldeetan gutxienez osatutako espazioak dira. Honako tipologia hauek bereizten dira:



ZARAUZKO UDALA

- A) Fatxadarantz irekitako patioa: Eraikinaren lerrokadurarekiko eraikin horren atzeraemanguneak osatutako patioa da. Bertan ez dira sartuko, normalean fatxadarekiko neurtuta, 1,5 m baino gutxiagoko atzeraemanguneak; eta hori guztia, aldamenetako planoetan baorik zabaltzen ez badute.
- B) Barruko edo lursaileko patioa: Etxea edo eraikinaren barruan eratuko duten esparrua da; eraikinaren solairu guztiei argiak eta ikuspegiak emateko balio du, hala denean, beheko solairua salbuetsita.
- C) Patio mankomunatua: Mehelineko barruko patioa da; bertan gutxieneko neurriak, lursail diferentetako bi patio erantsita lortzen dituzte.
- D) Etxadi-patioa: Etxadi-patioan, bere forma eta posizioa, zenbait lursailletako eraikini ezarritako barruko lerrokaduren bitartez plangintzak definitzen dituzte. Sarbide publikoa, pribatua eta/edo beheko solairuan baimendutako okupazioarekin izan daiteke.

12.- Konposizioko unitatea. Zatikako betearazpenaren kalterik gabe, diseinu baterakoi bati erantzunez, berariazko eraikin edo eraikin-multzoek bete behar duten baldintza da. Konposiziozko unitatea, inguratzaile eta eraikineko aldean tratamenduari, eta, baldin eta balego, urbanizazioari buruzkoa ere izango da, osoa edo zatizkoa izan daitekeela.

13.- Eraikuntzen tipologiak. Honako hauek bereizten dira:

- A) Bizitegi-erabilera.
 - Taldeko etxebizitza: barne-zirkulazioko elementu komunak izan ala ez, hurrenez hurren bloke edo etxe deitzen ditugun etxebizitza-eraikinak dira.
 - Etxebizitza isolatua: Lursail bakoitzak eraikuntza exentu bat edo gehiago ditu, gehienez 3 etxebizitzez osatua.
 - Familia bakarreko atxikia: Elkarren artean atxikiak dauden familia bakarreko etxebizitza-multzoak dira, eraikuntza jarraituko lerroa osatuta.
- B) Ekipamenduak eta zuzkidurak: Tipologia libreko eraikinak; zuzenduak dauden zerbitzuaren premietara egokitu beharko dira, eta gutxienez ordenantza orokorretan ezarrikoetara.
- C) Hirugarren sektoreko erabilera eraikinak: Nagusiki bulegoak eta dendak jartzeko.
- D) Produktzio-erabilera eraikina: Mota honetako eraikinek hainbat solairu izan ditzakete, jabetza horizontalean banatuak egon daitezke eta altuera diferentetan kokatutako bideetatik solairu bakoitzerako sarbidea izan ditzakete.

14.- Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak, eraikuntza modu egokian egin eta pertsonen erabiliko dituzten lokaletako osasungarritasuna bermatuko duten baldintzak dira. Helburu horiekin, kalitate- eta higiene-baldintzak honako elementu hauei buruzkoak izango dira:

- A) Eraikina, eraikuntza-unitate independizagarria osatzen duen etxea da.
- B) Ataria da, lokal-multzo eta/edo etxebizitza-multzo baten sarbiderako den komunikabide bertikalerako nukleo batetik zerbitzatzen den higiezina edo higiezinaren atala.
- C) Eraikin baten barne-zirkulaziorako espazioaren bitartez, erabilera kolektibo bateko lokal edo etxebizitzaren arteko komunikazioa ahalbidetzen dute; halaber, lokal horien eta kanpoko sarbideen artean, instalazioen geletarako sarbideetara, garajeetara eta eraikuntza osatzen duten beste hainbat piezatarara. Zirkulazio-elementuak dira: sarbideak, eskailera-buruak, eskailerak, arrapalak, igogailuak, banatzaileak eta korridoreak.
- D) Lokala da, bere barruan, eta eraikinean duen kokapena edozein izanda, bizitegirako ez den jarduera (komertziala, industria, tailerra, eta abar) gauzatu dezakeen espazio itxia.



- E) Gelak (piezak), etxebizitza baten gelak edo espazioak dira, eta egoitzazko gelak deritze pertsonak era iraunkorrean egoteko eska daitezkeen higiene-baldintzak dituztenean. Etxebizitza bateko gela eta espazio guztiak pieza bizigarriak dira, bainugelak, komunak, korridoreak, banatzeko eremuak eta jakitokiak edo antzekoak salbuetsita.
- F) Etxebizitza da, elementu mankomunatu batetik zerbitzatzen den, eta ordenantza hauetan ezarritako gutxienerako programa betetzen duen unitate funtzionala.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2. KAPITULUA. ERAIKINEN BALDINTZA GEOMETRIKOAK

7.2.01. artikulua. Lerrokadurak

1.- Orokorrean, derrigorrezko jotzen dira ZHAPOn definitutakoak edo lerrokadurak garatzeko plangintza-tresnak (Plan Bereziak eta Plan Partzialak). Hala ere, Xehetasun Azterketek aldatu ahal izango dituzte, plangintzak proposatutako antolamendua hobetzeko, edo badauden baldintza errealetara egokitzeke. Hori guztia beti interes orokorraren ikuspuntutik eta antolamenduaren oinarriko zehaztapenak errespetatzeko irizpidea kontuan hartuta.

2.- Beheko solairuan okupatutakoaz gain, sotoko solairuan okupatu ahal izango dute planoetan definitutako eremua, eraikuntza diseinatua denean, edo fitxetan, gehieneko okupazio gisa definitutako azalera.

3.- "Diseinatu gabeko eraikuntzaren" sotoek, aparkaleku gisa, eraikuntzaren beheko solairuko okupazioak zehaztutakoa baino azalera handiagoa okupatu ahal izango dute. Kasu honetan, lursail pribatuen barrualdean bakarrik baimenduko dituzte eta, orokorrean, mugetatik gutxienez 3 metrora egongo dira, udal-arau edo sektore-arau espezifikoaren batek gehiago murrizten ez badu. Gutxienerako tartearen muga horretatik kanpo gelditzen dira sotoetako sarbideak; horiek partzelako edozein puntutan jar daitezke.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2.02. artikulua. Eraikuntza-hondoak eta -aurrealdeak.

1.- Aurretik eraiki gabeko orubetan egingo dituzten eraikinetan, fatxadak, gutxienez, 7 m izango ditu. Hirigunearen baldintzak, Hirigunearen Plan Bereziak xedatutakoaren arabera arautuko dituzte. Eraikuntza jarraituko lerroa osatuta, elkarren artean atxikiak dauden familia bakarreko etxebizitza-multzotan, unitate bakoitzaren gutxienerako fatxada-aurrealdea 5,5, metrokoa izango da.

2.- Orubeen eraikuntza-hondoak, planoetan finkatuko dituztenak, edo ZHAPO garatzeko idatzi beharko den Xehetasun Azterketen, Plan Partzialen edo Plan Berezien ondorioz emango direnak izango dira. Aurretik eraiki gabeko orubetan egingo dituzten eraikinetan, eraikinak, gutxienez, 7 m-ko hondoak izango du.

7.2.03. artikulua Eraikinen altuera

1.- Solairu-kopurua eta teilategal-kota eta/edo altuera aldi berean aplikatzen dira, eta guztiak maximoak dira. Zehaztapen hauek, lurzorua antolatzeko planoetan eta ordenantza hauetan biltzen dira. Gaur egun dauden eraikinak gehieneko altuera horietara egokitu ahal izango dira, betiere oinen kopurua edo profila errespetatzen jarraitzen bada.

2.- Altuerak neurtzeko modua. Zehaztutako arauko altuera, espaloien sestra minimoaren eta maximoaren arteko puntuan neurtuko dute. Bide publikora ematen ez duten fatxadetan, badagoen edo erreferentzia gisa balio duen sestra hartuko dute kontuan. Eraikinaren altuera maximoa, teilategalaren beheko aldeak zehaztuko du fatxada nagusian, edo, fatxada guztiek maila bera dutenean, fatxada kaltetuenean.



ZARAUZKO UDALA

3.- Eraikinen altuera maximoak. Subsidiarioki, eta 02. Liburukian eremu edo esparru bakoitzerako espezifikoki adierazitakoa salbuetsita, eraikuntzen tipologiaren arabera, honako altuera maximo aplikagarri hauek ezartzen dituzte:

A) Bizitegi-erabilerako eraikinak:

- a. Profil maximoaren arabera, honakoa izango da teilategalaren azpiko aldeko altuera maximoa:
 - i. PB (edo solairu 1 sestra-gainean) = 4 m
 - ii. PB (edo 2 solairu sestra-gainean) = 7 m
 - iii. Gehitutako solairu bakoitzeko 3 m
- b. Erlaitza, mugakide diren etxe edo eraikuntzetako batekin berdintzeko helburu bakarrarekin, eraikuntza berriaren guztizko altuera gehienez 1 metro aldatu ahal izango da, udalak berariaz baimentzen duenean, eta horrek eraginda solairu-kopurua handitzen ez bada. Aldaketa hori, honako lehentasun-ordena hau jarraituta egin beharko da:
 - i. Beheko solairuan.
 - ii. Azken solairuan.
 - iii. Solairu guztietan proportzionalki banatuta.
- c. Teilatupeko solairuek teilategalera 2,6 m-ko altuera izango dute. Aitzitik, estalkipeko solairuek, teilategalaren muturretik hasita, gehienez %40ko aldapa-lineak osatutako bolumenaren barne egon beharko dute.
- d. Lehendik dauden eraikinetan estalkia altueran gehienez 1 metro handitzea onartuko da, baldin eta jasoera egin ondoko altuerak ez badu gainditzen A.a epigrafean azaltzen diren arauak aplikatuta lortzen den gehienezko altuera.

B) Zuzkidurarako eta ekipamendurako erabilera-eraikinak:

- a. Ekipamendurako erabilera-eraikinetan eta antzekoetan, profil maximoaren arabera, altuera maximoa honako hau izango da:
 - i. PB (edo solairu 1 sestra-gainean) = 4 m
 - ii. Gehitutako solairu bakoitzeko = 4 m
- b. Pabilioiak eta kirol-ekipamenduak bezalako beste mota bateko eraikinetan, zuzenduko dituzten erabileratarako behar den altuera izango dute, horretarako premia dagoela justifikatu ondoren.
- c. Edozein kasutan, titulartasun publikoko eraikinetan, udalak altuera handiagoak onartu ahal izango ditu, horren beharra dagoela justifikatu ondoren.

C) Hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak:

- a. Bulego-erabilerako eraikinetan, profil maximoaren arabera, altuera maximoa honako hau izango da:
 - i. PB (edo solairu 1 sestra-gainean) = 4 m
 - ii. Gehitutako solairu bakoitzeko: 4 m
- b. Merkataritza-erabilerako eraikinetan:
 - i. PB (edo solairu 1 sestra-gainean) = 5 m
 - ii. PB+1(edo 2 solairu sestra-gainean)=9 m
 - iii. Gehitutako solairu bakoitzeko: 4 m

D) Produktzio-erabilerako eraikinak: Produktzio-erabilerako eraikinek, bide kaltetuenarekiko gehienez 12 m-ko altuera izango dute, solairu bakar batean edo bitan gauzatzen diren kontuan hartu gabe. Bi solairu baino gehiagoko profila definitzean, gehienez 14 m-ko altuera izango du. Industria-instalazioen arabera, funtzionamendurako beharrezkoak diren elementuek altuera hori gaindi dezakete, kontuan hartuta indarrean dagoen araudia.

E) Azpiegiturekin eta komunikazioekin lotutako eraikinetan, altuerak bat etorriko dira ekipamendu-erabileretarako jarritakoekin edo aurreikusitako erabilera bereziarekin antzik handiena duen beste erabilera batenarekin.

F) Eraikin guztietan, erdisotoak gehienez 2 m-ko altuera irten daitezke. Distantzia hori, bertako sabaiko forjatuaren goiko alderaino neurtuko da, bertan dagoen sestraren edo erreferentziakoaren gainean. Dena den, erdisotoa profilean finkatuta agertzen denean, altuera hori ez da kontuan izango eraikinaren gehieneko altueraren ondorioetarako.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



7.2.04. artikulua. Solairuen baldintza orokorrak

1.- Gutxieneko altuera libreak, solairu bakoitzean egingo duten erabilerarako adieraziko dituzte, eraikinaren erabilera nagusia zein den kontuan hartu gabe, artikuluko honetako azken atalean jasotakoa jarraituta.

2.- Azpiegitura eta komunikazioei lotutako eraikinen kasuan, eraikin horien gutxieneko altuera libreak, ekipamendu-erabileretarako ezarritakoen barne sartuko dira. Erabilera baten ezaugarrien ondorioz, altuera libre txikiagoa baimentzen duen beste baten barruan sartzen badute, lehenengoaren neurriak aplikatuko dituzte.

3.- Aurreko ataletan ezarritako arauak kontuan hartuta, gutxieneko altuera librearen erregimen hau ezartzen dute:

A) Sotoak:

- a. 2,20 m. Trastelekuetan (8. erabilera, 3. mota), eraikinaren instalazio orokorretan (8. erabilera, 2. mota) eta, orokorrean, eraikinaren azpiegitura independenteetan (2. erabilera).
- b. 2,50 m. Sotoko solairuetan baimendutako gainerako erabileretan.
- c. Murrizte puntualak baimentzen dira (2,20 m arte), habeak eta/edo instalazioak eraisteagatik.

B) Beheko solairuak:

- a. 2,20 m. Trastelekuetan (8. erabilera, 3. mota), eraikinaren instalazio orokorretan (8. erabilera, 2. mota) eta, orokorrean, eraikinaren azpiegitura independenteen erabileran (2. erabilera).
- b. 2,50 m. Garaje eta aparkalekuko lokaletan (4. erabilera, 15. mota), eta, bizitegi-erabileran (5. erabilera).
- c. 2,60 m. Bulegoko hirugarren sektoreko erabileran (6. erabilera, 1. mota).
- d. 2,80 m. Beheko solairuetan baimendutako gainerako erabileretan.
- e. Murrizte puntualak baimentzen dira (2,20 m arte), habeak eta/edo instalazioak eraisteagatik.

C) Goi-solairuak:

- a. 2,20 m. Trastelekuetan (8. erabilera, 3. mota), eraikinaren instalazio orokorretan (8. erabilera, 2. mota) eta, orokorrean, eraikinaren azpiegitura independenteetan (2. erabilera).
- b. 2,50 m. Garaje eta aparkalekuko lokaletan (4. erabilera, 15. mota, eta 8. erabilera, 1. mota), bizitegi-erabileran (5. erabilera) eta, bizitegi-erabilerarekin bateragarri den industria- eta biltegi-erabileran (7. erabilera, 1. eta 3. motak).
- c. 2,60 m. Gainerako epigrafeetan aipatu ez dituzten goi-solairuetan baimendutako gainerako baimendutako erabileretan.
- d. 2,80 m. Erabilera komertzialean (6. erabilera, 3. eta 4. motak)
- e. Murrizte puntualak baimentzen dira (2,20 m arte), habeak eta/edo instalazioak eraisteagatik.

4.- Eginak dauden eraikinetan, orokorrean, erabilera bakoitzerako exijitutako altuera libreak bete beharko dituzte, baina altuerak murriztea onar daiteke, lokala behar bezala erabiltzea eragozten ez dutenean.

5.- Babes Erregimenaren barne sartutako eraikinetan, aurretik definitutako altuera libre eta erabilgarriak orientagarriak izango dira. Eraikin babestuaren fatxadako baoen, eta forjatuen eta egiturako elementuen antolaketa errespetatuko duten altuerak ezarri beharko dituzte, horren ondorioz adierazitako gutxieneko altuerak murrizten badira ere.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2.05. artikulua. Sotoen baldintza espezifikoak

1.- Titulartasun pribatukoak diren eta eraikuntzari lotuak dauden, eta eraikuntzaren lerrokaduretatik kanpo proiektzioa duten soto-oinek, ZHAPOk edo bere garapenean izapidetzen diren planek adierazitako ezin izango dute bide publikoaren sestratik metro bat baino gehiago atera.

2.- Diseinatu gabeko eraikuntzaren sotoetan, eraikuntzaren beheko solairua okupatzeagatik zehaztutakoa baino azalera handiagoa erabil dezakete aparkaleku gisa, 7.2.01. artikuluan adierazitakoarekin bat etorrita. Kasu



ZARAUZKO UDALA

honetan proiektu bat aurkeztu beharko du. Bertan, edozein eraikuntza-proiekturako exigentzia orokorrez gain, ondoren aipatuko den dokumentazioa bildu beharko du:

- A) Proiektuak ondorengo dokumentazioa edukiko du:
 - a) Partzelaren hasierako egoeraren plano topografikoa, mugakideei eta bideragarritasunari erreferentzia eginez, eta bertako zuhaitzia eta landaretza adierazita.
 - b) Lursailaren amaierako egoeraren plano topografikoa, proposatutako zuhaitzia eta landaretza adierazita, bai eta aurreikusitako zortasun behartuak ere.
 - c) Lursailaren egoeraren eta formaren koloretako argazkiak.
- B) Lursailaren hasierako profila gordeko dute, eta aldaketak, perimetroko espazio publiko edo bideetan ezarritako sestetara doitzen bada bakarrik onartuko dituzte.
- C) Lurzorutik 1,50 m-ra 65 cm baino gehiagoko perimetroa duten zuhaitzak mantenduko dituzte, horretarako bere substratua errespetatuko dute, 3 m-ko erradioan zirkuluan eta 4 m-ko sakoneran.
- D) Eraikiko duten sotoaren sabaiaren gainean, belar- eta zuhaixka-espezieen egoera ona bermatzeko nahikoa izango den lur begetaleko geruza ezarriko dute. Aparkalekuko azalera eraiki osoarekiko 100 m² bakoitzean, gutxienez, zuhaitz bat landatuko dute.

3.- Sotorako ibilgailuen sarbideek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- A) Sarbideak, beheko solairutik edo lurzoru libre pribatutik antolatu beharko dituzte; helburu horrekin ezingo dute lurzoru publiko librea okupatzeko baimena eman.
- B) Eraikiko duten edozein eraikinen barruan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sarrera eta irteera izateko behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dituzte. Horretako, soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dituzte, gehienez bi.
- C) Beste lekuren batetik sarbiderik ez duten aparkalekuek, zortasun egokiak ezarrita ez edukitzeagatik, eraikinaren fatxadatik edukiko dute sarbidea, eta bide-zortasuna osatuko dute ondoko orube guztietarako, lehenengo sototik hasita. Ondoko orubeetara, hurrengo sotoetan, beste sarbide batzuk ere egon daitezke. Sotoek oinean duten banaketak eta mailakatzeak ondoko orubeetarako sarbidea ahalbidetu beharko du.
- D) Sarbideko zortasunak edo jabetzaren mugak, artikulua honetan aipatutakoak, Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2.06. artikulua. Erdisotoen baldintza espezifikoak

1.- Garaje gisa erabiltzeko erdisotoak, aurreko atalaren arabera erregulatuko dituzte, baoak zabaltzeko debekuari eta lurzoruko sestrak zuzentzeari dagokienean izan ezik.

2.- Edozein motatako eraikinetan, erdisotoko solairuek ondoko funtzio hauek izango dituzte: garajeak, trastelekuak eta/edo eraikinaren edo eraikin-mota bakoitzean baimendutako erabilerentzako komunak diren zerbitzuen instalazioak, beti ere altuera libre eta erabilgarriak, nahi duten erabilerarekin bat badatoz eta aparkalekuen estandarra bete badute.

7.2.07. artikulua. Beheko solairuen baldintza espezifikoak

1.- Eraikin guztietan, batez ere hirugarren sektoreko erabileretakoetan, beheko solairuaren altuera, lehen solairuaren altuerarekin batera hartu ahal izango da, altuera bikoitzeko lokalak edo gelak osatzeko. Bere altuera "profil" bidez erregulatu denean, soluzio hauek ez dute beste solairua jartzea baimenduko.



ZARAUZKO UDALA

2.- Beheko solairuetako lokalek, eraikuntzaren aurrean dagoen espazio publiko edo bidetik sarbide independentea eta zuzena izateko baldintza bete beharko dute. Ez dute onartuko, berez edo solairu bereko beste lokal bati erantsita, aurreko baldintza betetzen ez duten zatien banantzea.

3.- Oinarreak edo tarteko oinak eraikitze baimena emango dute, beheko solairuko nahiz tarteko oinetako ondoriozko gelek, gutxienez 2,20 m-ko altuera libre badute. Ondoriozko altueren arabera, honako erabilera hauek izango dituzte: 2,20 m-tik 2,50 m-ra biltegiak, instalazioak eta komunak jartzeko; 2,50 m-tik gora, erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako, baina jendeari zabaldu gabe; eta 2,80 m-tik gora, beheko solairuko lokalaren erabilera berbererako.

7.2.08. artikulua. Bizitegi-eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak

1.- Beheko solairuan oinarreak edo tarteko oinak eraikitze baimena emango dute, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- A) Eraikinaren elementu komun batera edo erregistro-unitatea eratzeko aukera duen beste finka batera irteera independenterik gabe, beheko solairuko lokala osatuko dutenak baino ez dituzte baimenduko. Lokal bakoitza, dagokion oinartera lotuta geratuko da eta ezingo da banandu. Aurrerantzean ezingo dute banantzea baimendu. Ondoriozko lokalek, zati zaharrarekin bolumen bakarra osatu beharko dute.
- B) Espazio publikoetarako irisgarritasuna bermatu beharko dute.
- C) Oinarre horrek solairuan duen okupazioak ezingo du lokalaren itxiturek mugatutako azaleraren %40 baino handiagoa izan.
- D) Oinartekoa ezin izango da inongo kasutan fatxadaren islatu, hau dela eta, hura, fatxadaren barruko paramentutik 3 metro aldendu beharko dela gutxienez.

2.- Goi-solairutan, eraikinaren altuera libreak eta altuera erabilgarriak, solairuen baldintza orokorre bidezko 7.2.04 artikuluan adieraziko dituzte, bizigarritasun-baldintzei buruzko 7.4.07. artikuluan zehaztutako salbuespenekin. Estalkipeko espaziotan eskuratutako gela bizigarriei dagokienez, azken solairuko etxebizitza egokietan integratu behar dira; horiek berez beteko dute gutxienezko etxebizitzaren nahitaezko azalera (osoko azaleraren %50a gutxienez), eta sarbide bakarra bertatik izango da.

7.2.09. artikulua. Hirugarren sektoreko eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak.

1.- Beheko solairuan oinarreak edo tarteko oinak eraikitze baimena emango dute, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- A) Eraikinaren elementu komun batera edo erregistro-unitatea eratzeko aukera duen beste finka batera irteera independenterik gabe, beheko oinetako lokala osatuko dutenak baino ez dituzte baimenduko. Lokal bakoitza, dagokion oinartera lotuta geratuko da eta ezingo da banandu. Aurrerantzean ezingo dute banantzea baimendu. Ondoriozko lokalek, zati zaharrarekin bolumen bakarra osatu beharko dute.
- B) Espazio publikoetarako irisgarritasuna bermatu beharko dute.
- C) Oinarre horrek solairuan duen okupazioak ezingo du lokalaren itxiturek mugatutako azaleraren %40 baino handiagoa izan.
- D) Oinartekoa ezin izango da inongo kasutan fatxadaren islatu, hau dela eta, hura, fatxadaren barruko paramentutik 3 metro gutxienez aldendu beharko dela.

2.- Estalkipeko solairuan beheko solairuetako erabilera berberak egin daitezke, baldin eta lotura funtzionala eta titularitatekoa mantentzen badira eta erabilera horretarako ezarritako altuera libreak betetzen badira.



7.2.10. artikulua. Produkzio-erabilerako eraikinetako solairutarako baldintza espezifikoak.

1.- Entrepantas

a.- Solairu bakarreko eraikinetan, azaleraren %40 gehienez duten oinarreak onartuko dituzte, baina ez dira sabaiko azalera eraiki gisa zenbatuko. Oinarre horiek onartzeko, nahi duten erabileren arabera ezarritako gutxieneko altuera izan behar dute.

b.- Bi forjatu-kotetara sarbide independentea duten bi solairuko eraikinetan, azaleraren %20 gehienez duten oinarreak onartuko dituzte, baina ez dira sabaiko azalera eraiki gisa zenbatuko. Oinarre horiek onartzeko, nahi duten erabileren arabera ezarritako gutxieneko altuera izan behar dute. Hiru solairuko eraikinetan ez dituzte oinarreak onartuko.

c.- Lokalen banantzetan, oinarre horien gauzatze-maila baloratuko dute, ondorioz sortuko den lokal bakoitzari, oinarreko azalera-muga ezarrita, eta lokaletako bati gauzatu daitekeen azalera maximoa ere esleitu ahal izango zaio.

d.- Beti, eraikinaren konfigurazioa errespetatu beharko da. Eraikinaren inguratzaile geometrikoa bera izango da, oinarreak barne hartu ala ez. Aire- eta argi-bao berriak zabaldu ahal izango dituzte, baina fatxadaren osaera bateratua bermatu beharko da.

2.- Bainugela. Bainugela jartzeko behar diren instalazioak edukiko ditu (gutxienez, komunontzia eta konketa). Bainugelaren eraikuntza atzeratu daiteke, harik eta lokalean jarduera jakin bat jarri arte.

3.- Aireztapena

a.- Geletako giro-aireztapena naturala edo artifiziala izan daiteke, eta indarrean dauden xedapenek eskatzen duten gutxieneko aireberritzea bermatuko du. Aireztapena behartua bada (depresio bidezkoa), kaleko sestratik gutxienez 2,20 m-ko altueran kanporatuko da airea.

b.- Prozesu batek gas kutsatzaileak, usainak eta/edo partikulak sortzen baditu, gasak ebakutzeko behar dituen hodiak edukiko ditu derrigorrez. Hodi horiek independenteak eta estankoak izango dira, estalkiraino iritsiko dira, eta gutxieneko sekzio egokia izango dute.

c.- Gutxienez bi solairu dituzten eraikin berrietan, estalkiraino iritsiko den hodi bat jarriko da gutxienez, behe-solairuetako azalera erabilgarriko 500 m² bakoitzeko.

4.- Argiztapena. Argiztapen naturala edukiko dute pertsonen presentzia jarraitua izango duten gelek. Lokalaren barne-banaketaren ondorioz sortutako espazioak, berriz, argiztatu daitezke era naturalean argiztatutako beste gela batzuen bitartez.

5.- Produkzio-erabilerako lokalen jabetza horizontaleko banantzeak. Arau orokor gisa, produkzio-erabilerako eraikinetan jabetza horizontaleko azpibanantzeak baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da emaitzako gutxieneko azalera 150 m²-koa izatea; eta hori area edo sektore bakoitzeko antolamendu xehatuari utzi gabe.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2.11. artikulua Estalkiaren profila eta altueraren gainera dauden elementuak

1.- Eraikinaren gehieneko altueraren gainera, zona bakoitzeko ordenantzetan ezarritako mugak kontuan hartuz, honako eraikuntza hauek onartuko dira:

A) Teilatagalak gehienez 1,25 m-ko irtenunea errespetatuko du eta gehienez 0,25 m-ko ertza izango du.

B) Estalkiaren isurialdeak, teilatagalaren muturretik trazatutako aldapa maximoko %40ko lerro batek definituko ditu (bat etorriko da fatxadako gehieneko altuerari dagokion plano horizontalarekin) gutxienez aurrez aurreko



bi fatxadetan. Estalkiko gailurraren altuera maximoa profilak zehaztuko du eraikinaren sekzioaren erdiko puntuan, inoiz altuera maximoaren gainetik 3,5 m-ko maximoa gainditu gabe. Muga hau fatxada guztietan aplikatu beharko da, bai kanpokoak zein barrukoak ere, eraikinaren partzela-patioek osatzen dutenak barne sartuta.

- C) Ehuneko hamabost (%15) moduko edo txikiagoko aldapadun estalkiko plano oro, estalki lau gisa kontsideratuko da eta erreferentziako bere maila, adierazi den okerdura jartzearen ondorioetarako, fatxadako gehieneko altuerari dagokion plano horizontalekoa izango da.
- D) Azken solairuko forjatuaren gainetik estalkiko isurkiak etetea baimenduko da soilik baoak zabaltzeko paramentu bertikalak lortzeko badira, eta tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneo bidez egiten badira. Estalkian argizuloak jarriz gero, forma uniformeak izan behar dute.
- E) Eskailera-kutxaren, igogailu-kutxaren, biltegien eta beste instalazio batzuen erremateek ezin izango dute gainditu 4,50 m-ko altuera maximoa, eraikinaren gehieneko altuerari dagokionez, ez eta 2 m estalkiaren hegaletik ere, eta gainera, gutxienez 2 m atzera eman beharko dira, fatxada nagusiari dagokionez.
- F) Karelak, barandatxoak eta apaindurazko erremateek, apaindura isolatuak izan ezik, ezin izango dute eraikinaren gehieneko altueraren gainetik 1 m-ko altuera gainditu eta % 40ko gehieneko pendizaren barruan egongo dira beti..
- G) Aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak, eta berogailurako eta aire giroturako tximiniak. Tximiniok ondo funtziona dezaten indarrean dagoen araudian ezarritako altuera edukiko dute, edo eraikuntzari ondo dagokion altuera. Tximiniak gutxienez 1 m atzera eman beharko dira lerrokaduretatik.
- H) Eguzki-energia erakartzeko eta beste hainbat energia berriztagarriren instalazioak.
- I) Eraikinei beraiei eta telekomunikazio-sareetako instalazio orokorrei zerbitzu egingo dieten antenak eta tximistorratzak .
- J) Bide publikotik ikus daitezkeen instalazioak saihesten saiatuko da. Edonola ere, antenak, oinarrizko estazioak edo telekomunikazioetako elementuen edukiontzia gutxienez 2 metro eraman beharko dira atzera, kanpoko edozein fatxadaren planotik.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.2.12. artikulua. Hegalkinen baldintza orokorrak

1.- Hegalkinen gehieneko lerroa irudimenean baino egongo ez den marra bertikala izango da, fatxadaren plano bertikalaren paraleloan taxututa eta haren lerrokaduraren gainean. Hegalkinen lerro hori espaloia zoladuraren sestratik 3 metrora sortuko da. Neurketa, hegalkinaren puntu guztietan egingo da.

2.- Fatxadetako hegalkin guztiak, esaterako eraikuntzari lotuta dauden apaindurarako elementuak, hegalak, balkoiak, begiratokiak eta antzeko beste batzuk kasu bakoitzean adieraziko den hegalkinen gehieneko marraren barruan beharko dute egon.

3.- Balkoien eta balkoi korrituen gehieneko alboko hegalkina, fatxadaren mugatik 0,5 m-ra geratuko da, eta begiratoki eta beste eraikin itxietakoa 1 m-ra, aldameneko eraikin bat erreferentzia gisa hartuta, eta baion tratamendua edozein dela ere. Hegalak gutxienez 3,00 m erretiratu beharko dira eraikinaren ertz konkaboetatik.

4.- Hegal-gorputzen gehieneko irtengunea, edonolakoak izanda ere, honako parametro hauen arabera izango da:

- a.- Hegala erabilera publikoko espazio publiko baten gainean badago: 1,25 metro, baina espaloia zintarriaren kanpoko lerrotik gehienez 0,50 metrotara.
- b.- Hegala espazio pribatu baten gainean badago: 1,50 metro.
- c.- Hegalen sakonera edo zabalera handitu ahal izango da eraikinaren barrualderantz.



5.- Hegalkin ireki eta itxien baturak inoiz ezingo du kanpoko fatxaden garapen osoaren %50 baino handiagoa izan; fatxada bateko edo gehiagoko hegalkinak elkar daitezke, ordenantza partikularrak hegalkinen xedapen zehatza zehazten ez duen bitartean.

6.- Etxadien patioetan balkoi-motako hegalkinak baino ez daude onartuta.

7.- Hegalkinak izkinetan eta alaketan handitu ahal izango dira, teilatuko hegalkak eta apaingarriak balkoien eta begiratokiaren paraleloak edota zentrokideak izan daitezke.

8.- Fatxadaren osaera orokorraren barruan, espaloia sestratik 2,5 m-ko altuerara arte gehienez 10 cm-ko irtenunea, eta altuera horretatik gora 20 cm-koa izan dezaketen apaindurazko portadak egin ahal izango dituzte.

9.- Hegal irekien eraikuntzan erabiliko diren egiturazko soluzioak eraikinaren barruan edo eraikinaren fatxadan ondo integratuta egingo dira.

Salbuespenez, eta egiturazko soluzio gisa, hegalen konfigurazioan muntaga lagungarriak baimendu ahalko dira, baldintza hauek betetzen direnean:

- Espazio pribatuaren gainean jarriko dira.
- Arrazoi bidez eta objektiboki justifikatuko da beste irtenbide batzuk teknikoki eta ekonomikoki ezinezkoak edo neurritz kanpokoak direla.
- Hegalaren lehen metroak —ertzetik fatxadaren barrualderantz hartuta— ez du izango egiturazko elementu bertikalik.
- Eraikina ez da egongo Plan Orokorreko interes bereziko edo toki-interesko ondasun higiezinaren katalogoan sartuta, artikulua honen 11. atalean aurreikusitako salbuespenak izan ezik (Toki-intereseko ondasunak, 2. kategoria —Bestelako bizitegi tipologiak—).

10.- 2008ko otsailaren 13an onartutako plan orokorraren ondoren onartutako antolamendu xehatuko tresnak dituzten eremuetan (plan partzialak, plan bereziak, hirigintza-ordenantza espezifikoak...), ordenantza horietan hegalei eta balkoiei buruz jasotako araudia aplikatuko da, nahiz eta murriztaileagoa izan, hegalen baldintzak aldatzeko eta/edo plan orokorrera egokitzeko aukerari kalterik egin gabe.

11.- Toki-intereseko ondasun higiezinak, 2. kategoria —Bestelako bizitegi-tipologiak— (Plan orokorraren 10.3.08 artikulua 7.4 atala). Plan orokorraren katalogoaren atal horretan jasotako eraikin-taldeak hain ezaugarri arkitektoniko desberdinak dituztenez, balkoi eta hegal berriak eraiki ahal izateko, eraikin-talde bakoitza batera arautuko duen ordenantza espezifiko bat idatzi beharko da, Zelai Ondo auzorako egin zen bezala (2016ko abenduaren 29ko ordenantza).

12.- Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetan balkoi eta terraza berrien eraikuntza eskatzeko eta baimentzeko baldintza orokorrak:

12.1.- Lizentzia-eskaerarekin batera, teknikari eskudunak sinatutako proiektua aurkeztu beharko da. Nahitaez bete beharreko beste baldintza batzuen artean, garrantzi berezia izango du hegal berriak eraiki ondoren eraikinaren egiturazko segurtasuna bermatzeak. Proiektuan honako hauek sartuko dira:

a.- Fatxadaren edo fatxaden koloretako argazkia eta proposatutako obraren deskribapen zehatza (materialak, koloreak, etab.), fatxadaren azterketan oinarritutako irizpide estetiko argietan oinarrituta.

b.- Fatxadaren plano kotatuak (osoak edo partzialak) eskala egokian.

12.2.- Eraikin-multzoak: proiektu edo ideia arkitektoniko berean oinarrituta egindako eraikin-taldeak dira, ondare eraikiaren ikuspegitik osotasunari izaera garrantzitsu eta interesgarria ematen diotenak. Eraikin-tipologia honetan, aurreko ataletan adierazitako baldintza orokorrak betetzeaz gain, tratamendu eta konponbide homogenea emango zaie multzoko eraikin guztiei. Horregatik, eraikin bakoitzean jarduketak modu independentean egin badaitezke ere, urrats hauek jarraituko dira:



a.- Eraikin-multzo baten parte den eraikin baterako lehenengo eskaera Udalean jaso ondoren, nahitaez bete beharreko irizpide estetiko eta konposizioko batzuk proposatuko dira, fatxaden homogeneousuna bermatzeko.

b.- Proposamena eraikin-multzoa osatzen duten komunitate guztiei jakinaraziko zaie, entzunaldi izapidean.

c.- Jasotako alegazioak eta/edo iradokizunak ikusita, Udalak behin betiko irizpide estetiko eta konposiziokoak jarriko ditu multzo arkitektonikoko eraikin guztietarako, eta horiek lotesleak izango dira proiektuak idazteko eta obra-lizentziak emateko.

12.3.- Obra-lizentzia eman aurretik egiaztatu beharreko hirigintza-baldintzak:

a.- Hirigintza-antolamenduaren arabera eraikina finkatuta egotea eta etxebizitza-erabilera baimenduta edukitzea.

b.- Balkoietan eta terrazetan lehendik egindako itxiturarik ez egotea. Beraz, balkoi berrien eraikuntza onartuko da, baldin eta proiektuan sartuta badago itxitura horiek kenduko direla.

c.- Eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko arauak betetzea (EIT). Hau da:

c.1.- EIT eginda eta aurkeztuta edukitzea, baldin eta eraikinaren antzinatasunagatik (50 urte baino gehiago) horretara behartuta badago.

c.2.- EITan aurreikusitako zuzenketa eta konponketa galdagarriak eginda edukitzea, edo, hala badagokio, konpromisoa hartzea konponketok balkoien eta terrazen eraikuntzarekin batera egiteko (kasu horretan, jarduera horiek sartuta egongo dira balkoi eta terraza berrien eraikuntza-proiektuan).

12.4.- Jabetza horizontalaren baldintzak. Eraikuntza osorako proiektu bakarra aurkeztu beharko da, eta, beraz, jarduketa bakarra eta bateratua izango da, egikaritzeari dagokionez.

12.5.- Baldintza estetikoak (esekitokiak).

a.- Esekitikirik ez duten etxebizitzak, edo horretarako espazioak itxita dituztenak. Balkoi berriak gaitzeko proiektuak erantzun bat eman beharko dio gabezia horri, arropa zabaltzeko espazio bat diseinatuz (kanpotik ezkutatuan geratzen dena).

b.- Emaizazko konposizio orokorrak modu koherente eta bateratuan integratu beharko ditu esekitoki berri horiek.

c.- Esekitoki horiek lurra badute, balkoien gehieneko azaleraren barruan zenbatuko dira. Lehendik dauden esekitokiak ixten badira, azalera hori ere gehieneko azaleraren barruan zenbatuko da.

(ZHAPOko 9. aldaketaren arabera, 2022ko ekainaren 30ekoa)

7.2.13. artikulua. Patioen baldintzak

1.- Patioek, gela kaltetuenaren gutxieneko neurria aplikatuta aterako dituzten neurriak izango dituzte gutxienez.

2.- Patioen altuera, paramentu eta horma bakoitzean, argiak eta ikuspegiak hartzen dituen lokal edo gela bizigaiaren zoru-mailatik hasita eta koroatzearen goiko muturreraino zenbatuko da.

3.- Patioaren forma, oinean, ondoko baldintza hauek betetzeko modukoa izango da:

A) Poligono horretan bista zuzenaren zabalera edo dagokion gutxieneko zabalaren pareko diametroko zirkulua egin ahal izango da.



- B) Arestian ezarri diren azalerak edo gutxieneko distantziak ezin dira murriztu edo atzeman inolako obrako materialez itxita dagoen eraikuntzako elementu, metalezko elementu edo beste edozein elementurekin.

4.- Ondoren erakutsiko dugun taula kontuan izanda, gela-motaren arabera exiji daitekeen inskribatutako zirkuluaren diametroak definituko ditu neurriak, patioak argizatzea eta aireztatzea konponduko duten lokalen erabileraren, eta lokal horien lurzoruaren eta patioaren goialdearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

- A) Familia bakarreko etxebizitzak patio independentearekin $\varnothing \geq 2$ m
- B) Etxebizitzak altueran edo patio partekatuarekin:
- Egongela-jangela, $\varnothing \geq 0,5H \geq 5$ m
 - Logela eta sukaldea $\varnothing \geq 0,25H \geq 3$ m
 - Komunak eta esekitokia $\varnothing \geq 0,15H \geq 2$ m
 - Eskailerak $\varnothing \geq 0,15H \geq 2$ m
- C) Zuzkidura, ekipamendu edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak: Lokala $\varnothing \geq H$
- D) Industria-erabilerako eraikinak: Lokala $\varnothing \geq H$

5.- Fatxadarantz irekitako patioak

- A) Lerrokadura ofizialarekiko atzeraemangune maximoa 4 m da; zabalera, atzeraemangunearena bera edo handiagoa da, gutxienez 3 m-koa. Bere perimetroaren barne ezingo du atzeraemangunerik edo azpipatorik izan.
- B) Mehelinen arteko eraikinetan lerrokadura ofiziala gorde beharko du gutxienez atzeraemangunearen distantzia 1,5 aldiz biderkatuta.
- C) Fatxadarantz irekitako patioak egin ahal izango dira etxadiaren barruko lerrokaduran.

6.- Barruko edo lursaileko patioa

- A) Patioen forma, angelu zorrotzean lerrokapenak, tipologia konplexuak eta abarreko egoera bereziek inposaturiko baldintzetara moldatu ahalko da. Nolanahi ere patioaren formak aukera eman beharko du diametro jakina duen zirkulua barruan sartzeko. Diametro hori altueraren arabera kalkulatu da.
- B) Patioak estali ahal izango dira, ez badira egongela eta/edo jangela espazioei aireztapen naturala emateko bide bakarrak, eta beti ere euren erabateko gardentasuna, garbitasuna eta etengabeko aireztapena bermatzen badute. Aireztapen hori bermatuko dute, gutxienez patioaren azaleraren %15eko irekidurak egiten badira.
- C) Estalkiaren egiturak eta isurialdeek estalduraren isurialdeen malda berbera eduki behar dute, eta laua bada, %40 baino malda txikiagoa.
- D) Patioen lurzoruak urak erraz korritzeko moduan eratuko dira, horretarako bidezko isurtze-guneak instalatuko dira. Lursail-patioetara, garbiketa eta mantenua egin ahal izateko, etxeak edo eraikinak komunean dituzten guneetatik sartu ahal izango da.

7.- Patio mankomunatuak

- A) Barruko patioak egin daitezke mehelinetan; horretarako, gutxieneko dimentsioa lortzeko, lursail desberdinetako bi patio erantsi ahal izango dira; horretarako, patioaren gutxieneko neurriak mantenduko direla bermatuko duen zortasunen bat dagoela egiaztatu beharko dute.



ZARAUZKO UDALA

- B) Mehelina patio erdia agerian duela geldituz gero, patio erdi biak aldi berean ez betearaztearen ondorioz, sareta desmuntagarri batekin itxiko da; horrela, patio erdiaren aireztapena eta argiztapena bermatu eta barruko patioa ezkutuan geldituko da.

8.- Etxadi-patioa:

- A) Hiru etxadi-patio mota bereizten dira: sarrera publikoa duen etxadi-patioa, sarrera pribatua duen etxadi-patioa eta baimendutako okupazioa duen etxadi-patioa.
- B) Sarrera publikoa duen etxadi-patio baten inguruan egindako edozein eraikin berrik, komunikazioko elementu komunetatik (ataria eta/edo eskailera) sarbide zuzena izan beharko du.
- C) Sarbide pribatuko patiodun etxadietako orubeen jabeek, hauen erabilera publikoa eskatu ahal izango diote Udalari, honek, egokitzat iriztearen kasuan, baimendu ahal izango duena. Halaber, halako patioen erabilera publikoa onartzeko, Udalak bidezko baldintza guztiak jar ditzake.
- D) Udalak, barruko bigarren lerrokadura bat ezar dezake sestra azpiko eraikuntzetarako, bertako zuhaitzak kontserbatzeko edo espezie berrien landaketa ahalbidetzeko.
- E) Baimendutako okupazioa duen patioan, beheko solairuko patioaren azaleraren %100 okupatzea baimentzen dute, beheko solairuko lokal bakoitzaren arauzko altuera betetzen badute. Fatxadaren lerrokaduratik 3 metroko tarte errespetatu beharko da, eta, tarte horretan, behe-oinetako estalkiak patioan izango duen altuerak ezin izango du goi-oinetako etxebizitzaren lurzorua altuera gainditu. Altuera hauen aplikaziotik sortutako mailakatzeetatik ondorioztatzen diren paramentu bertikaletatik argiak eta aireztapena ezin izango dira hartu inolako kasutan.
- F) Etxadiaren barruko beheko solairuen arauzko altuerak aplikatu izanaren ondorioz, eraikuntzaren ikuspegitik soluzio oker argiak ondorioztatzen badira, Udalak xehapen-azterlan bat izapidetzeko exijitu ahal izango du.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.3. KAPITULUA. ESTETIKA BALDINTZAK

7.3.01. artikulua. Xedapen orokorrak:

1.- Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintza horiek udalaren baimena duten ekintza guztiak bete behar dituzte. Horretarako udalak hiri-ondasunen jabeari eskatu ahal izango dio behar diren ekintzak egin daitezela ZHAPO honetan adierazten diren baldintzak betetzeko. Baldintza estetikoak honako baldintza orokorretan eta eremu bakoitzeko ordenantza xehatuetan araupetuko dira. Halaber, udal-ordenantza bidez erregulatu ahal izango dira.

2.- Udalak, hiriaren irudirako estetikaren aurkakoa, desegokia edo kaltegarria den edozein jarduera ukatu edo baldintzatu ahal izango du, eta estetikaren ikuspegitik inguruarekin desegokia gertatzen dena eraistea eska dezake, higiezina jatorrizko itxuran birjarriz. Jarduera baldintzatzek, hiriaren irudia osatzen duen edozein arlo ukitzen du, hala nola, fatxaden, estalkien eta baoen ezaugarriak; eraikinaren taxutzea; erabili diren materialak eta material horiek erabiltzeko erak; materialen kalitatea edo kolorea; landareak; landare horien espezieak eta tamaina.

3.- ZHAPOk, garapen-plangintzak edo etorkizuneko ordenantzek hala zehazten dutenean, eraikuntza berriek eta daudenetan egindako aldaketek duten diseinua eta osaera, zehaztutako ezaugarrietara egokitu beharko dira. Era horretan, eraikin guztiak, edo udalak baldintza hau ezarriko dien eraikin-taldeek antzeko ezaugarriak izango dituzte. Helburu horrekin arreata berezia jarriko dute estalki-sistemak, erlaitzak, forjatuen posizioa, erritmoak, bao eta elementu trinkoen neurriak, osaera, materialak, kolorea eta eraikuntzako xehetasunak bateratzen.

4.- Oso markatua dagoen konposizio-tipologiako esparru batean kokatua dagoen etxadi edo eraikin baten zati den beste eraikin bat bada, udalak, erlaitzak, hegadak, aldapak eta materialak, aurretik bertan daudenetara egokitzeko exiji dezake.



ZARAUZKO UDALA

5.- Eraikitzeke erabiliko dituzten materialek, indarreko legeria beteko dute eta garbitasun eta kontserbazioari dagokienean baldintza onenak bermatuko dituzte.

7.3.02. artikulua. Estalkiak

1.- Estalki-tipologia, eremu bakoitzaren fitxa partikularrean definituko da. Estalkiaren tipologia definitua ez badago, hau librea izango da.

2.- Estalkiaren gainetik irten daitezkeen tximinia, makina-gelak eta bestelako instalazioak, fatxadako materialekin errematatuak egongo dira.

3.- Estalkiak gauzatzeko materialen aukeraketa, estalkien kalitateari eta estaldura-motari dagokienean, eta euren kolore, ehundura eta despiezeari dagokienean, eremu bakoitzaren irizpide estetiko eta osaera-irizpideen arabera oinarrituko dira.

4.- Zabaltza edo estalkietan eguzki-energia eta bestelako energia berriztagarriak jasotzeko instalazioak ezartzea erregulatuko duten ordenantzak onartu ahal izango ditu udalak, instalazio horiek hiri-ingurunera estetikoki egokitzen direla bermatzeko. Ordenantza hori idatzi arte, aipatutako instalazioak ezarri ahal izango dira honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- A) Instalazioak diseinu arkitektonikoaren barne sartzen ez dituen edozein jarduera debekatu edo baldintzatu ahal izango du udalak.
- B) Eguzki-energia biltzeko instalazioak estalki lautan zein okertuetan ezarri ahal izango dituzte, hiriaren itxurari begira kalterik eragiten ez badute. Kaltegarritzat jotzen dituzte:
 - a) Eguzki-hargailuen lerrokatadura bat ez badator eraikinaren lerro nagusiekin (estalki lauak ez badira).
 - b) Eguzki-hargailuek, eraikinaren arkitekturako elementu bereziren bat ezkututzen badute.
- C) Hoditerien, kableen eta bestelako kanalizazioen instalazioek, eraikinen edo argi-patioen barrutik joan beharko dute; berariaz debekatua dago fatxada nagusietan, etxadiko barne-patioetan eta zabaltzetan barrena ipintzea, azken kasu honetan, zati horizontaletan gainleiho bertikaletara heldu arte. Aparte dauden eraikinak komunikatzen dituztenean, lurpean egon behar dute edo ikus-eragina ahalik eta txikiena izan dadin antolatu behar dute.

7.3.03. artikulua. Fatxadak

1.- Fatxaden osaera, eremu bakoitzaren fitxa partikularrean definitu ahal izango da. Estalkiaren tipologia definitua ez badago, osaera librea izango da. Etxadi baten zati den eraikina bada edo oso markatua dagoen konposizio-tipologiako eremu batean kokatua dagoen eraikina bada, udalak, fatxada berriaren osaera aurretik dagoenera egokitzeko exiji dezake, osaeraren erreferentziako lerro finkoak harmonizatuz (erlaitzak, teilatuko hegalkak, hegalkinak, zokaloak, ertzak, eta abar) eraikin berria eta mugakideen artean, beti ere profilari eusteko beharrezana gorabehera.

2.- Badauden eraikinetan fatxada-tratamenduaren edozein aldaketak (karelak, barandatxoak eta arotzerien diseinu edo materialen aldaketa) tratamendu homogeneoa exijituko du fatxada osorako gaineko solairuetan eta beheko solairuko elementu iraunkorretan.

3.- Eraikin baten fatxadak osorik margotu beharko dira. Udalak, erabili behar dituzten pinturen laginak aurkezteko exiji dezake, eta eraikina kokatua dagoen ingurunearekin argi eta garbi ez badator bat lizentzia ukatu ahal izango zaie.

4.- Aldeetako eta atzealdeko fatxadak, eta etxadi-patiara ematen dutenak, osaerari eta materialei dagokienean, fatxada nagusikoarekin bat etorriko dira, beste fatxaden osaera-tipologiak berezko ezaugarri berezi nabarmenak ez baditu.



ZARAUZKO UDALA

5.- Fatxadak gauzatzeko materialen aukeraketa, estalkien kalitateari eta fabrikatze-motari dagokienean, eta euren kolore, ehundura eta despiezeari dagokienean, eremu bakoitzaren irizpide estetiko eta osaera-irizpideen arabera oinarrituko dira.

6.- Fatxada ikus daitekeen eremutan egokitzapen termikoko elementuak (galdarak edo klimatizagailuak) ezartzea debekatzen da. Fatxadan keak hustu edo aireztatzeko saretoak edo hodiak baino ez dituzte baimenduko, eraikinak, bertan dauden erabileretarako arau hauetan exijitutako aireztatze-baldintzak ez dituenean eta udal-teknikariak arazoizko beste irtenbiderik ez dagoela adierazten dutenean.

7.3.04. artikulua Balkoien itxiturak eta fatxadetako beste hainbat aldaketa

1.- Babes-erregimenik ez duten eraikinetan, balkoiak, terrazak eta eguterak ixteko baimena eman daiteke, profilaren barne garatzen den bitartean. Ixteko eskaerarekin batera, teknikari eskudunak idatzitako proiektua aurkeztu beharko dute. Hor sartuko dira bai fatxadako soluzio orokor berriak, eta bai fatxada-unitate bat osatzen duten elementu guztietan, aldi berean edo progresiboki baina proiektu orokorra errespetatuta, obrak egiteko Jabeen Elkartearen erabakia. Kanpoko hegala estaliak bakarrik ahal izango dira itxi, eta estali gabeak ezingo dira ukitu. Ezingo dira estali, ezta ere, jatorriz estali gabeak ziren kanpoko espazioak.

2.- Ez da balkoiak, balkoi korrituak eta terrazak banaka ixteko baimenik emango, ez badira Udalak baimendutako proiektu bateratu batean oinarritzen. Balkoiak eta terrazak bakoitza bere aldetik itxi dituzten eraikinetan ez dituzte itxitura horiek berritzeko baimena emango, eraikineko fatxada osoan esku-hartzea aurreikusiko duen proiektu bat izapidetzen ez badute. Proiektu honek, fatxada antolatze irizpide bateratua izan beharko du.

3.- Itxitura berriak batera egin beharko dituzte, bao edo balkoien zutabe edo ardatz beraren barne. Badauden fatxadako osaera diferenteak kontuan izanda, baoen erlazio bertikal argirik ez badago, bestelako erlazio bat lortzen saiatuko dira, fatxadaren osaera kontuan hartuta.

4.- Hiri-lurzoruko bizitegi-erabilerako eraikinetan ez dituzte fatxada-itxitura berriak baimenduko honako kasu hauetan:

- A) Balio estetiko, historiko edo kulturalen arabera, hirigintza-araudiak babestutako eraikinen multzoak edo eraikinak.
- B) Kokapenaren, kontserbazio-egoeraren edo balio estetikoaren arabera, udalak, balkoiak ixteko baimena emateko egokiak ez direla irizten dien eraikinak.
- C) Ordenantza partikularrek balkoiak ixtea baimenduko ez duten eremutan kokatutako eraikinak.

5.- Jarrita dauden pertsianak eta arotzeria banaka aldatu behar dutenean (material-aldaketa, modulazioa...) eraikinaren jatorrizko materialera edo jabeen elkarteak berariaz erabakitzen duenera erabat egokituko da, udalak, behar bezala arazoituta, debekatzen ez badu antiestetikoa, desagokia edo hiriaren irudirako kaltegarria delako.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.3.05. artikulua. Mehelinak

1.- Kanporantz begira geratzen diren mehelin-hormak eta aurrerago handitzeko aukera duten paramentuak fatxada bailiran tratatu beharko dituzte, eta obra amaituko kalitatea eskaini beharko dute.

2.- Hiri-apaindurako arazoengatik, Udalak, mehelinak hobetzeko obrak gauzatzeko agindu ahal izango du ikusmenerako eta estetikaren aldetik garrantzia duten espazio publiko jakinetan.

7.3.06. artikulua Esekitokiak



ZARAUZKO UDALA

1.- Esekitokiak ezingo dira kaletik ikusi. Barruko argi-patiorik ez duten etxebizitzak daudenean, derrigorrez esekitokia izan beharko dute.

2.- Fatxadan jarritako esekitokiak ezkutatzek ez du fatxadaren jarraitutasuna hautsiko. Babes hori, fatxadaren osaera integratuko diren baoen bitartez egingo dute, beharrezko sareta edo itxiturak erabiliko dituzte arroparako esekitokia kaletik ez ikusteko.

7.3.07. artikulua. Sestraren gainetik aterako diren soto eta erdiko sotoen tratamendua.

1.- Topografiaren ondorioz lurzoruaren sestraren eta beheko solairuko maila-koten artean desfaseak gertatzean, lurzoruaren sestrak zuzentzen saiaturako dira sotoa oso-osorik sestraren azpian gera dadin.

2.- Baldintza geoteknikoek edo inguruko egoerek aurrekoa erabat gauzatzea eragotziko balute, Udalak, harri-leunduko hormaren edo antzeko zerbaiten bidez estalita, kanpoan geratzen diren sotoko edo erdisotoko paramentuen tratamendua exijituko du; estaltze hori eraikinarekin eta ingurunearekin bat etorrita tratatuko dute. Kale edo erabilera publikoko mugakideak direnetan debekatua dago argi, bista eta/edo sarbiderako edozein motatako baoak zabalitzea, aireztatze naturaleko saretxoak izan ezik –inola ere aireztatze behartua–, larrialdi-irteerak edo bertara sartzeko baoak ez badira, eraikinaren elementu komunetatik egin ezin direnean.

3.- Plan Orokorrean ezartzen den profilean erdisotoko solairua zehazten denean, haren fatxadak gainerako solairuen fatxadaren tratamendu bera izan dezake. Argiztapenerako eta bistetarako mota guztietako baoak irekitzea onartuko da, baina familia bakarreko edo familia biko etxebizitza-erabilera eraikinetan soilik onartuko dira horietara sartzeko baoak. Etxebizitza kolektiboko eraikinetan larrialdi-irteerak edo bertara sartzeko baoak onartuko dira, baina soilik eraikinaren elementu komunetatik egin ezin direnean.

7.3.08. artikulua. Beheko solairuen tratamendua

1.- Beheko solairuko lokaletan konpontzeko egin daitezkeen obrek ezingo dute fatxadaren elementu iraunkorren neurriak, kokapena eta jatorrizko osaera aldatu. Beheko solairutako lokalen baoen osaera-konposizioak, prestatu ondoren, irizpide arkitektoniko orokorrak errespetatuta integratu beharko dira. Material hauskaitzak eta gogorrak izan behar dute. Lokala behin betiko erabilera bat jartzeko egokitzen denean, ezingo dira obrako aireztapen baoak eta sareta mantendu.

2.- Baoek ezingo dute itxitura itsua izan; baorako diseinu egokia egin beharko dute eta baoen azalera osoaren %10eko bao-azalera gutxienez sartuko dute alde bakoitzean. Lokalak salbuesten dituzte; hauek, behin betiko erabilerarako prestatzen ez dituzten bitartean, fabrikako obrarekin itxi beharko dira, gutxienez 2,5 m-ko altuerara arte, eta akabera dotorea eta margotua izan beharko dute.

3.- Fatxaden tratamenduan, orokorrean, baoak, fatxada planoarekiko gutxienez 5 cm sartuta utzi beharko dira, hegalkinaren lerroa kontuan hartu gabe; sarrerako ateak eta erakusleihoak, gutxienez 20 cm sartuta utzi beharko dira. Era berean, garajera sartzeko baoen integrazioa zaindu beharko da fatxadaren osaera orokorarekin bat etorrita. Ez dute fatxadatik aterako diren beira-arak edo elementuak ezartzeko baimena emango.

4.- Kaletik ikus daitezkeen aire girotuko tresnak ezartzea debekatua dago. Etxadi-patio pribatuko fatxada batean daudenean, eraikinaren aurretiko bistaren azterlana egin beharko da tresna horiek jartzeko. Fatxadaren estetika gutxien kaltetuko duen posizioan bakarrik ezarri ahal izango dira. Kalerantz begira dauden klimatizagailuen aire-irteerako saretoak, gutxienez 2,20 m-ko altuerara ipini beharko dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.3.09. artikulua. Karrerapeen tratamendua

1.- Plangintza orokorrak edo xehatuak adierazten duenean, erabilera publikoko karrerapeak eraiki beharko dituzte. Oin berriko eraikinetan, barrutik gutxienez 3 m-ko zabalera izango dute (neurketan ez dira eusteko elementu



ZARAUZKO UDALA

bertikalak kontuan hartuko) eta altuera librea, eraikinaren beheko solairuari dagokiona izango da eta gutxienez 3 m-koa. Sabaien akabera, fatxadari dagokion kalitatearekin egingo dute.

2.- Erabilera pribatuko gainerako karrerapeek gutxienez 2,8 m-ko altuera izango dute eta pasabideko zabalera, puntu guztietan, 2 m baino handiagoa izango da. Arkupetako sabaian hodi eta kanalizazio guztiak ezkutatuak egongo dira.

7.3.10. artikulua. Errotuluak eta iragarkiak:

1.- Argi-errotuluak eta -iragarkiak erregulatu ahal izango dituzte Udal Ordenantza espezifiko baten bitartez eta, bestela eta bere orde, ZHAPO honen edukiak araututakoa bete beharko dute. Eremu bakoitzeko fitxa partikularretan erregulazio espezifikoak ezarri ahal izango dituzte.

2.- Babes-motaren bat duten eraikinetan, kasurako "10. TITULUAN" zehaztutakoa bete beharko da.

3.- Debekatua dago, kanpoko paramentuen gainean zuzenean margotutako errotuluak erabiltzea. Nolanahi ere, erabilitako errotuluak, agente atmosferikoek hondatu ezin duten materialekin egingo dituzte. Eraikuntzaren jabea da errotulua egoera onean mantentzeko eta kontserbatzeko arduraduna.

4.- Beheko solairuan iragarkiak baimendu ahal izango dituzte, fatxadaren osaera orokorra errespetatzen dutenean, honen konfigurazio orokorra aldatu eta hondatu gabe, baoak bakarrik okupatuta eta elementu iraunkorrak erabat errespetatuta. Karrerapeen barruan errotuluak jarri ahalko dira barruko fatxadetako goiko alde osoan.

5.- Fatxadetik paralelo garatzen diren errotulu, iragarki argidun edo apaingarriak gehienez 0,25 metro irtengo dira fatxadetik, gutxienez 2,20 metroko altueran kokatu beharko dira.

6.- Fatxadetik elkarzut jartzeko baimendutako iragarki bakarrak, lehen solairuko hegalean barne geratzen dira, lurzoruekiko gutxienez 2,50 m-ko altuerara jarrita. Administrazio, laguntza edo informazioko zerbitzuak (posta, telegrafoak, telefonoak, anbulatorioak eta antzekoak) eskainiko dituzten titulartasun publikoko jarduerak, laguntzako titulartasun pribatuko jarduerak (klinikak eta farmaziak) eta aitortutako zeregin sozialeko titulartasun pribatukoak izan beharko dute. Aurretik, Udalak, ezarri beharreko errotuluak homologatu beharko ditu, jarduera-taldetan eta moduan. Era horretan, titulartasun pribatuko jardueratan, eskainitako zerbitzua identifikatu behar da baina titularra edo sozietatearen izena adierazi gabe.

7.- Eraikin korporatibotan edo jabe bakarreko produkzio-erabilera eraikinetan, fatxada bakoitzarentzako eskema bakarra hartuko dute kontuan. Eskema hori alde aurretik onartu behar da, iragarki horien edozein elementu jarri baino lehen. Iragarkiak eta jar daitezkeen logotipoak, orokorrean, hutsuneen barruan edo fatxadako elementu horizontal itsuen gainean egongo dira; gainera, kasu bietan ere, horrekiko plano paraleloan egongo dira. Paramentuekiko gehieneko hegalkina 25 cmkoa izango da.

8.- Elementu hauek guztiak, bide publikotik ikusgai diren bitartean, egoera onean zaindu behar dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.3.11. artikulua. Eguzki-oihalak

1.- Lehen solairutik gora eguzki-oihal guztiek diseinu eta kolore bera izango dute, eta fatxada bakoitzeko etxebizitza guztiek dagozkien baoetan aldi berean ipini behar dituzte, udalak baimendutako osaera jarraituta. Eguzki-oihalak, kokatuak dauden eraikinaren baoen egitura sartu beharko dira; fatxadaren lerrokaduratik gehienez 2,30 m-ko hegalkina baimentzen dute.

2.- Beheko denden eguzki-oihalek, fatxadaren lerrokaduratik gehienez 3 m-ko hegalkina izango dute, eta espaloieren ertzetik gutxienez 50 cm-ra jarriko dira. Gehieneko altuera, beheko solairuko sabai-forjatuaren azpialdearena izango da, eta gutxieneko altuera 2,50 m izango da edozein puntutan. Baxuago eta fatxadako lerrotik gehienez 0,20 m aterata, eguzki-oihalak zabaldu eta jasotzeko aurreikusitako euskarri eta gainerako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira. Hegalak ezingo dira eguzki-oihal edo bestelako materialen bitartez itxi.



3.- Bide publikoa terraza eta mahaiekin okupatu eta erabiltzeko eman ahalko diren baimenetan udal ordenantza espezifikoak aplikatuko da. Aurreko arauak ez dira aplikagarriak izango.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.3.12. artikulua Espazio libre pribatuak:

1.- Erabilera eta titulartasun pribatuko espazio libreak, 6. Tituluko 6.4.04. artikuluan aurreikusitako erabileretarako zuzenduko dituzte (erabileren ordenantza orokorrak).

2.- Sestrapeko aparkalekuaren aukera, lursail pribatu berean eta, ahal izanez gero, eraikinaren barruan kokatutako sarbideko arrapala bateratua ezartzeari lotua egongo da.

3.- Gainazalean estalpe, pergola eta lorezaintzako elementu apaingarriak edo dekoratiboak jartzea baimenduko da, ez badira hirigintza araubide xehatuaren bidez debekatzen edo kaltegarritzat jotzen herriaren irudirako edo bete beharreko apaindura eta txukuntasunerako.

3.1. Aurreko paragrafoan aipatutako instalazio eta elementuek ondorengo baldintzak beteko dituzte orokorrean:

- a) Instalazio guztien baturak ez du okupatuko espazio libre horren azalera osoaren % 25 baino gehiago.
- b) Orokorrean mugetatik 2 m-ko distantziara egongo dira. Bi eraikinen artean dagoen eraikina bada, instalazioa 1 m-ra egongo da edozein eraikin mugakideko fatxadako mugatik hartuta. Eraikin bereko terrazetan, instalazioa terrazaren mugaraino eraman ahal izango da.
- c) Fatxadaren lerrokadurak atzera eramatearen ondorioz sortutako terrazaren kasuan, instalazioak 2 m atzeratuko dira, behe-solairuko fatxadaren lerrokaduratik neurtuta.

3.2.- Estalpeak desmuntagarriak izango dira eta beti fatxadari itsatsita jarriko dira. Beirazkoak edo barrua ikusten uzten duten materialezkoak izango dira, estalkia barne, eta alde bat gutxienez kanporantz erabat irekia izango dute. Aurreko ataleko betebeharez gain, ondorengo baldintzak ere beteko dituzte:

- a) Ezingo du 20 m²-tik gorako azalera eduki.
- b) Ezingo du dagokion etxebizitzaren fatxada-aurpegiaren luzeraren % 50 baino gehiago estali.
- c) Sakonera gehienez 3 m-koa izango da, fatxadatik perpendikularrean neurtuta.
- d) Barruko altuera gutxienez 2 m-koa izango da, edozein puntutan.
- e) Altuera guztira gehienez estalpea jarriko den solairuaren sabaiko forjatuaren azpialdearena izango da.

4.- Bizitegi-erabilera kolektiboko eraikinetan ere aurreko atalean aurreikusitako jarduerak baimenduko dira, baldin proiektu bateratu batean oinarritzen badira. Ixteko eskaerarekin batera, teknikari eskudunak idatzitako proiektua aurkeztu beharko dute. Hor sartuko dira bai proposatutako instalazioak, eta bai Jabeen Elkartearen erabakia, non adierazten den obrak aldi berean edo progresiboki baina proiektu bateratua eta konposizio-unitatea errespetatuta egingo direla. Udal lizentziarik eduki gabe gainazaleko instalazioak edo eraikuntzak egin diren eraikinetan, ez dira elementu horien berrikuntzak baimenduko, ez badute alde aurretik proiektu bat tramitatzen, non adieraziko den esku-hartze hori eraikin osoan konposizio-irizpide bateratuak jarraituta egingo dela.

5.- Jabetza pribatuetan sestra gainean dauden lorategi, patio edo espazio libre eraikiezinak higiene, garbitasun eta txukuntasun egoera egokietan mantenduko dira. Lorategiak dituzten patio edo espazio libreek, bertako landareak egoera onean gorde eta zaindu beharko dituzte, zein tamaina duten kontuan hartu gabe. Obra batek edozein zuhaitz pribatu kaltetu dezakeenean, dagokion lizentzia-eskaeran jakinaraziko dute, eta plano topografikoetan zein tokitan eta egoeran dauden adieraziko dute. Kasu horietan, zuhaitzen baten ezaugarriek hala justifikatzen badute, udalak, zuhaitzaren suntsidura edo narriadura eragozteko behar diren bermeak exijitu ahal izango ditu. Eraikitze lizentzia ematean, udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu partzelan landatu beharreko zuhaitzen ezaugarriekin lotuta.

6.- Etxebizitza isolatu, atxiki edo antzeko tipologiako eraikinak dituzten partzeletako espazio libreetan, orokorrean, baimentzen dira kirol- eta aisia-instalazio estali gabeak eta obrako elementurik gabekoak sestra gainean (igerilekuak, jolas-pistak eta antzekoak). Espazio librearen azalera 800 m²-tik gorakoa bada, baimentzen da alboak



ZARAUZKO UDALA

itxi gabe dituzten eraikinak jartzea (frontoiak edo antzeko instalazioak), baldin eta eraikin nagusiari eskatzen zaizkion altuera eta atzerapen baldintzak betetzen badira.

7.- Partzela pribatuetan lurra berdintzeko egindako hondeaketak eta bete-lanak ezingo dira erreferentziazko sestratik 2 m baino gehiago desbideratu. Edonola ere, partzela horietan egiten diren euste-hormek 8.2.07 artikulua beteko dute.

8.- Orubeen eta lursailen itxiturak

- A) Udalak beharrezkoak ikusten dituen orubeak eta lurak hesitu egin beharko dira, lursailaren lerrokadura ofizialean kokatutako itxitura iraunkorren bitartez. Itxitura hauek gehienez 2 m izango dute, eta euren egonkortasuna eta egoera onean gordetzea bermatuko duten materialez egingo dira.
- B) Finken arteko banaketa burdin-hesi, heskai edo horma bidez egingo da. Hauek, gehienez, 2 m-ko altuera izango dute. Bide publikoarekin mugatuko duten itxituretan paramentu itsuak gehienez 1,00 m-ko altuera izango du sestratik neurtzen hasita. Gainerako zatian, estetikoki tokiarekin bat etorriko den babes garbia ezarriko dute (burdin-hesia, pezoia edo zuresia).
- C) Ez dute baimenduko, pertsona edo animaliei lesioak eragin diezaieketen elementuekin itxiturak errematatzea.
- D) Izango duten erabileragatik, segurtasun-neurri bereziak behar dituzten eraikinak salbuesten dituzte. Kasu hauetan itxitura, eraikinaren premietara egokituko da eta udal-erakunde eskudunaren baimena beharko du.

9. Erabilera publikoko zortasunak dituzten titulartasun pribatuko espazio libreak, 6. tituluko (erabileren ordenantzak) 6.4.03. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4. KAPITULUA. KALITATE ETA HIGIENEO BALDINTZAK

7.4.01. artikulua. Xedapen orokorrak

1.- Eraikuntzek, euren proiektuetan aurkezten dituzten irtenbideetan, erabili diren eta obran jarri dituzten materialen egonkortasuna, iraunkortasuna, erresistentzia, segurtasuna eta mantentzearen ekonomia bilatuko dute.

2.- Aplikazio-esparruan, Eraikuntzaren Kode Teknikoak behartutako eraikuntzako baldintzak bete beharko dira. HAPO honetan jasotakoa eta berez dituen ahalmenak aplikatuz, Udalak, eraikuntza-kalitatea hobetzeari eta, beraz, biztanleen bizi-kalitatea hobetzeari lotutako neurriak betetzeko exiji dezake.

3.- Oinarrizko printzipiotzat, eraikuntzak egiteko joera egongo da; horietan lehentasuna emango zaio iraunkortasunari eraikuntzako oinarrizko printzipio gisa. Eraikinaren posizioa zaindu egingo da, honako hau kontuan hartuta: mikroklima, intsolazioa, kutsadura akustikoa, aireztapena eta energiaren aurrezpena hobetzeko aukera ematen duten gainerako parametro guztiak: horrela, energiaren jokabidea (batezbesteko tenperatura, berogailuaren kontsumo txikiagoa, etab.) eta eguzki-argiaren aprobetxamendua (elektrizitatearen kontsumo txikiagoa) sustatuko dira, bai eta soinu-erosotasuna ere.

4.- Eraikinen fatxadek, bereziki gogaikarriak diren soinuak emititzeko fokuen aurrean babestearekin eta orientabidearekin bat etorriko den tratamendua izateko joera izango dute, bi gai ei irtenbide bateratua emanez.

7.4.02. artikulua Oztopo arkitektonikoak eta hirigintzakoak kentzea



ZARAUZKO UDALA

Oin berriko eraikin guztiek eta eginak dauden eraikinetako elementu komunetan egi esku-hartzeek, Irisgarritasunaren Sustapenari buruz indarreko legeria beteko dute.

7.4.03. artikulua. Lokalen baldintzak

1.- Baldintza orokorrak.

- a) Lokal independente guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik.
- b) Lokal independente bakoitzak gutxienez 25 m²-ko azalera erabilgarria edukiko du, eta bere fatxada gutxienez 3 m-koa izango da, hirigintzako lerrokaduren norabidean neurtuta (atzeraemanguneak ezin dira kontatu).
- c) Bainugela jartzeko behar diren instalazioak edukiko ditu (gutxienez, komunontzia eta konketa). Bainugelaren eraikuntza atzeratu daiteke, harik eta lokalean jarduera jakin bat jarri arte.

2.- Eraikin berrietan egokitutako lokaletan, aurreko paragrafoan jarritako baldintza orokorrak betetzeaz gain, lokal bakoitzari hodi independenteak jarriko zaizkio estalkiraino, ondorengo proportzioan:

- a) Gehienez 100 m²-ko azalera erabilgarriko lokalak: gutxienez hodi bat (300 mm-ko diametroa).
- b) Gutxienez 100 m²-ko azalera erabilgarriko lokalak: gutxienez bi hodi (300 mm-ko diametroa).

3.- Aireztapena eta argiztapena.

- a) Giro-aireztapena. Gela guztietako aireztapenak, natural edo artifizialak, bermatu beharko du aireberritzea gutxienez orduko lau bolumeneko delata. Leiho zabukari edo sareten bidez egingo da aireztapen naturala. Depresio bidezko aireztapen behartuan, berriz, airea fatxadatik kanporatuko da, kaleko sestratik gutxienez 2,20 m-ko altueran.
- b) Aireztapen lokalizatua. Keak eta usainak sortzen dituen edozein jarduera behartuta dago hodi independente eta estankoa edukitzera, keak eta gasak estalkitik ebakuatzeko. Eragozpenik ez sortzeko adinako sekzioa edukiko du hodi horrek.
- c) Argiztapen naturala. Lokalek, orokorrean, 0,05 m²-ko argiztapen naturaleko baoak edukiko dituzte azalera erabilgarriko m² bakoitzeko. Lokalaren barne-banaketaren ondorioz sortutako espazioak, berriz, argiztatu daitezke argiztapen naturaleko beste gela batzuen bitartez, baina, oro har, bete egin beharko dute azalera erabilgarriaren araberrako argiztapen naturalaren ratioa. Hala ere, argiztapen naturalaren obligazioa betetzetik aske egongo dira pertsonen presentzia jarraiturako ez diren lokalak eta gelak (pasilloak, biltegiak, komunak...).
- d) Bere araudi sektoriala duten erabilera eta jardueretan (hezkuntza, ostalaritza, sanitarioa...), beste udal ordenantzek araututakoetan (behe-solairuetako etxebizitzak) edo ZHAPOren beste arau batzuek araututakoetan (produktzio-erabilera), araudi espezifikoez eskatutakoa beteko da.

4.- Banantzeak.

- a) Banantzeen ondoriozko lokalek errespetatu egin beharko dituzte lehendik zeuden baoak eta artikuluko honetako 1. ataleko baldintza orokorrak.
- b) Behe-solairuko edo erdisotoko lokalak, sotoan lotutako azalera dituztenak: banantzen badira, sotorako jaitziera bere baitan daukan goi-solairuko azalera ere bete egin beharko ditu artikuluko honetako 1. ataleko baldintza orokorrak.

5.- Erabilera nagusia ez beste erabilera bat duten eraikinak. Artikulu honetako arauak aplikatuko zaizkie, banantzei buruzko atala izan ezik.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4.04. artikulua Etxebizitza-eraikinetan espazio komunen baldintzak:



ZARAUZKO UDALA

1.- Etxebizitza-eraikin guztiek kanpotik markatuak egon behar dute zer diren jakiteko. Marka horiek argi ikusi ahal izango dira. Kaleen izenak non jarri behar diren udal-zerbitzuek adieraziko dute; hauek ere, eraikinaren zenbakia adierazteko modua onartu beharko dute.

2.- Eraikinetara bide publikotik sartu beharko da, horretarako, espazio libre pribatua gurutzatu behar bada ere. Eraikuntzaren Kode Teknikoan zehaztutako eraikinetara hurbiltzeko eta inguratzeko baldintzak bete beharko dira, suhiltzaileen lan ona bermatzeko.

3.- Eraikinak erabiltzeko segurtasuna bermatzeko, Eraikuntzaren Kode Teknikoa edo hau ordezkatzeko duen legeria errespetatu beharko da une oro.

4.- Atariak honako gutxieneko neurriak bete beharko dituzte: 2,20 m x 3,00 m-ko laukizuzena osatu ahal izango dute, eta eskailera-kutxa bakoitzeko atari bat izango dute. Atarirako sarrerak gutxienez 1,30 m-ko zabalera izango du. Espazio komunaren formak eta azalera, edozein lokal edo etxebizitzatik pertsona bat esku-ohanean ateratzeko aukera emango dute. Goi-solairuen erabileretarako sarbide independenteak izan ditzakete.

5.- Barne-zirkulazioko espazioetan, irisgarritasuna sustatzeari buruzko araudiaren baldintzak beteko dituzte, lokal edo etxebizitzetara sartzeko, neurriari, igogailuak ezartzeari eta beste hainbat alderdiri dagokien guztietan.

6.- Eskailerek gutxienez 1 m-ko zabalera izango dute eta, suteen aurka babesteko, erabiltzeko segurtasunarekin lotutako eta irisgarritasuna sustatzeko arauen inguruko baldintza guztiez gain, honako hauek ere bete beharko dituzte:

- A) Argiak eta aireztapena: Eskailerek argi eta aireztapen naturala izango dute (sestrapeko solairuetan dauden zatietan izan ezik).
- B) Solairu bakoitzeko bao bat izango dute gutxienez. Bao honek, 1 m² baino argiztapen-azalera handiagoa eta gutxienez 50 cm²-ko aireztapen-azalera izango du.
- C) Argia sabaian duten eskaileretan, eskaileren erdiko bao libreak alde bat gutxienez 50 cm-koa izango du eta 1 m²-ko azalera gutxienez. Kasu honetan, argizuloaren argiztatze oinplanoko azalera bat etorriko da eskailera-zuloaren bertikalarekin eta eskailera-kutxako azalera erabilgarriaren bi herenak (2/3) baino handiagoa izango da, eta eraikitzeak, material zeharrargitsuak erabiliko dituzte; argiztapen zenitalaren kasuan, aireztapen-azalera gutxienez 1 m²-koa izango da.
- D) Sestrapeko zatitan, gutxienez, suteen aurkako araudiaren arabera beharrezkoa den gutxieneko aireztapena izango dute.

7.- Araudi honen aurretik eraikitako eta igogailurik ez duten eraikinetan, irisgarritasuna sustatzeari dagokionean araudia bete ezin badute, igogailua ezartzeko, eskaileren zabalera murriztea onar daiteke, beti ere:

- a) Bertan pasatzeko geratuko den zabalera, okupazio-dentsitateari buruzko dimentsionamendu-irizpidea betetzen badu.
- b) Igogailua ezarrita, eraikina, oztopo arkitektonikoei eta mugikortasun murriztua duten pertsonen buruz indarrean dagoen araudira egokitzen bada.
- c) Udala honen iritziz nahikoak diren eskailerako segurtasun-baldintzak hobetu edo egokitzeko konpentsazio-neurriak proposatzen badituzte, hala nola, su-itxalgailuak ezartzea, larrialditarako argiak ezartzea, eta abar.

8.- Arrapalak. Oinezkoentzako sarbideen maila-diferentzia gaintzeko arrapalak jartzen dituztenean, arrapala hauek, jarrita dauden pasabide-elementuaren zabalera izango dute, eta malda, material, zabalera eta gainerako gaietan, irisgarritasuna sustatzeko indarrean den araudira egokitu beharko dira.

9.- Suteen aurka, eraikuntzaren Kode Teknikoaren Sutearen kasuan Segurtasuneko SI Oinarrizko Dokumentuak ezarritako neurriak bete beharko dituzte eraikuntzek.



ZARAUZKO UDALA

10.- Seinalaztapena eta honek larrialdi-egoeran izango duen funtzionamendua, eraikina edo lokala zabaltzeko eta funtzionatzeko lizentzia eman aurretik, udaleko zerbitzu teknikoek ikuskatuko dute eta edozein unetan egiaztatuko dute.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4.05. artikulua. Etxebizitzen gutxienerako bizigarritasun-baldintzak

Eraikinetako espazioen barne-antolamendua egitean, gehien erabiliko diren espazioetan argiztatzeko baldintzak optimizatuko dituen eta eguzki-aprobetxamendua areagotuko duen banaketa egingo da. Etxebizitzak Iparraldera bakarrik jarrita egotea saihestu nahi dute. Hala badagokio, barne-antolamendua egitean, egon daitezkeen zarata-arazoak izango dituzte kontuan, eta zaratatik gehien babestu behar diren eremuak (logelak, egongelak, eta abar) zarata-iturrietatik ahalik eta urrunen kokatuko dira.

7.4.06. artikulua. Etxebizitzen konposizioa eta programa

1.- Dagoen eraikuntza-parkea kontuan hartu gabe, etxebizitza txikiak gutxienez 40 m² izango ditu.

2.- Etxebizitza berri bakoitzak, gutxienez, ondorengo gelak izango ditu: bereizitako bi espazio bizigarri (bertan sukaldea, jangela eta egongela edukiko ditu); logela bikoitz bat; komun bat; eta esekitoki bat edo elementu baliokide bat (adib. lehorgailua). Espazio berean ezingo dira logela eta sukaldea jarri.

3.- Hirurogeita hamar metro karratu erabilgarri (70 m²) baino gehiago ez dituzten etxebizitzek, gutxienez bainugela bat (bainuontzia edo dutxa, komuna eta konketa) izango dute. 70 m² erabilgarrien gainetik, gutxienez, bainugela eta komuna (konketa eta komuna) izango dute.

4.- Logelak, sukaldea eta komunak ezingo dira beste gelatara sartzeko derrigorrezko bide gisa erabili. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, bainugela batek sarrera, korridoretik edo atondotik izango du. Debekatua dago sukaldetik bainugelara edo komunera zuzenean sartzea. Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelako sarrera logelan ere egon daiteke.

5.- Egongelak beste gela bizigarrietarako balio dezake. Egongelan sukaldea ere badago, saihestu egingo da logeletako ateak sukaldearen parean geratzea.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4.07. artikulua. Etxebizitzen osasungarritasun-baldintzak

1.- Gelen altuera erabilgarriak 2,5 m-koa izan beharko du; altuera hori 2,20 m arte jaitsi daiteke atondoetan, korridoretan eta komunetan. Halaber, altuera erabilgarri librea 2,20 m arte jaitsi daiteke, gela bakoitzaren azalera erabilgarriaren %30ean.

2.- m² erabilgarritan gelen gutxienerako azalerak eta neurriak honako hauek izango dira:

- Sukaldea 8 m²
- Egongela 15 m²
- Egongela-sukaldea-jangela 20 m²
- Logela nagusia 10 m²
- Binakako logela 9 m²
- Logela txikia 7 m²
- Bainugela 3,5 m²
- Komuna 2 m²
- Atondoa: 1,40 m²
- Korridorearen gutxienerako zabalera: 0,95 m.
- Txapitula-formako espazioen kasuan, gutxienerako neurrietarako, altuera librea 2,20 m baino handiagoa duten azalerak zenbatuko dira.



3.- Edozein etxebizitzak, eraikinaren kanpoaldera edo etxadi-patiora emango duten fatxadetan bi gela izango ditu gutxienez. Horietako bat egongela gisa erabili behar da, egongela-logela edo sukalde-egongela moduan.

4.- Geletarako gutxieneko argiztapena eta aireztapena.

- A) Egongela, logela, sukaldea eta jangela jartzeko espazioek, kanpotik sartuko diren argiztapen naturaleko baoak eta aireztapen-baoak izango dituzte. Gela edo lokal bat kanpokoa bezala sailkatuko da, honako baldintza hauetakoren bat betetzen badu:
 - a) Bide publiko, kale edo plaza batera ematea.
 - b) Neurriei dagokienez, arauak agindutakoa beteko duen patio batera ematea.
 - c) Patioen kasuan ezarritako gutxieneko neurriak behintzat beteko duen eraikuntzako espazio libre batera –publikoa edo pribatua– ematea.
- B) Fatxadan egindako baoen azalera ezingo du gelaren edo lokalaren azalera erabilgarriaren %12 baino txikiagoa izan (1 m^2), eta gutxienez 0,8 m-ko zabalera izango du.

5.- Gelen gutxieneko neurria

- A) Gutxieneko neurriak, neurtzeko irizpideak kontuan hartuta hartuko dituzte:
 - a) Egongela-jangelan gutxienez 3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da.
 - b) Logeletan gutxienez 2,5 m-ko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da, logela txiki batean izan ezik; kasu honetan 2 m-ko zirkulua onartuko dute.
 - c) Aparatuak paramentu bakar batean dituzten sukaldeetan gutxienez 1,80 x 3 m-ko laukizuzena egin ahal izango da, eta aparatuak bi paramentutan dituzten sukaldeetan 2,20 x 2,40 m-koa..
 - d) Egongela-sukalde-jangelan, eremu bakoitzak, dagokion erabilerarako exijitutako neurriak bete beharko ditu, hau da, egongelako eremuan 3 m-ko zirkulua egin ahal izango da eta sukaldeari dagokion zatian 2m x 3m-ko laukizuzena, bi espazio horiek bata bestearen gainean jarri gabe.
 - e) Aparatu sanitarioek erabilera libreko honako gutxieneko eremuak izango dituzte behar bezala funtzionatzeko:
 - a. Konketak 80 cm-ko zabalera x 120 cm-ko sakonera.
 - b. Komunak eta bidetak 70 cm-ko zabalera x 110 cm-ko sakonera
 - c. Dutxa-ontziak eta bainu-ontziak 70 cm aparatuarekiko paraleloan x 60 cm elkarzut.
 - f) Aurreko erabilera-eremuak gainjarri ahal izango dira.
- B) Ateen gutxieneko neurriak, irisgarritasunaren sustapenari buruzko araudian adierazitakoetara egokituko dira, eta gutxienez: etxebizitza egokitu gabeetan pasabide-baoek 0,80m-ko zabalera izango dute, eta 0,90m-koa gurgil-aulkitan dauden erabiltzailetara egokitutako etxebizitzetan.

6.- Esekitektiak. Espazio horrek, gutxienez 5 metroko luzera izango duen zintzilikatze soka jartzeko aukera emango du, lurzorurik ez badu; eta terraza edo balkoi batean, $1,5 \text{ m}^2$ baino gehiagoko azalera, gutxienez 0,80 m-ko zabalera eta 2 m-ko altuera librea. Espazio horiek, nahikoa aireztapen naturala izango dute, eta bertan, garbigailuak eta lehorgailuak ezarri ahal izango dituzte, beti ere ezkutuan geratzen badira.

(ZHAPOko 4. aldatetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4.08. artikulua. Eginak dauden eraikinetan berritzeko eta aldatzeko obrak etxebizitza-erabilerara egokitzeko

1.- 6. tituluko 6.6.06 artikuluan (erabileren ordenantza orokorrak) xedatutakoaren arabera, etxebizitza gisa erabili ahal izateko beheko solairuko edo erdisotoko lokalen erabilera-aldaketa baimenduz gero, bertan egingo dituzten etxebizitzek, kasu guztietan, bizigarritasun-baldintzak, argiztapen, aireztapen eta etxebizitzako gutxieneko programa, eta ZHAPOn eta erabilera horretarako idatziko dituzten ordenantza espezifikoetan ezarritako gainerako parametroak bete beharko dituzte.

2.- Etxebizitza gisa erabiltzeko goi-solairutan etxebizitzen banaketek eta erabilera-aldaketek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:



ZARAUZKO UDALA

- A) Bertan egingo dituzten etxebizitzek, orokorrean, bizigarritasun-baldintzak, argiztapen, aireztapen eta etxebizitzako gutxieneko programa, eta ZHAPOn eta etorkizunean idatzi ahal izango dituzten ordenantza espezifikoetan ezarritako gainerako parametroak bete beharko dituzte.
- B) Etxebizitzen banaketa baimenduko duten eremuetan, banaketa horren ondorioz eratuko diren etxebizitzen batez bestekoak 60 m² erabilgarriko azalerakoa izan beharko du gutxienez ere, kanpoko hegal eta terrazetarako azalera deskontatuta. Bereizteko lizentzia emateko beharrezkoa izango da sustatzaileak bere erantzukizunpean aitortzea zera, baimena dutela azpibanaketa-lanaren helburu ez diren beste etxebizitza edo lokaletako elementu komun edo pribatiboen beharrezko instalazioak ezartzeko.

3.- Honako kasuetan eta baldintzetan baimendu ahal izango da estalkipeko solairuetan etxebizitza independenteko erabilera:

- A) Erregistro-finka independente diren jabetza horizontaleko elementuak.
 - a. Etxebizitza-erabilera ZHAPOren aurrekoa bada, eta eraikina eraikitzeke unean indarrean zegoen plangintzaren aurkakoa ez bazen, etxebizitza-erabilera hori bat etorriko da antolamenduarekin, baldin eta etxebizitzak behar besteko azalera badu 2,20 metroko altuera librearekin, betiere etxebizitza barruan 7.4.06. artikulua (Etxebizitzen konposizioa eta programa) aurreikuspenak betetzeko moduan.
 - b. Eraikina eraikitzeke unean indarrean dagoen plangintzaren arabera, espazio horrek trasteleku erabilera edo etxebizitzaz bestelako erabilera izanez gero, etxebizitza independentearen erabilerara aldatzeko obrak baimenduko dira.
- B) Estalkipeko elementuak eta beheko solairuetako etxebizitzek lotzen zaizkien erantsiak banantzea. Etxebizitzen azpibanaketak onartzeko baldintzak eta goi solairuetan erabilerak aldatzeko baldintzak betetzen badira baimenduko dira azpibanaketaren emaitzazko etxebizitzak.
- C) Estalkian baoak egin behar izanez gero, konposizio orokorrarekin homogeneotasunez jardun beharko da beti.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.4.09. artikulua. Aparkalekuen eta garajeen baldintza bereziak

1.- Sarbide eta zirkulazioen baldintza funtzionalak eta geometrikoak. Erabilera Bereziaren eta garaje eta lokal partikularretara sartzeko edo karga eta deskargarako bide publikoko eremu batean aparkatzeko debekuaren inguruko Udal Ordenantza Erregulatzailea, edo hau ordezkatzen duen ordenantza betetzen dela bermatu beharko da.

2.- Ibilgailuentzako sarbideen baldintzak 80 plaza baino gutxiago dituzten aparkaleku eta garajerako lokaletan ibilgailuentzako noranzko bakarreko sarbidea egon daiteke, beti ere noranzko bakarreko tarte horrek 25 metro luze baino gehiago neurtzen ez dituenean. Laurogei plaza baino gehiago duten aparkalekuek bi noranzko sarbidea izango dute edo, bestela noranzko bakarreko bi sarbide.

3.- Oinezkoentzako sarbideen baldintzak. Minusbaliatuentzako plazak dituzten garaje eta aparkalekuetan, sarbideetako batek, gutxienez, arkitektura eta hirigintzako oztopoen ezabaketari buruzko araudia bete beharko du. Oinezkoen sarbideak egokitu egingo dira Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako xedapenetara.

4.- Lokalen altuera. 7.2.04 artikuluan adierazitako baldintzak errespetatu beharko dute.

5.- Itzaroteko tranpagainak. Sarbiderako arrapalen eta bide publikoaren artean itzaroteko tranpagaina bat jarriko da, lursailaren edo eraikinen barrualdean; tranpagain horren malda bi noranzkoetan %3koa eta gutxieneko luzera 5 metrokoa izango da. Noranzko bakarreko arrapaletan egingo diren tranpagainen gutxieneko zabalera 4 metrokoa izango da eta 5 metrokoa bi noranzko arrapaletan.

6.- Sarbiderako arrapalak eta zirkulazio-kaleak:



ZARAUZKO UDALA

- A) Noranzko bakarreko arrapaletan, mutur batetik ez denean beste muturra ikusten, seinaleztapen-sistema egokia jarri beharko da.
- B) Arrapalen eta alboetan aparkalekurik ez duten errodadura-eremuen gutxienerako zabalera, dauzkaten ezaugarrien arabera, ondokoa izango da:
 - a) Noranzko bakarreko zuzena 3,00 metro
 - b) Noranzko bakarreko kurboa 3,50 metro
 - c) Bi noranzko zuzena 6,00 metro
 - d) Bi noranzko kurboa 6,75 metro
- C) Ardatzean neurtuta arrapalan bira osoaren kurbadura-erradioa gutxienez 6 metrokoa izango da.
- D) Aparkalekuetako arrapalek, zati zuzenetan, ez dute %16ko aldapa baino handiagoa izango, eta biraketetan %12koa baino handiagoa. Salbuespen moduan baino ez, eta 20 plaza edo gutxiagoko, eta gehienez solairu bateko garajeentzat, orubearen tamainak edo formak hori egitea eskatzen duenean, %18ko maldako arrapala zuzenak baimendu daitezke.

7.- Errodadura-kaleak alboetan aparkalekuekin. Lerroan jarritako edo 45º-ra zeharkako aparkalekuetara sarbidea duten errodadura-kaleek gutxienez 4 metro izango dute; angelu horretatik 90º arte, gutxienerako zabalera 5 metrokoa izango dute. Bi noranzko kale edo zatitan 5 metroko zabalera izan beharko du.

8.- Eraikuntzaren Kode Teknikoko SU 7 Sekzioan mugitzen ari diren ibilgailuek eragindako arriskuaren aurrean, prebentzio-arloko baldintzak beteko dituzte.

9.- Aparkaleku-plazen baldintzak

- A) Garaje-plazak horizontalak izango dira (gehienez %5eko aldapa), gutxienez 2,30 x 4,80 metro neurtuko dute, eta ez dituzte egitura edo instalazioek okupatuko. Zeharkako aparkalekuetan zabalera 20 cm handituko da plaza albotik ixten den bakoitzean. Sarrerako aldeaz gain, lursailaren luzeraren erdiko herenean zutabeak daudenean, albotik itxita dagoela joko dute. Lerroan jarritako aparkalekuetan, plaza bakoitzaren luzera 5,60 m arte luzatuko da.
- B) Mugikortasun murriztuko pertsonentzako aparkaleku-plazen kopurua eta neurriak, irisgarritasunari buruzko araudian xedatutakoaren arabera erregulatuko dituzte.
- C) Produkzio-erabilerako eraikinetako aparkalekuetan, plazak, zerbitzua eskaini behar zaien ibilgailuen arabera diseinatu behar dituzte. Ondorengo neurri hauek (luzera eta zabalera hurrenez hurren) orientabide gisa balio dezakete.
 - a) Bi gurgpileko ibilgailuak 2,5 metroko luzera, eta 1,5 metroko zabalera.
 - b) Industria-ibilgailu arinak 5,7 metroko luzera eta 2,5 metroko zabalera.
 - c) Industria-ibilgailu handiak 12,0 metroko luzera eta 3,5 metroko zabalera.

10.- Eraikuntzaren eta instalazioen ezaugarri teknikoak. Eraikuntzako baldintza teknikoak eta, hain zuzen ere, aireztapeneko nahiz suteen aurkako instalazioak, eraikuntzaren Kode Teknikoan xedatutakora egokituko dira eta ordenantza bidez erregulatu ahal izango dira.

11.- Familia bakarreko edo bi familiako erabilerako lursailletako (5. erabilera, 1. mota) garajeetan, sarbidean eta arrapalan (halakorik balego) gutxienez 2,80 m-ko zabalera bermatu beharko dute.

- A) Itzarongunea eta arrapalaren mailagaina gutxienez 2,80 metro bider 4,5 metro izango da, eta %6ko gehieneko pendiza izango du. Arrapalek gehienez %20ko pendiza izango dute.
- B) Plaza independenteak gutxienez 2,80 x 5,00 m neurtuko ditu, eta gehienez 20 m²-ko azalera izango du.
- C) Bakoitzak bere erabilera eta sarbidea dituen garajeetan, aireztatzea 200 cm²-ko bi saretoren bitartez bermatuko dute. Sareto hauetako bat lurzorutik 30 cm-ra eta bestea sabaitik 30 cm-ra izango dira, eta kaleko airearekin lotuta dagoen espazio batera aterako dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



7.5. KAPITULUA. ERAIKINEN ZUZKIDURA ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

7.5.01. artikulua. Xedapen orokorrak

- 1.- Eraikinen zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak, aurreikusi dituzten helburuen eta okupatzen duten espazioen arabera eraikinen eta lokalen funtzionamendu egokirako beharrezko obra, instalazio eta makinei ezartzen zaizkie.
- 2.- Aplikazio-esparruan, Eraikuntzaren Kode Teknikoak behartutako eraikuntzako baldintzak bete beharko dira. ZHAPON jasotakoa eta berez dituen ahalmenak aplikatuz, udalak, eraikuntza-kalitatea hobetzeari eta, beraz, biztanleen bizi-kalitatea hobetzeari lotutako neurriak betetzeko exiji dezake.
- 3.- Obren zuzendaritzak, obra horiek amaitzean, kapitulu honetan jasotako agindu guztiak eta, hala badagokio, aplikatu dakizkiokeen indarreko xedapen guztietan jasotakoak betetzen direla ziurtatu beharko du.

7.5.02. artikulua. Eraikinaren instalazio orokorrak:

- 1.- Kontagailuen gelarako lokal bat edukiko da, hori behar duen zerbitzu bakoitzerako (ur-kontagailuak, elektrizitate-kontagailuak, berokuntza zentralako kontagailuak, gas-kontagailuak, eta abar); horiek sifoidun hustubidea eta aireztapen naturala edo artifiziala edukiko dute, kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen araudiaren arabera, eta enpresa hornitzaileek ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin.
- 2.- Ura eta kontsumo energetikoa aurrezteko sistemak ezarriko dira, eta ur bero sanitarioa hornitzeko sistema mistoak ezarriko dira. Eguzki-hargailuak erabiliko dira horretarako, eta, horrela, Eraikuntzaren Kode Teknikoa beteko da.

7.5.03. artikulua Ur-zuzkidura:

- 1.- Eraikin guztiek barruan, edateko ur hotzeko eta beroko zerbitzua izan beharko dute, erabileraren premiei erantzuteko moduan.
- 2.- Edateko ur-sarea garbiketako eta janari-prestaketarako gune guztietara helduko da; baita jardueraren arabera behar diren beste lekuetara ere. Bizitzeko den eraikinean eta araudi sektorialak honela eskatzen duen eraikinetan, pertsonen eta etxearen garbiketarako dauden aparatuetan ur beroa egongo da.

7.5.04. artikulua. Energia-zuzkidura

- 1.- Eguzki-energia. Eraikuntza berrien orientabidea definitzeko eta hauen energia-jokabidea (batez besteko tenperatura altuagoa, berogailu-kontsumo txikiagoa, eta abar) eta eguzki-argiaren aprobetxamendua (elektrizitate-kontsumo txikiagoa) hobetzeko, sektorearen eguzkia jasotzeko eraginkortasuna hartuko dute kontuan.
- 2.- Energia elektrikoa
 - A) Eraikin guztietan energia elektrikorako barruko instalazioa egongo da. Instalazio hori horniketa orokorreko sistemari edo horniketa sortzeko sistema propioari lotua egongo da.
 - B) Zerbitzu publikoetarako instalazioak eta herri-argiztapenerako aginte-mahaia ezean, sestra gaineko bide publikoa ezin da instalazio osagarriekin bete.
 - C) Transformazio-instalazioak. Etxebizitza-eraikinetan Transformazio Zentroak jartzea aurreikusten dutenean, zentro hauek, Araudi espezifikoek exijitutako baldintzak eta aplikatuko zaizkien Ingurumena Babesteko Arauak betetzeaz gain, lurpean jarriko dituzte. Eraikinaren lehen sotoan edo sestrapean kokatu ahal izango dira, lursail pribatuan edo jabari publikoan (udalak baimentzen duenean).



3.- Energia-gasa

- A) Bestelako energia-alternatibak aukeratu ala ez, hiri-lurzoruan kokatutako edozein eraikinek, hornidura orokorreko sarera lotutako gaserako instalazioa izango du, dagokion hartune bakarrarekin. Salbuespen gisa, ordenantzan jasotako kasuetan, bi hartune edo gehiago ezarri ahal izango dituzte.
- B) Udalak, beharrezko zortasunak ezarri ahal izango ditu (kanalizazioak elementu pribatiboen bitartez pasatzea), gas-hornidura eraikineko lokal guztiei behar bezala eskaintzeko, hirigintzako ikuspuntutik eta indarreko sektore-araubidea zorrotz ezartzeko ikuspuntutik.

4.- Erregai likidoak. Petrolioaren eratorriak erabiltzen direnean energia-iturri gisa, erregaia gordetzeko biltegiak dagokien araudiei atxiki behar zaizkie. Erregaiaren biltegien zuzkidura kasu bakoitzean definituko da, beti ere bidezko arautegian ezarri denaren arabera. Biltegi hori, egotez ere, eraikina eusten duen lursailaren barruan kokatuta egongo da beti, ahal izanez gero lurpean.

5.- Erregai solidoak. Galdara eta erregailuek dagokien arautegia beteko dute eta ke, gas eta atmosferara botatzen dituzten beste kutsagarri batzuk iragartzeko eta kontrolatzeko neurri zuzentzaile egokiak izango dituzte, gutxienez bidezko legeriak ezarri dituen mailetara heldu arte.

6.- Galdaren gelak. Kasuan kasuko instalazio-motaren arabera arau teknikoak beteko ditu.

7.5.05. artikulua. Komunikazio-zuzkidurak

1.- Telekomunikazioak

- A) Eraikin guztiak telekomunikazioetarako kanalizazioak aurreikusita eraiki beharko dira, kasuan kasuko zerbitzuarekiko lotura egin edo ez, indarreko araudian ezarritakoaren arabera.
- B) Etxebizitza kolektiborako diren eraikinetan barruko komunikazioa aurreikusiko da eta eraikinaren barruan zirkuitu itxia prestatuko da, ataritik etxebizitza bakoitzeraino, alegia. Elementu hauek, irisgarritasuna sustatzeko araudia beteko dute.
- C) Arautuko dituen berariazko udal-ordenantzarik ezean, honako irizpideen arabera eraenduko dira telekomunikazio-sareetako instalazio radioelektrikoak eta, zehazki, espazio edo eraikin publiko zein pribatuetako antenak, oinarrizko estazioak eta telefonia mugikorrerako edo irrati bidezko beste telefonia-zerbitzuetarako beste instalazio batzuk:
 - a) Operadoreek udalerriko sare osorako hedatze-plana aurkeztu beharko dute. Plan horretan, estaldura geografikoko irizpide teknikoekin justifikatu beharko da proposatutako irtenbidea. Egon daitezkeen beste aukera batzuekin alderatuko da.
 - b) Instalazioek bateragarriak izan beharko dute ingurunearekin, eta ikus eta ingurumen arloan inpakturik txikiena sortzen duen eta pertsonen osasuna zaintzea bermatzen duen merkatuko teknologia erabili beharko da.
 - c) Instalazio horiek ez dira baimenduko monumentu-multzoetan, eta eraikin eta espazio katalogatu eta/edo babestuetan, proposatzen den irtenbideak beharrezko integrazio arkitektonikoa edo paisajistikoa justifikatzen duenean izan ezik. Edonola ere, bide publikotik ikus daitezkeen estalki gaineko telekomunikazio-instalazioak saihestuko dira.
 - d) Hirigintzako, ingurumeneko edo paisaiako kausengatik, eta interesdunei entzun ondoren, Udalak kokalekua partekatzeke betebeharra ezarri ahal izango du –behar bezala justifikatuta–, arrazoi teknikoen eta juridikoen arabera ezinezkoa denean salbu.

2.- Irratia eta telebista. Etxebizitza kolektiborako eraikinetan debekatuta dago norbanakoen irrati eta telebistaren antenak jartzea, eta irrati-zakako ekipoak ere bai; ahal den guztietan batu egin beharko dira telebista eta irrati-antena kolektiboak estalkian. Instalatu behar den elementua satelite bidezko telebistaren seinaleak jasotzeko antena bat denean, eraikinaren hiri-irudiari kalterik eta eragin txikiena egiten dion eraikinaren edo lursailaren tokian kokatu beharko da, beti espazio publikoetatik gutxien ikusten den tokian. Eraikin batzuk errenkadan egitea aurreikusten



ZARAUZKO UDALA

denean neurriak hartu beharko dira eta azterketak egin taldekatzea ahalik eta handiena izan dadin, eta, ahal den neurrian, auzo-elkarte batenak baino gehiagorenak izan daitezkeen talde-instalazioak batu.

3.- Posta-zerbitzuak. Eraikinetan posta zerbitzuentzat leku eskuragarrian egongo dira postontziak, gai honen inguruan indarrean den legeria beteta.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

7.5.06. artikulua. Ebakuazio-zerbitzuak

1.- Euri-uren hustuketa. Beheko solairuan, kanpoko zorrotzenak paramentuaren barruan geratuko dira edo fatxadara atxikita, burdinurtuz babestuak, lurzorutik 3 metroko gutxieneko altueraraino. Euri-urak ezin izango dira espazio libreetara edo gorozkien sarera zuzen-zuzen isuri.

2.- Hondakin-uren hustuketa:

- A) Zarauzko Udaleko Hodi Biltzailera Isuria Erregulatzeko Araudia eta Eraikuntzaren Kode Teknikoko Ur Hustuketari buruzko DB-HS 5a errespetatu behar dira.
- B) Hiri-lurzoruan, nahitaez, sare orokorrekiko lotunea egin beharko da; saneamendu-sare horizontalaren eta estolderia-sarearen artean kutxeta edo erregistro-putzua jarriko da.
- C) Etxebizitzetako, elikagaien manipulazioko, garajeetako, aparkaleku kolektiboetako edo antzekoetako ura heltzen bada instalaziora, kutxa- edo erregistro-putzu nagusira jaurti aurretik, lokatza edo koipea banantzeko kutxa egongo da.
- D) Produkzio-erabilerako hondakin-uren eta hondakin kaltegarriak edota kutsagarriak sor ditzaketen establezimenduetako hondakin-uren isurketarako obrak hasi baino lehen, isurketari buruz Ur Partzuergoaren ziurtagiria aurkeztu behar da.

3.- Ke-hustuketa:

- A) Eraikinetan ezinezkoa da fatxada, patio komun, balkoi eta leihoetatik keen irteera askerik instalatzea, nahiz eta irteera hori behin-behinerako izan.
- B) Oin berriko eraikinetan, aireztapeneko tximinien instalazioa aurreikusiko da, keak ebakutzeko; eta beheko solairuko lokalek soilik erabiliko dute aireztatze natural edo behartuko hodiak ezartzea aurreikusiko dute, kalitate eta higieneko baldintzetan zehazten den moduan.
- C) Hodiak ez dira agerian egongo kanpoaldeko fatxadetan, horiek eremu publikora begira daudenean, produktio-erabilerarako zuzendutako eremutan dauden produkzio-erabilerako eraikinen kasuan izan ezik, betiere hori egiteko ezintasuna egiaztatzen badute.
- D) Beheko solairuan edo beheko solairua baino beheago dauden lokalen keak husteko eraikinaren patio komunetan hodiak jartzea edo hustuketa patio horiek zeharkatzen dituzten hodietatik egitea baimendu daiteke. Patiorik ez duten eraikinetan (eraikuntza irekia), beheko solairuko lokalek aireztatzeke eta keak estalkiraino husteko hoderik ez badute, udalak, hodiak fatxadan jartzeko baimena eman ahal izango du, beti ere fatxadako tratamenduarekin estaliak badaude.
- E) Biderakuntza edo tximinia guztiek isolamendu eta estaldura nahikoak izango dituzte berotasuna alboetako jabetzetara igaro ez dadin eta keen igarotzea eta hustuketa gainerakoei eragozpenik egin gabe gerta dadin.
- F) Manuzkoa da industria-tximinietan, berokuntza-irteera komunetan eta multzo handien sukalde, hotel, jatetxe edo kafetegien sukaldeen ke eta lurren irteeretan arazketarako gailuak erabiltzea.



ZARAUZKO UDALA

- G) Suteak, sukalde ekonomikoak, tximinia frantsesak eta antzeko eginkizunak dituzten beste batzuk erregaia ez den materialaren gainean instalatuko dira; 30 cm-ko perimetro babestua edukiko dute, gutxienez, bai lurzoruan eta bai euskarriko hormetan.
- H) Kerako hodiak, kasu horietan, independenteak izango dira estalkira arte, etxebizitza bakoitzerako, eta horien barneko gutxieneko diametroa 20 cm-koa izango da; zuzenak izango dira eta bertikalerako gehieneko banaketa 20 gradu hirurogeitarrekoa izango da; gainera, keak junturetatik ihesik ez egiteko moduan egingo dira.
- I) Udalak, aurretiaz teknikariaren txostena dagoenean, bidezko deritzon neurri zuzentzaileak ezar ditzake ke-hustuketa batek auzotarren artean eragozpenak sortzen dituela frogatzen denean.
- J) Kutsadura atmosferikoari buruz indarrean dauden xedapen guztiak erabil daitezke, udalak jarritakoak izan zein udala baino gorago dagoen erakunde batek jarriak izan.

4.- Hondakin solidoen hustuketa

- A) Debeku dira zabor eta hondakinen ehogailuak, gero emaitza estolderia-sarera botatzen denean. Oso bereziak eta justifikatuak diren kasuetan bakarrik baimendu ahal izango dira, dagokion udal-zerbitzuaren aurretiazko txostenarekin.
- B) Edozein jarduerak sorrarazten dituen zabor eta beste hondakin solidoak, dituzten ezaugarriengatik etxez etxeko jasotze-sistemaren bidez jaso ezin direnean edo behar ez direnean, isurtzeko leku egokira eraman beharko dira zuzen-zuzen, eta hori, berriz, jardueraren titularraren kontura izango da.

7.5.07. artikulua. Erosotasun-instalazioak

1.- Klima artifizialeko instalazioak

- A) Aire girotua ekoizten duten instalazioak aplikagarria den jardunbide eta diseinuari buruzko arautegia beteko dute eta, aldi berean, udalak, arlo horretan dituen eskuduntzen arabera ezar dezakeena.
- B) Eraikinean pertsonak sedentarioki egoteko lokalak badaude, berogailua edo airea girotzeko instalazioak beharrezkoak dira, dagokion araudian jarritako tenperatura-neurriak gordetzeko balio duen edozein berogailu-mota erabiliz. Instalazioa egitean, energia aurrezteko egokiena den diseinua bilatuko da.
- C) Aire girotuko instalazioen aurreikuspenak ez du esan nahi ez dela leihorik egingo edo erabilera bakoitzarentzat ezarri diren argiztapen eta aireztapen naturalaren baldintzak ez direla beteko, sistema mekanikoak elkarren osagarriak izango direla baizik.
- D) Egokitzapen termikoko tresnak, fatxadaren ezkutuko aldeetan jarri behar dira derrigorrez (sareten edo balkoien behealdean).

2.- Irisgarritasunerako instalazioak

- A) Kontzeptu honen barne sartzen dira, pertsonak garraiatzeko jasogailuak eta igogailuak, karga-jasogailuak, plater-jasogailuak, auto-jasogailuak, eta eskailera edo arrapala mekanikoak. Instalazioa, ondoko ezaugarri hauen arabera definituko da: zamatzeko ahalmena, abiadura eta aurreikusi diren erabiltzaileen arabera kalkulatu den geratzeko tokien kopurua, eta, bukatzeko, igogailuak zenbat solairutan egiten duen lan. Horiek guztiak igotzeko eta jaisteko izango dira. Igogailuaren irteera bakoitzak komunikazio zuzena edo gune komun bitartekoa izango du eskailera edo elementu komunekin. Igogailu bidez, etxebizitzetatik eurekin lotutako eranskinetara (trastelekuak eta garajeak) hel daiteke.
- B) Eraikin guztietan, edozein pertsona inoren laguntzarik gabe solairu guztietara heltzea bermatu behar da, horretarako behar diren igotzeko tresna guztiak erabilita. Instalazioen neurriei eta ezaugarriei dagokienean, irisgarritasuna sustatzeari buruzko araudian xedatutakoa beteko da.



ZARAUZKO UDALA

- X) Indarrean dagoen araudiarekin bat etorriz, eskailera mekanikoak diseinu- eta eraikuntza-baldintzak beteko ditu. Eraikinen barruan eskailera mekanikoak egon arren, igogailua ere instalatu beharko da.
- Δ) Bibrazioak eta soinuak bezalako instalazio horien eragin kaltegarriak murriztuko dira.

7.5.08. artikulua. Ingurune-baldintzak

1.- Lokal batek barnean hartzen duen jarduera edozein dela, egiten den erabilera horrekin gai erradioaktibo, eragozpen elektriko, zarata, bibrazio, argiaren ondoriozko itsualdi, gas, ke edo partikula kaltegarrien emisio edo inolako isurketa likido eta solidorik gerta ez dadin eta ingurumenaren aurkako erasorik egon ez dadin, ingurumen-sektoreko legeriak ezarritako zehaztapenak errespetatu beharko dira, bai eta horretarako onartutako udal-ordenantza espezifikoa ere.

2.- Ez da baimenduko erradiazio arriskutsurik emititzen duen jarduerarik edo eragozpenak sortzen dituen beste edozein ekipo edo makineriaren jardunbidean kalterik eragiten duen eragozpen elektrikorik sortzen duenik.

3.- Ez da baimenduko tresnarik gabe detektatzeko moduko bibrazioarik. Horiek zuzentzeko, bibrazioen aurkako bankadak jarri eta horiek independenteak izango dira eraikinaren egituratik nahiz lokaleko lurzorutik, bibrazioak sortzen dituzten elementu guztiei dagokienez, eta paramentuak finkatzeko euskarri elastikoak ere jarriko dira.

4.- Ez dira ikusgai egongo argi-distira gogor zuzenak edo argi gogorren erreflexuak, argi-intentsitate handietatik edo temperatura altuetako prozesu gorietatik datozenak hain zuzen, hala nola errekontza, soldadura eta bestelakoak.

5.- Ez da baimenduko inolako errauts, hauts, ke, lurrun, gas edo bestelako kutsatzeko erarik emititzea, baldin eta pertsonen osasunean eragin kaltegarriak izan ditzaketenean edo fauna eta landarediaren aberastasunari, ondasun higiezinari eta hiri-erosotasunarentzat eska daitezkeen garbitasun-baldintzei eraso egiten dienean. Gasak, keak, partikulak eta oro har atmosfera kutsatzen duten osagaiak, ezingo dira inolara ere zuzenean kanpora hustu, baizik eta dagokion sektoreko araudian edo udal-ordenantzan ezarritakoari lotzen zaizkion hustubide edo tximinien bidez egin beharko dute.

6.- Industrietako prozesuetatik datozen hondakin-urak, lehenengotan, industriak berak dekantatu eta araziko ditu saneamendu orokorrera isuri baino lehen. Hondakin-ur kutsatuak sortarazten ez dituzten instalazioek zuzenean egin ditzakete isurketok sifoi hidraulikoa bertan jarrita, eta beti ere, isurketari buruzko udal-ordenantza betetzen badute eta horretarako behar bezalako baimena lortzen badute.

7.- Eraiste guztietan, materialak selektiboki kendu behar dituzte. Hondakin arriskutsuak (amiantoa eta abar) behar bezala banandu eta kudeatu beharko dira, eta gainerako hondakinak sailkatu beharko dira, berriz erabili, birziklatu edo balorizatzeko aukera aztertzeko. Besteak, sailkatu ondoren, zaborteigira eraman beharko dira.

7.5.09 artikulua. Isolamendu-baldintzak (INDARGABETUA)

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



8. TITULUA. URBANIZAZIOAREN ORDENANTZA OROKORRAK

8.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRA

8.1.01. artikulua. Xedapen orokorra

1.- Espazio publiko eta pribatuen urbanizazioaren inguruko alderdiak erregulatzeko ordenantza espezifikoa edo espezifikoa idaztea aurreikusitua da.

2.- Aurrekoa kaltetu gabe, ordenantza hori onartzen ez den bitartean, titulu honetako ondorengo artikuluetan jasotako xedapenak betetzeaz gain, udalak, obra bakoitzerako zehaztapenak definitu ahal izango ditu.

3.- 8. titulu honetako ordenantzak espazio libreei eta urbanizazioei (erabilera publikokoei eta pribatukoei) aplikatuko zaizkie. Erabilera pribatuko espazioen kasuan, aplikatzekoa izan daitekeen araudi bereziaren ordezkotzat modura aplikatuko dira, hain zuzen ere erabilera pribatuko lurzorua izatearekin koherentea eta proportzionatua izan daitekeen horretan.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.2. KAPITULUA. BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOAK

8.2.01. artikulua. Erabilera publikoko espazioen irisgarritasuna

Erabilera publikoa duten espazio berri guztiek (plazak, eskailerak, espaloiak, oinezkoentzako arrapalak, eta abar), hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintzei eta hirigintzako hesiak ezabatzeari buruz une oro indarrean den araudian zehaztutakoa beteko dute.

8.2.02. artikulua Espaloiak eta oinezkoentzako bideak

Eraikinetara eramaten duten espaloi guztien zabalera txikiena 3 m-koa izango da, eta ez du oztoporik izango, gutxienez 2 m-tan, finkatutako zonetan –halako zonetan lehendik dauden eraikinek hori ekidin dezaketelako–, edo ZHAPOk obligazio horretatik salbuesten duen areetan izan ezik. 3,5 m-ko edo hortik gorako zabalera duten espaloi guztietan zehaztutakoa egongo dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.2.03. artikulua. Ibilgailuentzako bideak eta galtzadak

1.- Artikulu honen helburutarako, eskaintzen duten zerbitzuaren eta derrigorrez jasan behar diren trafiko-moten arabera, ibilgailuentzako bideak honako talde hauetan sailkatzen dira:

- A) Sare nagusia. Bide nagusiek osatzen dute. Bide hauek, euren ibilbideagatik, egoeragatik eta beste hainbat biderekin duten loturagatik, udalerraren bide-sarearen sistema orokorra osatzen dute eta ezinbestekoak dira trafiko orokorra banatzeko, baita trafiko astuna banatzeko ere.
- B) Bigarren mailako sarea: Bide-sareko gainerako bideak osatzen dute: Trafiko erdi-astunera eta/edo arinera zuzenduta lehentasuna ez duten lotzeko bideak, eta irteerarik gabeko edo bigarren mailako zirkulazioa duten bideak.



ZARAUZKO UDALA

2.- Bide jakin bat, aurreko atalean adierazitako zein taldetan sartu, Zarauzko hiri barruko bideen zirkulazioko eta erabilerako udal-ordenantzan arautua dago, eta ZHAPOren planoetan grafikoki irudikatzen da antolamendu xehatu bezala.

3.- Orokorrean, eta antolamendu xehatuak zehaztu dezakeena alde batera utzita, ibilgailuentzako galtzadek honako neurri hauek izango dituzte:

- a) Bi noranzko galtzadak: 7 m
- b) Noranzko bakarreko galtzadak: 4 m

4.- Aurreko ataleko dimentsioak murriztu ahalko dira, salbuespenez, soilik herri-onurako arrazoiak daudenean (adibidez, ibilgailu motordunen abiadura mugatzea, bizikleta-bideak jartzea...).

5.- Galtzadaren alboetan, baterian -zeiharrean edo galtzadarekiko elkarzut- aparkalekuak dituztenean, galtzadek gutxienez 7 m-ko zabalera izan behar dute.

6.- Aparkalekuak, baterian edo lerroan, galtzadaren mugetatik kanpo kokatuko dira.

7.- Zintariaren kanpoko lerrotik hartutako bidegurutzetako elkargune-erradioak, gutxienez, 10 metrokoak izango dira, bertan dauden eta finkatuak dauden eraikuntzek eragozten ez badute.

8.- Galtzaden ondoko espaloiek, irisgarritasunari dagokionean, indarrean den legeria bete beharko dute. Orokorrean, galtzadek gehienez %12ko aldapa izango dute, antolamendu xehatuak, eremu jakin baterako besterik zehazten ez badu.

9.- Errodadura-bideetako zoladurak eta bide-zoruaren baldintzak, indarreko Errepide Aginduan ezarritakoaren arabera diseinatuko dira, oinarrizko lurzoruaren ezaugarriak eta bidean aurreikusitako trafiko-intentsitatea kontuan hartuta.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.2.04. artikulua. Bidegorriak edo bizikletentzako bideak

ZHAPOren planoetan jasotako orientazio-irizpideak edo 6.2.02 artikuluan aurreikusitako plan berezian jarri daitezkeenak kontuan hartuta, urbanizazio berri guztietan bidegorri-sareak edo bizikletentzako bideak proiektatu beharko dira Zarautzen barruan bizikletaz mugitzea sustatzeko. Plan bereziak zehaztuko ditu eraikiko diren bizikleta bideen gutxienerako zabalera. Modu orientagarri gisa, honakoak proposatzen dituzte:

- a) Norabide bakarreko bizikleta-bidea: 1,50 m
- b) Bi norabideko bizikleta-bidea: 2,20 m

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.2.05. artikulua. Aparkalekuak

1.- Aparkalekuak bideetako alboetan ipiniko dira, mugak ongi adierazita, eta inoiz ere ez oinezkoek bidea gurutzatzen duten tokietan, kalegurutzetan, halaber, beste ezertarako ez diren hondartza lokabeetan ipini ahal izango dira.

2.- Lerroan jarritako aparkalekuak 2 m-ko zabalera izango dute, gutxienez.

3.- Bateria-aparkalekuak 2,50 metro zabal izango dira, gutxienez, eta 5 metroko hondoa edukiko dute, galtzadarekiko elkarzut daudenean. Kokapen zeiharrean toki bakoitzak, bere barnean, luze-zabal horien berberako laukizuzen bat sartzea ahalbideratuko du.

4.- Aparkaleku-poltsa edo -hondartzek zuhaitzak edukiko dituzte, 8.6.01. artikuluan adierazitako jarraituta. Kasu horietan, posizio ortogonalean edo zeiharrean jarritako aparkalekuetara heltzeko errodadura-bideak, gutxienez, 6 metroko zabalera izango du.



ZARAUZKO UDALA

5.- Aparkatzeko eremu guztietan, mugikortasun urriko pertsonen ibilgailuentzako aparkalekuak erreserbatuko dituzte, indarrean den irisgarritasunari buruzko araudia betez.

8.2.06. artikulua. Zoladura

1.- Urbanizazio-proiektuetan, eremu zolatu iragazgaitzak mugatzen saiatuko dira, lurzoruaren iragazketa naturaleko gaitasuna gordetzen jarraitzeko. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuentzako sarbideetan, erabiltzeko funtzionaltasuna bermatzeko, euriarekiko iragazkorak izango diren materialak erabiltzen saiatuko dira.

2.- Erabilera publikoko espaloi, bide eta oinezkoentzako gune guztiek gutxienez %1eko aldapa izango dute euri-ura joan dadin bermatzeko, eta ur guztia hartzeko behar beste isurbide egongo dira, batetik bestera gehienez 20 metro daudela (400 m² bakoitzeko bat).

3.- Zoruko materialak ez dira irristakorrek izango, une bakoitzean indarrean dagoen legeria beteko dute, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan, edo hau garatu edo ordezkatzan duen araudian exijitutako baldintzak beteko dituzte. Udalak, banan-banan baimendu beharko ditu.

4.- Zoladura guztiek, irisgarritasunaren sustapenari buruzko baldintza guztiak bete beharko dituzte, gurpil-aulkiak, bastoiak, eta abar irristatzea eta hondoratzea ekidinez.

5.- Oinezkoen ibilbideetan eta igarobideetan dauden sareak eta erregistroak inguruko zoladurarekin zarpeaturik egongo dira eta bustita egon arren irristatzen ez den materialarekin egindakoak izango dira. Gehienezko irekitzeak, une bakoitzean indarrean den irisgarritasun-araudian definituko dira.

8.2.07. artikulua. Eustormak

1.- Bide publikotik ikus daitezkeen eustorma guztiek gehienez 2 metroko altuera izango dute. Hortik aurrera, mailakatzeak egin beharko dira. Betebehar honetatik bakarrik salbuetsi ahal izango dira udalaren iritiz mailakatzea teknikoki bideragarria ez denean.

2.- Azalera osoan, fatxadek bezalako akabera izango dute. Eustorma harri naturalez edo beste harri-material batez, edo udalak onartutako beste diseinu berezi batez egin daiteke. Goialdean, errematea edo eskudela izango dute.

8.3. KAPITULUA. SANEAMENDU SAREA

8.3.01. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak

1.- Saneamendu-sarea banatzailea izango da.

2.- Erabiltzen diren materialek herrietako saneamendurako proiektuak idazteko arauak bete beharko dituzte.

3.- Sarea, hustu diren materialen sedimentazioa ekiditeko moduko izarian diseinatuko da.

4.- Ubideek, gutxienez, barneko hurrengo sekzioak izango dituzte:

- a) Hobitik sare nagusira arte 20 cm.
- b) Kaleko hodi biltzaileak 30 cm.
- c) Hodi biltzaile orokorrak 40 cm.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



8.3.02. artikulua. Saneamenduaren hartunea

1.- Hiriko finka guztiek sare egokietara eramango dituzte gorotz-urak eta euri-urak, hartune partikularreko kutxeta batetik, zuzen-zuzen, erregistro nagusiko putzura. Hartune partikularreko kutxeta lurzoru publikoan jarriko da, lursail pribatuarekin mugatzen duen tokian.

2.- Hartune horren diametrorik txikiena 20 cm-koa izango da bi sareetan, eta malda, gutxienez, %1ekoa izango da. Barruko sare osoaren garbiketa eta kontserbazioa hartune partikularreko kutxetaraino (baita kutxeta ere) finkaren jabeek egingo dute.

8.4. KAPITULUA. HORNIDUREN SAREAK

8.4.01. artikulua Kanalizazioak

1.- Horniduren hodi bakoitza bere kanalizaziotik joango da.

2.- Hornidura-sareen kanalizazio guztiek kutxetak edukiko dituzte loturak, hartuneak edo norabide-aldaketak dituzten leku guztietan, eta horien estalkiak, berriz, Udalak adierazitako ereduaren arabekoak izango dira.

3.- Lurrak iragazgaitzak direnean, tarte bakoitzean behean dagoen kutxetak hustubidea edukiko du, euri-uren sarearekin konektatua.

8.4.02. artikulua Edateko uren sarea

1.- Erabiliko diren materialak, uren hornidurarako hodian alorrean indarrean dauzkan preskripzio tekniko orokorren baldintzei eta horiek osatzen, aldarazten edo ordeztzen dituzten xedapenei doituko zaizkie.

2.- Ur-hartuneak ezarriko dituzte, indarreko araudiak definitutako distantziara. Araudi berezirik ezean, arau orokor modura, ondorengoak aplikatuko dira:

- A) Ur-hartuneak erraz iristeko lekuetan jarriko dira, ibilgailuak zirkulatzeko eta aparkatzeko espazioetatik kanpo.
- B) Behar bezala seinaleztatuta egongo dira eta euren arteko distantzia (espazio publikoen arabera neurtutakoa) gehienez 200 metrokoa izateko moduan banatuko dira.
- C) Ur-hartuneak hornituko dituen sare hidraulikoak aukera emango du ondoz ondoko bi ur-hartune aldi berean bi ordutan funtzionamenduan egoteko, horietako bakoitza minutuko 1.000 litroko emariarekin eta 10 u.z.m. (ur-zutabe metroko) gutxienerako presioarekin.
- D) Hirigune finkatuetan ezin bada ur-horniduraren emaria bermatu, onar daiteke hornidura minutuko 500 litrokoa izatea, baina presioa 10 u.z.m-tan mantenduko da.

3.- Hiriko finka guztiek edateko uren hartunea izango dute. Hartune horren diametroa, kasu horretarako kalkulatu den kontsumoa kontuan hartuta, udalaren zerbitzuak agindutakoa izango da. Kasu bereziren batean, finkaren jardueraren baten kontsumoa oso altua izan daitekeenean, Udalak horretarako hartune independenterako baimena eman dezake.

4.- Handitze-lanetan edo eraikuntza berriko lanetan, behin betiko ur-hartunea, lehenengo okupaziorako edo erabilerarako baimenarekin batera emango da.

5.- Hartune orok arauzko ixteko giltza izango du; giltza hori espaloian kokatuko da, kutxeta batean. Halaber, finkaren barruan, ixteko beste giltza bat egongo da, guztiak heltzeko moduko tokian jarrita.



ZARAUZKO UDALA

6.- Abonatuak arduratuko dira, finkaren ondoan kokatutako erregistro-giltzatik aurrera, hartunearen adarrak kontserbatzeaz, bai eta mantentze-lanak ez egiteagatik gerta daitezkeen aberia, kalte eta ur-bolumenaren galeraz ere.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.4.03. artikulua. Energia elektrikoko Sarea

1.- Energia elektrikoaren sarea lurpekoa izango da Hiri Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian, baita Lurzoru Urbanizaezinean aurreikusitako ekipamendu eta espazio libre guztietan ere. Kasuan kasuko Zerbitzuen Galeriatik joango da, halakorik egonez gero.

2.- Sare horien diseinu eta taxutzean indarreko legezko araudia eta horretarako Udalak eman ditzakeen ordenantzak beteko dira.

3.- Arau orokor gisa, debekatuta dago erabilera publikoko lurzoruan “bezeroaren” transformazio-zentroak jartzea. Soilik salbuespenezko kasuetan eta arrazoi justifikatuak daudela frogatu ostean baimendu ahalko dira instalazio horiek lurzoru publikoan. Halakoetan, lurperatuta edo erdi lurperatuta jarriko dira (urbanizazioaren hormetan sartuta) udalak zehazten duen lekuan, eta beti ere espazio publikoen erabilera ez eragozteko moduan eta kasu bakoitzean indarrean dagoen legedia beteta. Lurpe publikoa okupatzeko baimenaren baldintzak eta indarraldia kasuz kasu jarriko dira, kontuan hartuta bai horien helburua eta bai 8.4.05. artikuluko zehaztapenak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.4.04. artikulua. Telefono eta telekomunikazioen sarea

1.- Telefono-sarea eta kable bidezko beste telekomunikazio-sistema batzuen sarea lurpekoak izango dira Hiri Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarri osoan, hori urbanizatu ahala, baita Lurzoru Urbanizaezinean aurreikusitako ekipamendu nahiz eremu aske guztietan ere. Kasuan kasuko Zerbitzuen Galeriatik joango da, halakorik egonez gero.

2.- Urbanizazio berri guztietan udalaren telebanaketa-sarea ezarriko dute, udalak finkatutako irizpideak jarraituta. Hori ezartzeak eragindako kostuak urbanizazio-kargen barne sartuko dituzte.

3.- Telefonía-sareen eta gainerako telekomunikazio-sistemen diseinu eta taxutzean indarreko legezko araudia eta horretarako Udalak eman ditzakeen ordenantzak beteko dira. Eraikinen barrualdean telekomunikazio-zerbitzuetara sartzeko telekomunikazioetako azpiegitura komunak erregulatzeko araudia onartzen duen otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuan edo une bakoitzean indarrean den araudi espezifikoak beteko da.

8.4.05. artikulua. Biltegiak eta lurpeko beste instalazio batzuk

1.- Arau orokor gisa, lurzoru publikoaren azpian ez da erregai-biltegirik ez beste instalazio pribaturik jartzea baimenduko.

2.- Soilik salbuespenezko kasuetan eta arrazoi justifikatuak daudela frogatu ostean baimendu ahalko dira instalazio horiek lurzoru publikoaren azpian. Halakoetan udalak zehaztutako tokitan ezarriko dituzte espazio publikoen erabilera ez baldintzatzeko; halaber, kasu bakoitzean indarrean den legeria beteko dute. Lurpe publikoa okupatzeko baimenaren baldintzak eta indarraldia kasu bakoitzean ezarriko dituzte, zertarako erabiliko dituzten kontuan hartuta.

3.- Urbanizazioaren hormetan sartutako instalazio erdi lurperatuak baimendu ahalko dira, bai partzela pribatuan bai lurzoru publikoan, baldin eta ez badute espazio publikoen erabileran eragozpenik sortzen. Instalazioa estetikoki sartuta geratuko da urbanizazioan.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



8.5. KAPITULUA. ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA

8.5.01. artikulua. Espazio publikoen argiteria

1.- Jabari eta/edo erabilera publikoa duten esparru guztiek (eraikin pribatuen gaineko karrerapeak eta terrazak barne) argiztapen-sistema bat izan beharko dute; sistema horiek kapitulu honetako artikuluetan ezarri diren gutxieneko neurriak bete beharko dituzte.

2.- Dagokion sarearen diseinuan eta neurrietan, indarrean dauden legezko aginduak eta horretarako Udalak idatz dezakeen arautegia errespetatu beharko dira.

3.- Eremu publikoetan eta eraikin berrien eremu komunetan, argiztapena, kontsumo baxuko argiekin diseinatuko da, argiaren bidezko kutsadura saihestu ahal izateko.

4.- Energia aurrezteko, instalatutako potentzia baino %30 handiagoa kontrolatzeko gai diren Tentsio Egonkorgailuak eta Fluxua Murrizteko ekipoa ezarriko dira, ez ordea, erabilitako teknologiak (esate baterako LED) halakorik behar ez badu edo ekipoa horien ordez eraginkortasun baliokideko beste batzuk baditu.

5.- Argiteria publikoaren instalazioko iluminantzia-mailak, eremu bakoitzeko premietara egokitu beharko da.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

8.5.02. artikulua Argi-puntuen zutabeak edo euskarriak

1.- Errodadura-bidetan zein oinezkoen eremutan zutabeak edo euskarriak ezarri ahal izango dituzte, kanpoko argiteriaren eta trafiko-seinaleen inguruan aplika daitekeen araudian jasotako zehaztapen teknikoak jarraituta. Dena den, zehaztapen zehatzak (bandalismoaren aurkako babesak, erresistentzia...) betetzeko exijitu ahal izango dute.

2.- Premia justifikatua badago, udalak bide publikoa argitzeko horma-besoak edo euskarriak baimendu edo jarri ahal izango horma-beso edo euskarri horien ezaugarri teknikoak alde aurretik aurkeztuta. Instalazio-mota hau ezartzea beharrezkoa bada, instalazioak Udalaren aldeko zortasunen bitartez ezarri ahal izango dituzte.

8.5.03. artikulua. Argiteria-sarearen ezaugarriak.

1.- Linea elektrikoak lurrazpikoak izango dira hiri-lurzoru osoan, urbaniza daitekeen lurzoru osoan, kasu honetan urbanizatu ahala, eta lurzoru urbanizaezinean instalatutako ekipamendu eta espazio libreetako esparru osoan. Linea airetik joango da argia zintzilik edo hormamakuluen bidez jarrita dagoenean eta karrerapetan, horman behar bezala sartuta.

2.- Kontrol- eta babes-armairuak, eta erregulaziokoak eta neurtzekoak, Energia Hornitzen duen Enpresak homologatuko ditu.

8.6. KAPITULUA. LOREZAINZA ETA ZUHAITZAK

8.6.01. artikulua. Oinezko- eta lorategi-eremuen tratamendua

1.- Espaloiek, oinezkoentzako bideek, oinezkoentzako guneek eta lorategi bihurtutako guneek ordenantza hauetan ezarri den zuhaitz-kopurua izango dute, gutxienez. Edonola ere, 3 metro edo gehiagoko zabalera duten espaloiek guztietan zuhaitzak landatuko dira, baita batera-aparkalekuetan ere. Lerrokapena osatzen duten kasu guztietan zuhaitzen gehieneko tartea 8 m-koa izango da. Hori bete ezin bada, behar bezala justifikatuko dute.



ZARAUZKO UDALA

2.- Lorategiak, parkeak eta antzeko guneak landarez janzteko tratamenduan zuhaitzak, zuhaixkak eta soropila erabiliko dira. Ez dira erabiliko etengabeko kontserbazioa behar duten landare apaingarriak, Udalak beren beregi baimena ematen duen kasuetan izan ezik.

8.6.02. artikulua. Zuhaitzen landaketak

1.- Udalak baimenduko ditu zein zuhaitz-mota landatu. Landatzeko unean zuhaitzek, gutxienez, 2,5 m-ko altuera izango dute. Zenbait espezieren ezaugarriak kontuan izanda, aurretik aipatutakoa betetzen ez duten landaketak baimendu ahal izango dira.

2.- Irizpide orokor gisa azaroa eta martxoa bitartean landatuko dituzte eta, espeziearen arabera, gutxienez behar duten sustrai-lurrarekin. Landaketa, gutxienez, urte betez ziurtatu beharko da.

8.6.03. artikulua. Soropila

Soropila erein aurretik, erein behar den eremuan mokilak hautsi eta lurra harrotu egingo da, eta 5 cm-tik gorako diametroa duten objektu edo harri guztiak kenduko dira. Udaleko teknikariek erabakitako zehaztapen eta osaeren arabera ongarritu eta landatuko da. Berme-aldian soropila bi aldiz moztuko da, gutxienez.

8.6.04. artikulua. Landaredia berriro ezartzea

1.- Oro har, landaredia berriro ezarri nahi denean, bertako espezieak erabiliko dira, eta habitat naturalizatuak sortzea sustatuko da, beste landaredi-komunitate batzuetan kalte handirik sortu gabe. Zuhaitzen eta zuhaixken multzo eta formazio linealak ezartzen ahaleginduko da, eta inguruan dagoen landaredia naturalarekin lotzen saiatuko da.

2.- Kanpoko landareak erabiltzea saihestuko da, batez ere inbasio-prozesuak sor ditzaketenak, hala nola *Cortaderis selloana* edo *Fallopia japonica* espezieak.

8.7. KAPITULUA. HIRI ALTZARIAK

8.7.01. artikulua. Barandak, bankuak, paperontziak eta beste hainbat elementu

1.- Ezarriko den hiri-altzarigintzaren alorreko edozein elementu (bankua, paperontzia, baranda, eta abar) Udalak ezarri dituen ezaugarrietara moldatuta beharko du egon, eta material herdoilgaitzez eginda egongo dira

2.- Kale eta oinezkoentzako espazio guztietan paperontziak jarriko dituzte, oinezkoek erabiltzeko 250 m²-ko azalera bakoitzeko zakarrontzi bat gutxi gorabehera. Oinezkoentzako espazio eta plazetan, espazio publiko bakoitzaren ezaugarrien arabera, kasu bakoitzeko baldintza partikularretan finkatuko dute zenbat banku jarri.

8.7.02. artikulua. Zabor-biltegiak

Hiri-eremu guztietan eta urbanizatuko dituztenetan, hiri-hondakin solidoen bilketa selektiborako elementuak aurreikusiko dituzte, ingurunearen ezaugarrien arabera gehiago edo gutxiago jarrita.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



8.8. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO INGURUMEN NEURRIAK.

8.8.01. artikulua. Urbanizazio-lanak egitean aplikatu beharreko ingurumen-neurriak.

1.- Urbanizazio-lanak egitean, aldian behin egingo dira ureztatzeak lehorraldian, lur-higiduretan hautsa esekiduran gera dadin saihesteko. Bestalde, kamioiei olanak jarriko zaizkie lurak leku batetik bestera eraman behar direnean.

2.- Lurzoru emankorraren goiko geruza horizonteka kentzea aurreikusi beharko da. Lurzoru emankor hori, urbanizatu beharreko arean bertan edo halakorik behar duten beste zona batzuetan berriro erabiliko da. Lurzoru hori metatu behar izanez gero, gehienez bi metroko altuera izango duten pilatan metatu beharko da, hobe airezta daitezen errazteko eta trinkotu daitezen saihesteko.

3.- Obren eraginpean dauden area mugakideak zaharberritu beharko dira. Zaharberritze horren barnean hartuko da luraren leheneratze geomorfologikoa eta edafikoa eta landaredi-estaldura manten dezaketan espazioetan landaredia berriro ezartzea.

4.- Urbanizazio-jardun orori ekin aurretik, babestu beharreko zuhaitzak edo berrezartzeko interesa duten zuhaitzak identifikatu beharko dira, eta egoki balizatu beharko dira.



9. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO BERARIAZKO ERREGULAZIOA

9.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

9.1.01. artikulua. Lurralde-eredua

1.- 3.1.09. artikuluan ezarritakoaren arabera, Zarauzko udalerrian honako antolamendu-kategoriak bereizten dira lurzoru urbanizaezinen barruan:

- A) Babes Berezia (EP)
- B) Ingurumen Hobekuntza (MA), bitan azpibanatzen dena:
 - a. Ekosistemak hobetzeko eremuak (MA1)
 - b. Leheneratu beharreko area degradatuak (MA2)
- C) Basoa (F), bitan azpibanatzen dena:
 - a. Baso babeslea (FP)
 - b. Baso-erabilera intentsiboa (FI)
- D) Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala (AG)
- E) Lur gaineko uren babesa (AS)

2.- Azaldutako kategoriak ez ezik, beste lau baldintza ere hartzen dira aintzat:

- A) Akuiferoen urrakortasuna
- B) Urpean gera daitezkeen eremuak
- C) Higa daitezkeen edo higatzeko arriskua duten eremuak
- D) Interes naturalistikoko eremuak

3.- Lurzoru urbanizaezinerako hautatutako lurralde-eredua Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritakoan oinarritzen da, betiere Ingurune Fisikoaren arteztarauan definitutako antolamendu-kategorietan ezarritakoari eta Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planean ezarritakoari jarraituz. Dena den, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek aurreikusten eta ahalbidetzen duten moduan, antolamenduko hainbat azpi-kategoria ezartzen eta txertatzen ditu ZHAPOK –haren esparruaren berezitasuna kontuan izanik–. Horrela, zona bakoitzeko erabileren eta jardueren erregulazioa bat etorriko da zonaren berezitasunekin.

9.1.02. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren erregimen orokorra

1.- Lurzoru urbanizaezinean, oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta baso arloko ustiapena egingo da, betiere jarduera horiek honakoen babesa eta kontserbazioa errespetatzen eta bermatzen badute: lurzoruaren elementu natural interesgarriena, floraren, faunarena eta paisaiarena. Gainera, ez dute aldaketa handirik eragin behar landa-ingurunearen oreka orokorrean, ingurumenekoan eta ekologikoan.

2.- Debekatuta daude hiri-izaerako erabilerak eta jarduerak –industriakoak nahiz etxebizitzakoak–, bizitegi kolektiboko jarduerak, eta paisaiaren, ekologiaren edo produkzioaren ezaugarriak narriatzen dituen edo horietan eragina duen beste edozein jarduera.

3.- Nekazaritza, abeltzaintza edo baso-lanetako ustiapenentarako oin berriko eraikinetan, oro har, eraikitako gainazala bat etorriko da ustiapenaren ekoizpen-ahalmenarekin. Nolanahi ere, behar-beharrezkoa izango da beti foru-organo eskudunaren aldeko txostena.

4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen batekin lotzen den etxebizitzarako oin berriko eraikinen kasuan, etxebizitza horrek ustiapen ekonomikoaren titular eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza izan beharko du, eta, udal-baimenaz gain, landa-ingurunean eskumena duen foru-organoaren baimena beharko du. Gainera, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikuluko baldintzak bete beharko dira, baita Lege hori garatzen edo ordezkatzeko duen araudia ere. Lurzoru urbanizaezinean espresuki debekatuta dago landa-ingurunearen ustiapenarekin lotzen ez den bizitegi-erabilera.



ZARAUZKO UDALA

5.- Egun dauden eta etxebizitzara zuzenduta dauden eraikinetan ostalaritza eta hotel-erabilerak baimendu ahal izango dira, 9.4 kapituluan -gaur egungo eraikuntzen eta erabileren erregimena- espresuki ezartzen diren baldintzetan.

6.- Nekazaritza, abeltzaintza edo baso-lanetako ustiapenekin lotzen diren obrez gain, baimenduta daude honako funtzioa izango duten eraikinak eta erabilerak: landa-ingurunean kokatu behar diren edo landa-ingurunean kokatzea komeni den herri-onurako zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzera berariaz zuzenduko direnak, organo eskudunaren aldetik herri-onurako deklarazioa jasotzen badute. Era berean, administrazio publikoek zerbitzuak egin eta erabilerak ezar ditzaten lurralde eta hirigintza arloko plangintzan aurreikusten diren obrak ere egin ahal izango dira, baita plangintzaren eta aplikatzekoa den arloko legeriaren arabera proiektatutako bideak, errepideak eta azpiegiturak ere.

7.- Halako edozein jarduera lurzoru urbanizaezinean ezarri baino lehen, ikerketa zehatza egin behar da kokalekuari, irisgarritasunari, aparkalekuari, saneamenduari, tratamendu arkitektonikoari, ingurumen-integrazioari, paisaiaren gaineko eraginari eta abarri buruz; horrela, udalak zehaztu ahal izango du instalazio hori onargarria den, eta, halakorik balego, egokiak diren neurri zuzentzaileak eskatu ahal izango ditu.

8.- Eraikuntzako eta instalazioko edozein lan baimenduko bada, lurren landa-izaera mantenduko dela ziurtatzeko baldintzak ezarri beharko dira; lurren eta horien ingurune hurbilaren ingurumen-baldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, leheneratzeko baldintzak finkatu beharko dira, eta eraginpean dauden azpiegitura eta zerbitzu publikoen kalitatea, funtzionaltasuna eta zerbitzu maila mantentzen dela bermatu beharko da. Era berean, eraikin berriaren tipologia landa-arkitekturara edo tokiko arkitektura tradizionalera egoki dadin saiatu beharko da –erabilitako materialei, fatxaden osaerari eta eraikinaren bolumentriari dagokionez behinik behin–.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.2 KAPITULUA. ERABILEREN DEFINIZIOA ETA SISTEMATIZAZIOA

9.2.01. artikulua. Ingurumen-babesari dagozkion erabilerak

1.- **Kontserbazio-erabilera (A1).** Lurzoruaren gaur egungo ezaugarriak eta kokalekuak mantentzea, gizakiaren esku-hartzerik gabe, edo izaera zientifikoa edo kulturala duen kontserbazioa soilik; edo egungo erabileraren jarraipena egitea, gizakiaren partaidetza aktiboarekin, garapen iraunkorrekiko dinamikan.

2.- **Ingurumen-hobekuntzako erabilera (A2).** Kasuan kasuko eremua jatorrizko egoerara edo ekologia-orekako egoera baliozkoago batzuetara bideratzeko gauza diren tratamenduak. Hobekuntza horrek askotariko formak eduki ditzake, esleituriko unitateen ezaugarri berezien arabera. Erabilera horretan kontuan hartzen diren jarduerak honako hauek dira: landaredia leheneratzea, baso-berritzea, mozketak selektiboak, kontrolpeko artzaintza, garbiketa, landarediaren ezabatze selektiboa, izurrien nahiz gaixotasunen tratamendua, lur gaineko drainatze-sarearen hobekuntza, lur-higidurak, eta antzekoak.

9.2.02. artikulua. Aisialdiari dagozkion erabilerak

1.- **Erabilera publiko estentsiboa (B1).** Aisialdia, turismoa, hezkuntza eta ingurune naturalaren interpretazioa helburu duen erabilera eta gozamena, ekipamendu esanguratsurik gabeko erabilera bigunetan oinarrituz: ibilaldiak eta behaketak, ingurune fisikoan eragin txikia dutenak eta oinezkoen zirkulazioa baino eragiten ez dutenak. Gutxieneko azpiegitura edo egokitzapena behar da halako jarduerak egiteko; adibidez, bidezidorrak hobetzeko eta mantentzeko lan txikiak, behatokiak, erreken gaineko pasabideak, balizak, antzekoak –paisaia errespetatzen dutenak eta paisaian integraturik daudenak–.

2.- **Erabilera publiko intentsiboa (B2).** Aisialdia, kirola, turismoa, hezkuntza eta ingurune naturalaren interpretazioa helburu duen erabilera eta gozamena, betiere askotariko aisialdiko jardueretarako espazio jakin bat egokituta eduki beharko duten aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduetan oinarrituta. Erabilera horren barruan bi azpi-kategoria bereizi dira:



- A) Aisialdi-eremuetako erabilera (B2.1). Aisialdirako egokitutako eremuak dira, eta era askotako ekipamenduak dituzte, hala nola mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, komunak, paper-ontziak, jolasak eta eraikuntza txikiren bat edo antzekoak. Atal honetan sartzen dira, baita ere, lurzoru urbanizaezinean jartzea justifikatuta duten jarduerak, euren ezaugarriengatik landa-inguruarekin bateragarriak direnak, ez dutelako behar lurra eta bere ingurua modu esanguratsuan aldatzea, alegia, ez dutelako behar ez lur-berdintze edo mugimendu handiak egitea, ez zuhaitzak moztea, ez lehendik dauden zerbitzuak eta azpiegiturak handitzea. Erabilera horietan aisia-erabileraren osagarriak diren garrantzi txikiko eraikinak baino ez dira baimenduko. Horiek gehienez 30 m²-ko azalera eraikia izango dute, eta bat etorriko dira ordenantza bereziak araututako aisiako txabolen tipologiarekin.
- B) Ibilgailu motordunen zirkulazioarekin lotzen diren jardueren erabilerak (B2.2). Ibilgailuak menditik edo interes orokorreko bideetatik zirkulatzea, errepide nagusietatik izan ezik, hau da, pistetatik, bidezidorretatik eta antzeko bideetatik.

3.- **Ehiza eta arrantzako jardueren erabilera** (B3). Erabilera horretan guztiz baztertuta dago edozein eraikuntza-garapen, eta bi azpi-kategoria bereizi dira:

- A) 3.1. Ehiza-erabilera (B3.1). Jarduera hori erregulatzen duen Estatuko edo Autonomia Erkidegoko erregelamentazioaren barruan egin beharko da.
- B) 3.2. Arrantza-erabilera (B3.2). Jarduera hori erregulatzen duen Estatuko edo Autonomia Erkidegoko erregelamentazioaren barruan egin beharko da.

(ZHAPOko 4. aldagetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.2.03. artikulua. Lehen mailako baliabideen ustiapenari dagozkion erabilerak

1. **Nekazaritza-erabilera** (C1). Basokoak ez diren landare-baliabideen laborantzarako lurra prestatzeko jarduerak, oro har, sartzen dira, hala nola uztak biltzeko, hautatzeko eta sailkatzeko lanak eta uzta garraioaren arabera antolatzen diren lanak –ondoren uztak biltegiratzeko edota kontsumitzeko–. Erabilera horien barruan daude nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eta nekazaritza-ekoizpenerako lagungarriak izango diren eraikuntzak eta instalazioak (C.1.1). Honako eraikuntza motak izango dira:

- A) Nekazaritzako tresnak eta lanabesak eta nekazaritza-produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak eta instalazioak –txabolak– (C.1.1).
- B) Ustiapenean bertan lortutako nekazaritza-produktuen lehenengo eraldaketarako edo horien artisautza-eraldaketarako eraikinak eta instalazioak, hala nola kontserben produkzioa (C1.1.2). Sagardoa egiteko dolareak (sagardotegiak), txakolina egiteko upategiak, eta antzeko beste instalazio batzuk ere barne hartzen dira.
- C) Nekazaritza-ustiapenerako jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak, ustiapenean bertan eta jarduera nagusirako osagarri gisa egindakoak: produktuak dastatzea eta saltzea, eskulangintza-tailerrak, aisiarekin lotutako jarduerak, eta abar. (C1.1.3)
- D) Baserriak, hau da, nekazaritza ustiapen bati lotzen zaizkion familia bakarreko edo familia biko etxebizitzak, nekazaria bertan bizitzeko direnak. Hortaz, zuzeneko ustiapenari lotuta egon beharko dute, eta aurretik etxearen premia frogatu beharko da (C1.1.4.).

2.- **Negutegi-erabilera** (C2). Laborantza-zikloko fase guztiak edo batzuk garatzeko instalazio iraunkorrak, iristeko errazak eta itxiturak dituztenak.

3.- **Abeltzaintza-erabilera** (C3). Larreetarako eta bazka-laborantzarako lurra prestatzea, baita artzaintzarako larreak lortzeko eta artzaintzan jarduteko ere. Mozketak, ongarriztatzeak, belarra eskuz edo mekanizatuta moztea eta beste jardun batzuk sartzen dira. Erabilera horren barruan abeltzaintza-jarduerarekin lotzen diren eraikinak eta instalazioak ere sartzen dira, hala nola itxiturak, bordak, askak, uraskak (C3.1) eta aisiako erabilerari dagozkion dimentsioak



ZARAUZKO UDALA

gainditzen dituzten ukuluak (>1 AzLU Azienda Larri Unitatea) (C.3.2). Instalazio horien tipologia eta barruko banaketa kokatuko diren inguruneke eraikuntza tradizionalen ezaugarrietara moldatuko da. Erabilera honetan sartzen dira, baita ere, zalditegiak, txakurtegiak eta halako jarduerak, ez badituzte gainditzen alde zuzeneko baimena lortu beharra duten jarduera sailkatuen ezaugarriak.

4.- **Baso-erabilera (C4).** Zuhaitz-espezieak landatzearekin eta ereitearekin lotzen diren erabilerak sartzen dira, babes ekologikorako edo paisajistikorako egiten direnekin zein ekoizpen asmoa dutenekin. Oro har, erabilera horren erregulazioa arloko zehaztapenetara eta araudietara egokitu beharko da. Bi azpi-kategoria bereizten dira:

- A) Kontserbazioko baso-erabilera. (C4.1). Zuhaitz-espezieak babes ekologikorako edo paisajistikorako landatzea, ereitea edo birsortzea.
- B) Babeseko baso-erabilera (C4.2). Zuhaitz-espezieak babes ekologikorako, paisajistikorako eta aprobetxamendu ekonomikorako landatzea, ereitea edo birsortzea, betiere zuhaitz-masaren kudeaketa iraunkorraren bidez. Espresuki debekatuta dago baso-soilketako edo arraseko mozketako zur-aprovetxamenduaren teknikak. Babeseko baso-erabileraren barruan sartzen dira hesiak jartzea, laboratzea, ongarrizatzea, sasiak garbitzea, landatzea (bertako espezieak batik bat), mozketak egitea, produktu fitosanitarioak aplikatzea, hobekuntzako mozketak egitea, baso-soilketak egitea, mozketak selektiboak egitea, eta abar.
- C) Ekoizpeneko baso-erabilera (C4.3). Zuhaitz-masaren aprobetxamendu intentsiboa. C4.1. eta C4.2. erabilerekin gain, mozketarekin lotzen diren erabilerak barne hartzen dira, hala nola arraseko mozketak egiteko, sailkatzeko eta bide-sarera arte herrestatzeko lanak.
- D) Baso-erabilerarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak (C4.4). Honako azpi-kategoriak daude: C4.4.1. Baso-bideak, suebakiak, itxiturak, ur-puntuak, suteak zaintzeko instalazioak, etab.; C4.4.2. Lanabesak, makineria eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea.

5.- **Nekazaritza-industrien erabilera (C5).** Ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorraren arabera jarduerak "sailkatuak" garatzen dituzten jarduerari dagozkienak, abelburu kopuruaren arabera, eraikitako azalaren arabera, eta abar. Instalazioen tamainak edo erabileren intentsitateak gomendatzen duenean, horiek instalatzeko Plan Berezia bidera dadin eskatu ahal izango da. Erabilera horren barruan honako azpi-kategoriak bereizi dira:

- A) Abeltzaintza-aprovetxamendu intentsiboak (C5.1). Etengabe ukuluraturatuko mota guztietako abereen zaintzarako eta/edo hazkunde intentsiborako eraikuntzak eta instalazioak (abeletxeak) –espazio irekiak egoteko aukeraren kalterik gabe–. Mota hauetako eraikuntzak eta instalazioak bereizten dira:
 - a) C5.1.1. Ukuluak, jektuko aretoak, simaurtegiak, pentzuetarako nahiz bazketarako siloak, lurperatzeko hobiak, etab.
 - b) C5.1.2. Produktuen lehenengo eraldaketarako eraikuntzak eta instalazioak, hala nola gaztak nahiz beste esneki batzuk egiteko lekuak, okela-produktuak prestatzeko lekuak, hestebeteak eta eratorriak egitekoak, ontziratze guneak, etab.
 - c) C5.1.3. Abeltzaintza-ustiapenerako jarduerak osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak, ustiapenean bertan eta jarduerak nagusirako osagarritzat egindakoak: produktuak eraldatzekoak eta zuzenean saltzekoak, eskulangintza-tailerrak, aisiarekin lotutako jarduerak, eta abar.
 - d) C5.1.4. Baserriak, hau da, abeltzaintza-ustiapen bati lotzen zaizkion abeltzainaren bizitegiak. Hortaz, ustiapenari zehatz lotuta egon beharko dute, eta aurretik etxearen premia frogatu beharko da.
- B) Ustiapen bati zuzenean lotzen ez zaizkion lehen eraldaketako nekazaritza-elikadurako industriak (C5.2).
- C) Lehen eraldaketako baso-industriak: zerrategiak, eta abar (C5.3).

6.- **Erauzpen-jarduerak (C6).** Mineralak erauzteko jarduerak, baita jarduerak horri loturiko jarduerak osagarriak. Honen barruan sartzen dira tokian tokiko baliabide geologikoak erauzteko eta lehen tratamendurako instalazioak eta eraikuntzak. Ez dira barruan sartzen meatze-baliabideen prospekzio- eta ikerketa-lanak. Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritakoa kontuan izanik, eta ZHAPOk erauzpen-jardueretara zuzen daitezkeen



ZARAUZKO UDALA

zonak espresuki mugatzen ez dituela aintzat hartuta, etorkizunean jarduera horiek garatu nahi badira, ZHAPO aldatu beharko da aurretik, eta jarduera horietarako zonak mugatu beharko dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.2.04. artikulua. Azpiegiturei dagozkien erabilerak

1.- **Garraibideen erabilera** (D1). Autobideak, autobiak, errepideak, trenbideak eta horien instalazio osagarriak. Halaber, pertsonak edo merkantziak garraiatzeko beste bitarteko edo komunikazio-bide batzuk sartzen dira, ingurunearen gainean antzeko inpaktua dutenak. Mota hauetako eraikuntza eta instalazioak ere barne hartzen dira erabilera horietan: D1.1. Hornitegiak. Erregaia saltzeko instalazioak, garraibideekin eta horien biltegiekin lotzen direnak; D1.2. Beste erabilera osagarri batzuk, hala nola aparkalekuak eta atsedenlekuak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, etab. –salbuetsita gelditzen dira horiei loturiko gainerako eraikuntza guztiak–.

2.- **Landa-bideak** (D2). Nekazaritza-ustiapenentarako sarbideak, ingurune naturalean dauden herriguneen arteko komunikaziorako pistak –eraikuntzako nahiz zoladurako baldintza teknikoak eta titulartasuna edozein izanik ere–, goragoko lerruneko errepide-sarean sartzen ez direnak. Landa-bideak erabiltzeko baldintzak Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta udal-ordenantza bidez garatu ahal izango dira.

3.- **Airetiko lineak** (D3). Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko sareak, telekomunikazio-sareak eta hainbat helburutako airetiko beste linea batzuk, baita sarearen euskarri eta osagarriak izanik ere funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak ere.

4.- **Lurpeko lineak** (D4). Gasa, petrolioa, horren eratorriak eta ura garraiatzeko edo banatzeko sareak, saneamendurako sareak, telekomunikazioentarako sareak eta lurpeko beste azpiegitura-sare batzuk, baita horien instalazio osagarriak ere.

5.- **A motako zerbitzu ez-linealetako instalazio teknikoak** (D5). Herri-onurako eta gizarte-intereseko askotariko instalazioak barne hartzen dira, eta indarrean dagoen legeriaren arabera bideratu beharko dira; besteak beste instalazio hauek sartzen dira: D5.1. Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak; D5.2. Ura edateko moduak egiteko eta ura arazteko plantak, urtegiak edo urandel handiak; D5.3. Energia elektrikoa sortzeko zentralak, 100 m² baino azalera handiagoa duten transformazio-estazioak, gasa hartzeko eta ekoizteko zentralak, biomasan oinarrituta energia sortzeko plantak; D5.4. Araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak.

6.- **B motako zerbitzu ez-linealetako instalazio teknikoak** (D6). Irrati, telebista eta satellite bidezko komunikabideen dorreak, antenak eta estazio igorleak/hartzaileak; itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko inpaktua duten beste komunikazio-instalazio batzuk. Instalazio horien herri-onura eta gizarte-interesa frogatzen denean justifikatu ahal izango dira instalazioak, eta indarrean dagoen legeriaren arabera bideratu beharko dira.

7.- **Hondakin solidoen zabortegeiak** (D7). Hondakin solido geldoak isurtzeko gunek (lurren egokitzapenak, betelanak edo zabortegeiak) eta hiri-hondakin solidoak isurtzekoak.

9.2.05. artikulua. Hirigintza-hazkunderi dagozkien erabilerak

1.- **Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen diren hazkundeak** (E1). Aurretik dauden landaguneen hazkunde gisa sortzen diren hirigintza-garapenak; nolahi ere, legezko kontzeptuarekin bat egin beharko da, eta hirigintza-legerian biltzen diren baldintzak bete beharko dira. ZHAPOk ez du Zarauzko udalerrian inolako landagunerik zehaztu edo kalifikatu.

2.- **Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren hazkundeak** (E2). Aurretik dauden hiri-zonetatik edo industria-zonetatik berezita garatzen diren bizitegi, industria edo zerbitzu arloko hirigintza-jarduerak dira –dagozkien ekipamendu, zuzkidura eta erabilera osagarri guztiak eraman ditzaketena–. Era berean, kategoria horretan sartzen dira oinarritzen diren gunearen hirigintza-aprobetxamendua baino handiagoa duten hazkundeak.



3.- Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak (E3). Ekipamendu komunitario publikoetarako edo pribatuetaarako eraikuntzak eta instalazioak. Izaeragatik eta ezaugarriengatik nahitaez landa-ingurunean kokatu behar diren eraikuntzak eta instalazioak izango dira, eta herri-onurakotzat edo gizarte-interesekotzat hartu izan dira aurretik. Halako instalazioak kokatzeko, indarrean dagoen lurzorua legeriak eskatzen duen baimen-prozedurari jarraitu beharko zaio. Instalazioen tamainak eta erabileraren intentsitateak hala eskatzen dutenean, aurretik Plan Berezia bidera dadin eskatu ahal izango du Udalak. Honako erabilerak sartuko dira erabilera honen barruan:

- A) Kirol-ekipamenduak (E3.1). Kirol-jardunerako eta kirola irakasteko, eraikinen barruan zein aire zabaleko espazio egokituetan (golf-zelaiak, futbol-zelaiak, tenis-pistak, igerilekuak edo antzekoak, trial-zirkuituak, lur orotarakoak, eta abar).
- B) Gizarte eta kultura arloko ekipamenduak (E3.2). Kultura sustatzeko jardueretarako ekipamenduak (museoak, interpretazio-zentroak edo bisitariak hartzeko zentroak, eta abar).
- C) Irakaskuntza-ekipamendua (E3.3). Heziketarako eremuak eta eraikuntzak, horren maila guztietan, baita jarduera osagarrietarako eremu eta eraikuntzak ere (ikerketarakoak, kafetegia, etxebizitza, etab.), baldin eta erabilera nagusiari lotuta badaude eta horretarako osagarriak badira.
- D) Olgeta-ekipamenduak (E3.4). Jolas-parkeak, zoologikoak eta olgeta-erabilerako beste eraikin batzuk. Arlo horretan indarrean dagoen legeriara egokitu beharko dira. Erabilera horren barruan daude aisia-baratze komunitarioak ere.
- E) Hirugarren sektoreko erabilerak (E3.5). Ostalaritza, ostatu turistikoak, aterpeak eta kanpinak. Hirugarren sektoreko erabilera horien ezarpena arlo horretan indarrean dagoen legeriara egokituko da, eta, batik bat, landa-ingurunean ostatu-turistikoak ezartzeari buruzko legeriara, haurrentzako eta gazteentzako aterpeei buruzko legeriara eta kanpinen antolamenduari buruzko legeriara.
- F) Osasun-ekipamenduak (E3.6). Gaixoak ospitaleetan, bainu-etxeetan eta antzekoetan (egoitzetan, eta abar) tratatzeko eta ostatu emateko eraikinak.
- G) Erlijio-ekipamenduak (E3.7). Gurtzarako eta heziketarako espazioak eta eraikinak, baita horiekin lotzen direnak ere, hala nola komentuak, egoitzak, elizak, eta ermitak.
- H) Zerbitzu publikoetako ekipamenduak (E3.8). Herritarrei zerbitzu egiteko erabilerak, hala nola suhiltzaileak, polizia, hilerriak eta merkatuak, Herri Administrazioaren organismoek garatutakoak.

4.- Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza isolatua (E4). Nekazaritza eta abeltzaintzako baliabideen ustiapenarekin lotzen ez den oin berriko etxebizitza isolatua eraikitzea. Familia bakarreko etxebizitza isolatutzat hartuko dira karabanak, mobilhome-ak edo aurrefabrikatutako etxeak –kanpintzat jotzen ez den lurraldean kokatzen direnak, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolaketa buruzko araudiak jasotako definizioaren arabera.

5.- Industria edo biltegiatze arriskutsuak (E5). Izaera, ezaugarriak edo manipulaturiko materialak kontuan hartuz, arrisku larriak sor ditzaketen substantzia eta ekoizpen-prozesu arriskutsuen garapena eta biltegiatzea, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan kokatu ezin direnak.

(ZHAPOko 4. aldagetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.2.06. artikulua. Erabilerak eta jarduerak erregulatzeko mekanismoak.

1.- Aurreko artikuluetan definitu diren erabilerak eta jarduerak Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritako mekanismoen bidez erregulatu dira. Plan Orokor honetan definitzen den kategoria bakoitzaren barruko erregulazioa, berriz, 9. tituluaren amaieran txertatzen den taulan islatzen da.

2.- Zona zehatz batean nagusi direnak eta zona horren adierazgarri direnak jotzen dira erabilera nagusitzat, baita esleitzen den antolamendu-kategorian lortu nahi den helburua erdiesteko eragin positiboa izan dezaketen ere.



ZARAUZKO UDALA

3.- Esleitutako antolamendu-kategorian lortu nahi den helburua erdiesteko eragin negatiboa ez duten erabilerak izango dira erabilera baimenduak, baldin eta horien garapenak sustatzen den erabilera orokorra eta zonaren ezaugarriak hipotekatzen ez badituzte.

4.- Erabilera debekatuak, berriz, erabilera nagusien edo onartutako erabileren artean barne hartzen ez diren erabilerak dira –berriaz adierazten diren edo ez diren kontuan izanik–. Izatez, zonaren ingurumen-ezaugarrietan eragin negatiboa izango dutela eta lortu nahi den helburua erdiestea eragotziko dutela uste da.

9.3. KAPITULUA. LIZENTZIEN ETA BAIMENEN ERREGIMEN OROKORRA

9.3.01. artikulua. Lizentziaren mende dauden ekintzak

1.- Indarrean dagoen legeriaren barruan, eta aplikatzekoa den arloko legeriaren arabera bidezkoak izan daitezkeen gainerako baimenen kalterik gabe, aurretik udal-lizentzia eskuratu beharko dute ZHAPOn 5.1.01. artikuluan adierazten diren egintza guztiek eta, oro har, obrak egitea eskatuko duten jardun guztiek, edo lurzorua, lurpea edo hegalkinak erabiltzea eskatuko dutenek –artikulu horretan eta indarrean dagoen hirigintza-legerian adierazitakoari jarraituz–, eta, zehazki, lurren egoera fisikoa aldatzea eragingo duten jardun guztiek, zerranda horretan espresuki jaso ez badira ere.

2.- Lurzoru urbanizaezinean jarduteko, jardunaren ezaugarriengatik eska daitezkeen dokumentazioaz gain, kokalekua gaineratu beharko da, eta bertan eraikinak lursailaren mugekiko eta errepideen, bideen eta ur-ibilguen etzekiko duen atzerapena islatu beharko da.

9.3.02. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko banantzeak

1.- Lurzoru urbanizaezinean nekazaritza-legerian xedatutakoa betetzen duten jabetza-transferentziak eta lur banantzeak soilik egin ahal izango dira. Hirigintzako partzelazioak debekatuta daude eta ezin izango dira egin gutxieneko laborantza-unitatea (10.000 m²) baino lursail txikiagoak sortuko dituzten edozein motatako lursailen zatiketak edo banantzeak. Ez da onartuko, halaber, horren babesean ZHAPOnkin bateraezinak diren egoerak sortzea, lurren landa-izaera aldatzeagatik. Era berean, ez dira onartuko erregistro-finka beraren azpian lurzati etenak sortuko dituzten banantzeak, baldin eta lurzati horietako batek 10.000 m² baino gutxiagoko azalera badu. Aurretik eraikinak dituzten lurretan ere ez dira banantzeak onartuko, baldin eta eraikuntza dagoen lursailak kasu kasu eskatzen den gutxieneko azalera baino azalera txikiagoa badu.

2.- Hirigintzako partzelaziotzat joko da finka matrize batean urbanizazio-lanak egiten direnean, lurra sortetan banatzeko lanak egiten direnean edo, aldi berean, eraikitze lanak egiten direnean, edo, baterako jarduna ez izan arren, urbanizazio-plan bateratua dagoela ondoriozta daitezkeenean. Era berean, hirigintzako partzelaziotzat joko da, honako ezaugarrietakoren bat gutxienez duenean:

- a) Landa-xedeetarako egokia ez den banaketa, lursail-eitea eta eraikuntza-tipologia duenean.
- b) Sarbide komunak eskusiboak dituen edo barruan ibilgailuentzako bide komunak dituen, asfaltatuak edo trinkotuak, bi metrotik gorakoa zabalera dutenak (2 m), espaloiko zintarria eduki edo ez.
- c) Ur-hornidurarako zerbitzu komuna duten lursailetan eragina dutenean –lurpean bideratuta–, energia elektrikoa hornitzeko zerbitzu komuna duten lursailetan eragina dutenean, bilketa bakarreko saneamendua dutenean, edo, zerbitzua edozein izanik ere, espazio komunetan barrera bideratzen denean.

3.- Lurzoru urbanizaezinean legez kanpoko partzelazioa egonez gero, eska daitezkeen lizentziak ukatu egingo dira, obrak berehala geldiaraziko dira, eta, azkenik, ingurua aurreko egoeran utzi beharko da berriro.

9.3.03. artikulua. Lizentzia-eskuratzeko baldintza osagarriak



ZARAUZKO UDALA

1.- Ingurumen arloko Autonomia Erkidegoko araudiak eskatzen duen kasuetan, eta obra eta jardueretarako administrazio-baimenaren aurretik, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bereziaren edo sinplifikatuaren prozeduraren mende egon beharko dute proiektuek. Ebaluazio horrek finkatuko du jardun hori egokia den edo ez den.

2.- Aurrekoaz gain, eta aginduzkoak izan daitezkeen beste eskakizun batzuez at, ingurumen-azterlan osagarriak gaineratuko zaizkio lurzoru urbanizaezinean jarduteko lizentzia-eskaerari, betiere artikulua honetan zehazten diren kasuetan. Dagokion gaian eskumena duten teknikariek egin beharko dituzte azterlanak, eta azterlan horiek ezarri nahi den jardueraren eta obraren ingurumen-inpaktua ebaluatzeko aukera emango duen eduki egokia izan beharko dute. Hauek dira eskakizun hori bete beharko duten jarduerak:

- a) Olgeta-ekipatuarekin lotzen diren instalazioak: azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko oso arrisku handia dagoen eremuetan.
- b) Kanpinak: azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia dagoen eremuetan.
- c) Ibilgailu motordunetarako zirkuituak: ingurumen-azterlana, edozein zonatan, eta azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia dagoen eremuetan.
- d) Golf-zelaiak: ingurumen-txostena, edozein zonatan.
- e) Lurzoruaren erabilera aldatzea, baso-joera duten lurrak laborantzara bideratzea eta labore-lurrak baso-eremu bihurtzea: ingurumen-txostena, edozein zonatan.
- f) Ureztatze putzuak: ingurumen-txostena, edozein zonatan.
- g) Nekazaritza eta abeltzaintzako biltegiak eta pabilioiak: azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko oso arriskua handia dagoen eremuetan, betiere 200 m² baino gehiago duten pabilioietarako.
- h) Negutegiak: ingurumen-txostena, nekazaritza eta abeltzaintzako eremuetan eta landazabalean, betiere 500 m² baino gehiagoko okupazioetarako.
- i) Beste suebaki, basa-pista eta landa-bide batzuk irekitzea: ingurumen-txostena, edozein zonatan.
- j) Nekazaritza-industriak: arazketako proiektu teknikoak eta azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko oso arrisku handia dagoen eremuetan.
- k) Erauzpen-jarduerak: azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia dagoen eremuetan.
- l) Azpiegiturak: ingurumen-txostena, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioaren mende ez dauden guztietarako, eta azterlan hidrogeologikoa, honako kasuetan:
 - a. Lurpeko lineak, substantzia arriskutsuak garraiatzeko (petrolio eta eratorriak, gasa, erregai likidoak, hondakin-urak, etab.), akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia dagoen eremuetan.
 - b. A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia dagoen eremuetan.
- m) Hondakin solidoen zabortegiak: ingurumen-txostena, edozein zonatan.
- n) Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren edozein motatako hirigintza-hazkundeak: ingurumen-txostena eta azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko oso arrisku handia dagoen eremuetan.
- o) Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak: ingurumen-txostena eta azterlan hidrogeologikoa, akuiferoak kutsatzeko arriskua kontuan izanik, betiere 100 pertsonako edukiera edo baliokidea duten eraikinetarako.
- p) Industria eta biltegiatze arriskutsuak: azterlan hidrogeologikoa, edozein zonatan.
- q) Mota guztietako oin berriko eraikuntza-lanak eta aurretik dauden eraikinak zabaltzeko edo berritzeko lanak, kanpoko itxura aldatzen denean: egokitzapen-paisajistikoari buruzko txostena, edozein zonatan.

9.3.04. artikulua. Ingurumen-txostenetako dokumentazioa

1.- Ingurumen-txostenetan honako dokumentazioa gutxienez txertatu beharko da:

- a) Proiektuaren deskribapen orokorra eta haren ondoriozko ekintzak: kokaleku geografikoa, dagokion irudikapen kartografikoarekin; proiektuaren xedeak eta ezaugarriak; ustiapenaren edo jardueraren funtzionamenduan zein eraikuntza-fasean gauzatu beharreko ekintzen deskribapena, kokalekua eta kuantifikazioa, ahal den guztietan.
- b) Eraginpean dagoen ingurune fisikoaren eta haren ingurunearen deskribapena, dagokion irudikapen kartografikoarekin –arreta berezia jarriko zaie eraginpean izan daitezkeen elementuei–.
- c) Jardunaren ondoriozko ingurumen-ondorioen identifikazioa eta balorazioa, eraikuntza fasean zein funtzionamendu edo ustiapen fasean.



ZARAUZKO UDALA

- d) Neurri babesleak eta zuzentzaileak, ingurumenaren gaineko eragin negatiboak saihesteko, murrizteko edo konpentsatzeko.
- e) Ingurumen-zaintzako programa, ingurumenaren babesa eta prozesu naturalen garapen normala ziurtatuko duena.
- f) Azterlanaren ondorioak, ingurumenaren gainean aurreikusten zen eragina nolakoa den adieraziko duena (garrantzirik gabekoa, garrantzi txikikoa, garrantzitsua edo oso garrantzitsua).

2.- Ingurumen-txostenaren edukia jardun hori baimentzeko hartzen den administrazio-erabakiari gaineratu beharko zaio. Udalak bere gain hartuko du ezar daitezkeen baldintzak betetzearen zaintza eta kontrola.

3.- Udalak ingurumen-txostena behar duten proiektuak baztertu ahal izango ditu, baldin eta landa-ingurumeneko alderdi garrantzitsuetan eragin itzulezinak sortzen badituzte edo inpaktu orokorrak zehazteko behar besteko informazio ez dagoenean.

9.3.05. artikulua. Azterlan hidrogeologikoetako dokumentazioa

Azterlan hidrogeologikoetan honako dokumentazioa gutxienez txertatu beharko da:

- a) Garatu beharreko jardueraren deskribapen orokorra, lurpeko urak polui ditzaketen eragileak identifikatzeko eta zehazteko: jardueraren ezaugarriak (jarduera nagusia); garatzen diren produkzio-prozesuen edo prozesu funtzionalen deskribapena; hondakin solidoen deskribapena eta kuantifikazioa; hondakin likidoen deskribapena eta kuantifikazioa; isurketak arazteko eta ezabatze sistemaren balorazioa.
- b) Jarduna jasoko duen ingurune fisikoaren deskribapena: jarduna kokatuko den eremuaren eta isurketa-puntuen ingurunearen zehaztapen geologikoa eta edafologikoa; isurketa-puntuetatik uretan behera dagoen lur gaineko arro hidrogeologikoen zehaztapen hidrogeologikoa. Akuifero inbentariatuak edo ezagunak badira, dagokien azpi-unitate hidrogeologikoa, gutxienez, aztertu beharko da.
- c) Jarduerak lurpeko uren gainean izango dituen ondorioen aurreikuspena. Poluzioa eragin dezaketen eragileak finkatutakoan eta jarduna jasoko duen ingurune fisiko hartzailea zehaztutakoan, lurpeko urak poluitzeko arriskuaren ebaluazioa egingo da.
- d) Jardunaren ingurunean lur gaineko uren eta lurpeko uren kalitatea zaintzeko plana. Proiektatzen den jardunaren ezaugarriek hala eskatzen dutenean, lur gaineko uren eta lurpeko uren babesa bermatu beharko da eraginpean dagoen eremuan.

9.3.06. artikulua. Egokitzapen paisajistikoko txostenetako dokumentazioa

1.- Egokitzapen paisajistikoko txostenetan honako dokumentazioa gutxienez txertatu beharko da:

- a) Jardunaren deskribapena: proiektuaren kokalekua, xedea eta ezaugarriak, eta gauzatu beharreko ekintzen deskribapena (oin berriko eraikuntza, zabaltze-lanak, berritze-lanak).
- b) Aurreikusten den kokalekuaren ikus-ingurunearen deskribapena, babes bereziko enklabeetara dagoen tarteak.
- c) Ikus-eraginaren azterketa.
- d) Eraikinen erregimenerako eta eraikuntzaren baldintza orokorretarako proposamenaren egokitzapena (9.4. eta 9.5. kapituluak).
- e) Ikus-eragina ahal den heinean murrizteko neurri zuzentzaileen eta leheneratzaileen definizioa eta ingurunearekiko integrazio paisajistikoa.

2.- Egokitzapen paisajistikokoaren txostenaren edukia jardun hori baimentzeko hartzen den administrazio-erabakiari gaineratu beharko zaio. Udalak bere gain hartuko du ezar daitezkeen baldintzak betetzearen zaintza eta kontrola.

9.3.07. artikulua. Ingurumena babesteko eta integrazteko oinarrizko arauak



ZARAUZKO UDALA

1.- ZHAPOk neurri orokorrak ezartzen ditu, eta neurri horiek nahitaez bete behar dira gaur egun dauden baliabide naturalen babesa bermatzeko eta jarduerak ingurunean hobeto integratzeko. Edozein jarduera ezarri baino lehen, ikerketa zehatza egin beharko da kokalekuari, irisgarritasunari, aparkalekuari, saneamenduari, tratamendu arkitektonikoari, ingurumen-integrazioari, paisaiaren gaineko eraginari eta abarri dagokionez. Horrela, udalak egokiak diren neurri zuzentzaileak eskatu ahal izango ditu.

2.- Hurrengo idatz-zatian zehazten diren neurriez gain, ZHAPOren ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean definitutako neurri zuzentzaileak hartu beharko dira kontuan, hala badagokio. Udalak bere gain hartuko du neurri horien betetze mailaren zaintza eta kontrola, baita ingurumen-inpaktuaren ebaluazioetatik ezartzen diren baldintzen betetze mailaren zaintza eta kontrola ere.

3.- Oro har, honako neurriak hartu beharko dira:

- a) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak zonako eraikuntza-tipologiara egokituko dira, ahal den neurrian behintzat. Horrela, ez da gaur egungo harmonia arkitektonikoa apurtuko, eta integrazioa paisajistikoa sustatuko da.
- b) Etxebizitzarako, herri-onurako edo gizarte-intereseko erabileretarako, edo nekazaritza eta abeltzaintzako instalazioetarako eraikuntza guztietan, zuhaitzak landatu beharko dira horien inguruan eta lursailaren barruan. Zuhaitz bat eraikitako **50 m²** bakoitzeko landatuko da, ikus-eragina arintzeko eta eraikuntza horiek paisaian integratzeko. Aurrekoez gain, eraikin berriak behar duen bide berriaren bi ertzetan ere zuhaitzak landatuko dira. Bidearen bi aldeetan zuhaitz ilara bat landatuko da, eta horien artean 6 metroko tartea utziko da.
- c) Paisaia leheneratzeko jardunen kasuan, bertako espezieak erabiliko dira lehentasunez, eta gaur egun dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Forma geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko baso-berritzeak egingo dira.
- d) Beharrezko ezpondak, berriz, ahalik eta pendizik txikienarekin egingo dira, lurrazal izurtu eta zimurtsuekin, paisaian hobe integra daitezten.
- e) Linea elektrikoak lurpean bideratuko dira, ahal den neurrian, eta, edonola ere, ingurunean ahalik eta inpakturik txikiena sortu beharko da. Airetiko energia elektriko sareetan, hegaztiak babesteko neurriak instalatuko dira, hegaztiak sarearekin talka egin ez dezaten eta elektrokuta ez daitezten.
- f) Lurzoru urbanizaezinean eraikinak instalatzeak eta kokatzeak bermatu egingo du gizakien kontsumorako urak ez direla poluituko eta mantendu egingo dela isurketa-puntu horietatik uretan behera dauden ibai-ibilguen kalitate ekologikoa. Edonola ere, debekatuta dago soberako urak ibaietara, erreketara eta ibarbideetara isurtzea.
- g) Eraikuntza berriak eta lehendik daudenak indarrean dagoen araudira egokituko dira, hondakin-urak isurtzeari eta arazteari dagokionez.
- h) Debekatuta dago isurketak egitea eta zaborrak nahiz ontziak aire zabalean metatzea, landa-ingurune baldintza estetikoak eta ingurumen-baldintzak degradatzen dituztenean.
- i) % 12tik gorako malda duten zonetan egin beharreko eraikuntza-proiektu teknikoek lur-higidurak eskatzen dituztenean, beharrezko azterlan teknikoak egin beharko dira, eta azterlan horiek bermatu egingo dute ez dela eragin negatiborik sortzen lurzoruaren egonkortasunean eta higadura-arriskuan.
- j) Orokorrean, oso malda handiko eremuetan (% 50etik gorako pendiza dutenetan) zuhaitz-estaldurari eutsiko zaio, eta malda handiko eremuetan (% 30etik gorako pendiza dutenetan) babes-basoak mantenduko dira.
- k) Debekaturik egongo da beste bide eta basoko pista batzuk irekitzea, ez bada beharrezkoak direla justifikatzen nekazaritzako, abeltzaintzako edo basoko erabilerarako. Bide horiek ez dute landare komunitate interesgarrien gainean eraginik sortu beharko.
- l) Lurzoru urbanizaezineko lursailen itxiturek basafaunaren joan-etorriak ez eragozteko modukoak izan beharko dute. Lurzoru urbanizaezinean bide berriak egitean, faunarentzako pasabide artifizialak egingo dira, baldin eta basafauna agertu ohi den inguruetan egiten badira.
- m) Isolatuta dauden landaredi-orbanak lotzea sustatuko da eta basoak, palaxuak eta landaredia apaingarriak sortzea eta mantentzea bultzatuko da.
- n) Egiten diren lur-berdintze, ezponda eta lur-higidura guztietan, landaredia naturala birjarri beharko du obren titularrak, edo belarra nahiz bertako espezieetako zuhaixkak landatu beharko ditu, paisaiaren gaineko ikusmen-eragina murrizteko. Edonola ere, beharrezko landare-lurraren geruza ere hartuko da aintzat obren eraginez landare-lurraren geruza hori hondatu den lurrazalean.
- o) Bertako zuhaitz espezieekin baso-berritzea sustatuko da.



ZARAUZKO UDALA

- p) Bertako baso-masak baso-soiltzea debekatuko da. Era berean, debekatuta dago ibai-ibilguetako ertzetan eta ur-bazterretan zuhaitza eta zuhaixkak moztea, basoak garbitzeko eta hobetzeko lanetan izan ezik.
- q) Lur-erazketak saihestuko dira, baita lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagerraraztea ere, batez ere oso lurzoru higatuetan edo higatzeko arrisku handia dutenetan. Eredu horietarako ustiapen estentsiboaren/selektiboaren eta txanda luzeen mende dauden basoak ezarriko dira.
- r) Jabari publiko hidraulikoan eta horren zortasun-zonan nahiz polizia-zonan eragina duten jardunak egiteko, mantendu edo leheneratu egingo dira ibai-ibilguen baldintza naturalak. Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planaren ezarritako distantziak errespetatuko dira. Horrez gain, ur-bazterreko landaredia mantentzea eta hobetzea sustatuko da, ahal den neurrian estalita dauden ibai-ibilguak aire zabalean utziko dira, nahiko bihurriak diren eta malda jarraituak dituzten trazadurak diseinatuko dira, ohantze zimurrak dituzten ibilguak mantenduko dira, eta abar.

9.3.08. artikulua. Itsas-lehorreko jabari publikoaren eta itsasertzaren babesa

- 1.- Itsas-lehorreko jabari publikoari eta haren babes-zortasunari dagozkion lurak arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera arautuko dira.
- 2.- Era berean, itsasertzeko eremuko lurzoru urbanizaezinean egin beharreko edozein jardunek Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planaren zehaztapenak hartu beharko ditu aintzat.
- 3.- Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira.

9.3.09. artikulua. Errepideak, bideak eta trenbidea babesteko zona mugakideak

- 1.- Errepideak eta bideak babesteko zonetan, eta lurzoru urbanizaezinaren barruan esleitu zaion kategoriaren ondoriozko baldintzez gain, errepideei eta bideei buruzko foru-araudian ezarritako mugen barruan baliatuko dira jabetza-eskubidearen ahalmena eta beste erabilera eta gozameneko eskubide batzuen ahalmenak.
- 2.- Trenbidearen ondoko zonetan, eta lurzoru urbanizaezinaren barruan esleitu zaion kategoriaren ondoriozko baldintzez gain, trenbide-sarearen zortasun-zonetarako eta eragin-zonetarako erregimena ezartzen duen arloko araudian ezarritako mugen barruan baliatuko dira jabetza-eskubidearen ahalmena eta beste erabilera eta gozameneko eskubide batzuen ahalmenak.

9.3.10. artikulua. Arkeologia-zonak edo ustezko arkeologia-zonak

- 1.- Arkeologia-zona edo ustezko arkeologia-zona gisa kalifikatutako eta mugatutako zonetan, eta lurzoru urbanizaezinaren barruan esleitu zaion kategoriaren ondoriozko baldintzez gain, orokorrean ez da baimenduko aurkitutako hobi arkeologikoak arriskuan jarriko dituen eta narriatuko dituen edozein jardura, ezta lurpean ezkutatuta egon daitezkeenak ere.
- 2.- Oro har, kultura-ondareari buruzko Autonomia Erkidegoko aurreikuspenak hartuko dira kontuan, eta aurkitzen diren ustezko egiturak kontserbatzea eta finkatzea bultzatuko duten jardura zientifikoak eta kulturalak sustatuko dira, horiek arian-arian degrada daitezzen saihestearren. Horrenbestez, ondare arkeologikoa babesteko erregimenari buruzko ZHAPOren 01 Liburukiko 10. Tituluan biltzen diren xedapenak izango dira aplikatzekoak.
- 3.- Aurrekoez gain, lurak higitzea ekarriko ez duten nekazaritza eta abeltzaintza arloko jarduerak baimenduko dira, betiere abereak aire zabaleko arkeologia-elementuen zonetatik pasa daitezzen saihesteko beharrezko neurriak hartzen badira.



9.4. KAPITULUA. GAUR EGUNGO ERAIKUNTZEN ETA ERABILEREN ERREGIMENA

9.4.01. artikulua. Xedapen orokorrak

1.- Orokorrean, lurzoru urbanizaezineko kategoria bakoitzean sustatutako edo baimendutako erabileretarako eraikinek gaur egungo kokalekuari eutsi ahal izango diote, eta baldintza estetiko tradizionalak eta erabilera-baldintzak hobetu ahal izango dituzte, paisaiaren eta osasunaren gainean duten eragina zuzentzeko neurriak hartuz gero.

2.- Etxebizitza autonomoko erabilerarako eraikinak edo ostalaritza, olgeta, kirol edo antzeko beste mota bateko hirugarren sektoreko erabileretarako eraikinak finkatzeko lanak egin ahal izango dira, baldin herri-onurakoak izendatu ez badira eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei zuzenean edo modu osagarrian lotzen ez bazaizkio. Haatik, birgaitu beharreko higiezinaren osaera bolumetrikoa eta aurretik zuen erabilera errespetatu beharko dira. Ez da onartuko bizitegi-erabilerako eraikinak finkatzea edo berritzea aurretik bizitegi-erabilerara zuzendu ez badira legez.

3.- Aurreko erregimenaz kanpo daude eta hiri-plangintzaren aurkakotzat jotzen dira nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerekin lotzen ez diren industria-erabilerarako edo biltegirako eraikinak eta hutsik geratu diren nekazaritzako, baso-lanetako edo abeltzaintzako ustiapenekin lotzen diren eraikuntzak.

4.- Gaur egun nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerari eusten dioten eraikinetan eta instalazioetan, finkatzeko eta berritzeko lanak onartzen dira, baina nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerarako soilik eta jatorrizko dimentsioak mantenduz –zabaltzeko premia justifikatzen denean izan ezik–.

5.- Lurzoru urbanizaezinean bizitegi-eraikuntzak berreraikitzea baimendu ahal izango da, betiere lurzoruaren eta hirigintzaren alorrean indarrean dagoen legeriak aurreikusitako terminoetan eta kasuetan. Edonola ere, bizitegi-eraikuntzak berreraikitzeke obrak gehieneko gisa errespetatu beharko du jatorrizko higiezinaren konposizio bolumetrikoa, eta, gainera, ZHAPOk lurzoru urbanizaezinean aurreikusten dituen baldintza orokorretara moldatu beharko da, landa-paisaian behar bezala integratzen dela bermatzearen.

9.4.02. artikulua. Gaur egun dauden bizitegi-eraikinetako zabaltzeak eta jabetza horizontaleko banantzeak

1.- Udalak nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotzen diren bizitegi-eraikinak zabaltzeko baimenak eman ahal izango ditu, betiere honako arauak betetzen badira::

1.1. Erabilerak:

- a) Etxebizitza, garaje partikularra eta nekazaritza eta abeltzaintzako instalazio osagarriak izango dira erabilera baimenduak.
- b) Baserrian bigarren etxebizitza gaitu nahi denean, eta gaur egun dagoen eraikinaren azalera eraikia 400 m²-tik gorakoa bada, gaur egun dagoen eraikinaren barruan gaitu beharko da nahitaez bigarren etxebizitza. Nolanahi ere, multzoaren baldintza estetikoak hobetzeko beharrezko bolumen-erregularizazioak egin ahal izango dira.
- c) Aurretik dauden baserrietakoren batean nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak eta etxebizitzak bereiztea komeni dela planteatzen bada, baserrian mantendu beharko da etxebizitza, eta abeltzaintza eta nekazaritzako jardueretarako eraikin osagarriak antolatu beharko dira.
- d) Baserria zabaltzeko lizentzia lortzeko baldintza izan daiteke hutsik dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak ezabatzea, baita txabolak, erantsiak eta ingurunearekin bat ez datozen eta ingurunea degradatzen duten eraikuntza-elementuak botatzea ere.
- e) Zabaltze-lanak baimentzeko ezinbestekoa izango da etxebizitza bakarreko eraikinetan egiaztatzea eraikinarekin eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin gutxienez 20.000 m²-ko azalera lotuta dagoela eta etxebizitza bat baino gehiagoko eraikinen kasuan gutxienez 30.000 m²-ko azalera lotuta dagoela.

1.2. Lerrokadurak eta profilak



- a) Lurzoru urbanizaezinaren barruan baserria kokatzen den lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
- b) Zabaltze-lanen emaitzazko azalera eraikiak ezin izango ditu 300 m² baino gehiago eduki eraikinean etxebizitza bat egonez gero, ezta 500 m² baino gehiago eduki eraikinean bi etxebizitza dagoenean. Etxebizitza bakoitzak zati berdinetan izango du azalera gehitzeko eskubidea, eta ustiapenarekin lotzen diren etxebizitzetarako soilik gauzatu ahal izango da.
- c) Lehen kasuan, zabaltze-lanak baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikinarekin eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin gutxienez 20.000 m²-ko azalera lotzea; eta bigarren kasuan gutxienez 30.000 m²-ko azalera eskatuko da.
- d) Zabalduetako eraikinak mugekiko eta ur-ibilguen, errepideen eta bideen babesetik gutxienezko tarteari errespetatu beharko ditu.
- e) Eraiki beharreko eraikinaren profila, lerrokadurak eta tratamendu arkitektonikoa gaur egun dagoen eraikinaren ezaugarri geometrikoetara eta osaera-ezaugarrietara egokituko dira. Zabaltzeak ezin izango du profila nabarmen aldatu, eta landa-ingurune material tradizionaletara eta eraikuntza motetara egokituko da. Zabaltzea aurretik dagoen eraikinaren osotasunean integratu beharko da, bolumen bakarra osatu beharko du, multzotik nabarmen irtengo den maklarik eta erantsirik gabe.

1.3. Eraikuntza-baldintzak:

- a) Hondakin-uren saneamendu, arazketa eta isurketarako instalazioak behar bezala ebatzi beharko dira.
- b) Eraikuntzako baldintza orokorrak 9.5. kapituluaren edukira moldatu beharko dira.
- c) Finka ixteko obrak, bestalde, lurzoru urbanizaezineko eraikuntzako baldintza orokorretara egokitu beharko dira.

2.- Artikulu honen 1. idatz-zatian aurreikusi dena aurreikusi dela ere, Udalak jabetza horizontaleko bigarren etxebizitza bat egokitzea baimendu ahal izango du bizitegi-erabilerako eraikuntzetan, eraikuntza bolumena gehitu gabe. Edonola ere, baldintza hauek bete beharko dira:

2.1. Erabilerak:

- a. Etxebizitza, garaje partikularra eta nekazaritza eta abeltzaintzako instalazio osagarriak izango dira erabilera baimenduak.
- b. Bizitegi-eraikuntzan eta hura hartzen duen finkan gehienez bi etxebizitza egon ahal izango dira (etxebizitza berria barne).
- c. Eraikuntzaren eta haren ingurunearen baldintza estetikoak hobetzeko beharrezko bolumen erregularizazioak egin ahal izango dira.
- d. Aurretik dauden baserrietakoren batean nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak eta etxebizitzak bereiztea komeni dela planteatzen bada, baserrian mantendu beharko da etxebizitza, eta abeltzaintza eta nekazaritzako jardueretarako eraikin osagarriak antolatu beharko dira.
- e. Zabaltzeko lizentzia lortzeko baldintza izan daiteke hutsik dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak ezabatzea, baita txabolak, erantsiak eta ingurunearekin bat ez datozen eta ingurunea degradatzen duten eraikuntza-elementuak botatzea ere.

2.2. Lerrokadurak eta profilak

- a. Lurzoru urbanizaezinaren barruan baserria kokatzen den lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
- b. Eraikinaren profila, lerrokadurak eta tratamendu arkitektonikoa gaur egun dagoen eraikinaren ezaugarri geometrikoetara eta osaera-ezaugarrietara egokituko dira. Zabaltzeak ezin izango du profila nabarmen aldatu, eta eraikuntza motara eta landa-ingurune material tradizionaletara egokituko da.

2.3. Eraikuntza-baldintzak:



- a. Hondakin-uren saneamendu, arazketa eta isurketarako instalazioak behar bezala ebatzi beharko dira.
- b. Eraikuntzako baldintza orokorrak 9.5. kapituluaren edukira moldatu beharko dira.
- c. Finka ixteko obrak, bestalde, lurzoru urbanizaezineko eraikuntzako baldintza orokorretara egokitu beharko dira.

9.4.03. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneterako hirugarren sektoreko erabilera osagarriak ezartzea (ostalaritza eta landa-turismoa)

1.- Landa-ingurunean ostalaritzako eta ostatuko jarduerak (askaldegia, sagardotegiak, jatetxeak, baserri-turismo edo landa-turismoko etxeak...) ezarri baino lehen, ikerketa zehatza egin behar da kokalekuari, irisgarritasunari, aparkalekuari, saneamenduari, tratamendu arkitektonikoari, ingurumen-integrazioari, paisaiaren gaineko eraginari eta abarri buruz. Horrela, udalak egokiak diren neurri zuzentzaileak eskatu ahal izango ditu bidezko txostenen aurretik. Horrez gain, jarduera sailkatuko lizentzia lortu beharko da.

2.- Erabilera horiek ezarri ahal izango dira, soilik aurretik dauden etxebizitza-eraikinetan eta jardueraren titularraren ohiko etxebizitza badira. Jarduera jartzeko ondorengo baldintzak eskatuko dira:

- a) Jarduera egiten ari den bitartean etxebizitzaren erabilera mantentzea
- b) Egin beharreko obrek lehendik dagoen eraikinaren bolumetria errespetatzea eta haren balio estetiko eta eraikuntzaren tipologia ez hondatzea
- c) Era berean, obrek era esanguratsuan ez aldatzea ez ingurua, ez eta lehendik dauden zerbitzuak eta azpiegiturak ere.

3.- Erabilera horiek baimentzeko, berriz, eraikina arau orokor aplikagarrien barruan finkatzea eta berritzea onartuko da, baita zerbitzuak eta urbanizazioa ezartzea edo hobetzea (beharrezkoak badira) eta dagozkion erabilera-mugak betetzea ere. Gainera, honako zehaztapenak bete beharko dira:

3.1. Erabilerak:

- a) Ez dira sagardotegiak edo jatetxeak baimenduko hurbilen dagoen sagardotegitik edo jatetxetik 400 metroko tarte gutxienez ez badago, eta ezarriko den etxebizitza horretatik aurretik dagoen beste etxebizitza batera 100 metroko tarte baino txikiagoa badago.
- b) Erabilera horiek ezartzeko, bestalde, eraikinari hirigintza arloan zein erregistroan 20.000 m²-ko gutxieneko azalera lotzen zaiola frogatu beharko da.
- c) Edonola ere, abian den jarduera bat egokitzeko, zabaltzeko eta abarrerako ezin izango da obra-lizentzia eman eskatzaileek jarduera-lizentzia aurkeztu eta bideratu aurretik, haren osotasuna barne hartuz. Horretarako, teknikari eskudunak sinatutako proiektu osoa eman beharko da.
- d) Lizentzia lortuko bada, ezinbestekoa izan daiteke hutsik dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak ezabatzea, baita txabolak, erantsiak eta ingurunearekin bat ez datozen eta ingurunea degradatzen duten eraikuntza-elementuak botatzea ere.

3.2. Lerrokadurak eta profilak:

- a) Lurzoru urbanizaezinen barruan baserria kokatzen den lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
- b) Erabilera horiei dagokien eraikinaren araberakoak izango dira gailurraren eta teilategalaren eraikuntza-profila eta gehieneko altuera. Horiek zabaldu nahi izanez gero, aurreko artikuluen baldintzak izango dira kontuan.
- c) Eraikuntzaren gehieneko azalera eraikia gehitu ahal izango da ezarpenarekin, baina ezin izango da, inola ere, aurretik dauden baserriak zabaltzeko xedatutakoa gainditu.

3.3. Eraikuntza-baldintzak:



ZARAUZKO UDALA

- a) Lursail pribatuan aparkaleku-plaza bat egokitu beharko da jardueraren zona publikoaren 50 m² eraiki bakoitzeko, jantokiaren, komunen eta kupelen eremu guztia kontuan izanik –azken eremu hori sagardoa edo txakolina dastatzeko aukera badago–.
- b) Bi aparkaleku-plazako zuhaitz bat landatu beharko da. Beharrezko lur-berdintzeetan, 3 metrotik gorako ezpondak sortzea edo 1,50 metrotik gorako eustormak sortzea saihestuko da. Gainera, ezpondak landare-lurra jasotzeko eta zuhaitzak landatzeko egokiak izan beharko dute.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.4.04. artikulua. Gaur egun dauden kanpinen erregulazioa

1.- Talaimendi ingurunean, Iñurritzako biotopo babestuen inguruan, dauden bi kanpinak finkatu egiten dira, eta ez dago haien instalazioak lurzoru urbanizaezineko antolamendu-planoetan irudikatzen den mugapenetatik kanpo zabaltzeko aukerarik. Mugapen horren arabera, Iñurritzako itsasadarraren estuarioaren ondoan dagoen kanpinean 35.000 m² inguruko azalera finkatzen da kanpin-erabilera gisa; eta Talaimendiko muinoan dagoen kanpinean 45.000 m² inguruko azalera finkatzen da.

2.- Iñurritza itsasadarraren ondoan, Biotopoaren babeserako inguruko zonaren barruan dagoen kanpinean ezin dira eraikin berriak altxa, ezta gaur egun daudenak zabaldu edota eraikuntza aurrefabrikatuak ezarri ere (bungalow-ak, movillhome-ak, karabana finkoak eta antzekoak). Salbuespen gisa kanpineko zerbitzu orokorretako instalazioak zabaltzeko obrak eta/edo eraikuntza berriko obrak baimendu ahal izango dira, kanpinaren kudeaketarako ezinbestekoak dela justifikatzen bada eta bestelako aukerarik ez badago. Nolanahi ere, baimena eman aurretik Foru Aldundiaren aurretiazko txostenaren mende izango da obra hori –izatez, Foru Aldundia da Biotopoaren organo kudeatzailea–.

3.- Talaimendiko muinoan, Biotopoaren babeserako inguruko zonaren ondoan, gaur egungo barrutiaren barruan, kanpineko zerbitzu orokorretako instalazioak zabaltzeko obrak eta/edo eraikuntza berriko obrak baimendu ahal izango dira, kanpinaren kudeaketarako beharrezkoak direla justifikatzen bada. Kanpineko erabiltzaileek ostatu hartzeko aurrefabrikatutako eraikuntzak (bungalow-ak eta antzekoak) instalatu ahal izateko, bestalde, kanpina berrantolatzeko Plan Berezia aurkeztu beharko da. Plan Berezi horretan, beraz, proiektatutako zona-banatzeko proposatu eta justifikatuko da (eraikuntza aurrefabrikatuen kokalekua, eraikuntza horietan bideratuko den plaza kopurua, turismo arloko Autonomia Erkidegoko araudia betetzea, eta abar). Horrez gain, kanpinaren instalazioek Talaimendiren muinoan duten ikus-eragina murriztea ere hartuko da aintzat plan horretan. Haatik, Biotopoaren babeserako inguruko zonaren barruan, eta Iñurritzako biotopo babestuen baliabide naturalen planak arautzen duen esparruan, ezin izango da beste eraikinik altxa, ezta lur-berdinketarik eta/edo lur-higidurarik egin ere. Salbuespen gisa, plan berezi baten bitartez, eta aurretik ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa egin ostean, lurzoru urbanizaezineko lurzoruaren antolamendu-planoetan jasotzen den mugapenez kanpo zabaldu ahal izango da kanpina. Nolanahi ere, Biotopoa eta haren babeserako inguruko zonan barne hartzen ez diren nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko kategoriako lurzoruetan soilik zabaldu ahal izango da kanpina.

4.- ZHAPOko Hirigintza Arauen 9.5.06. artikulua (Lurzoru urbanizaezinean eraikitze baldintza orokorrak) betetzetik salbuetsita egongo dira kanpinaren kudeaketarako beharrezkoak direla justifikatuta egiten diren kanpineko zerbitzu orokorretako instalazioak eraberritzeko, zabaltzeko eta eraikuntza berriko obrak. Halaber, ez dituzte bete beharko 9.1.02. artikuluko (Lurzoru urbanizagarriaren erregimen orokorra) 8. puntuan jasotzen diren baldintza estetikoak, arkitektura tipologia, material eta abarrei dagokienez, edo, oro har, landa eremuko eraikinei berariaz ezarritako baldintza estetikoak. Edonola ere, kanpatutako pertsonen erabilera kolektiborako eraikin hauek modu harmonikoan integratu behar dute ingurunean.

(ZHAPOko 11. aldaketaren arabera, 2024ko uztailaren 23koa)

9.5. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BERRIKO ERAIKINAK.



9.5.01. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotzen den etxebizitza (baserria) (C1.1.4 eta C5.1.4 erabilerak)

1.- Erabilera horretarako eraikuntza berriko lizentziak emateko, aurretik lurralde historikoan eskumena duen foru-organoaren baimena lortu beharko da, berariazko arloko eta hirigintzako legerian ezarritako eskakizunetan oinarrituta. Ustiapenaren bideragarritasun ekonomikoa ez ezik, eskatzaileak harekin duen lotura egiaztatu ahal izango da. Zehazki, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio, edo lege hori garatzen edo ordezkatzan duen araudiari.

2.- Ustiapenari lotzen zaion bigarren etxebizitza gaitu edo eraiki nahi denean, eta gaur egun dagoen eraikinaren azalera eraikia 400 m²-tik gorakoa bada eta etxebizitza bakar batek okupatzen badu, gaur egun dagoen eraikinaren barruan gaitu beharko da nahitaez etxebizitza berria. Nolanahi ere, multzoaren baldintza estetikoak hobetzeko beharrezko bolumen-erregularizazioak egin ahal izango dira.

3.- Aurrekoaz gain honako baldintzak bete beharko dira:

3.1. Erabilerak:

- Erabilera-baldintzak: Etxebizitzaren eta haren instalazio osagarrien berezkoez gain (garajeak, trastelekuak, eta abar), nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotzen zaizkion erabilerak baimentzen dira.
- Ustiapenari hirigintza arloan eta erregistroan lotzen zaion gutxienerako lursaila: 20.000 m² familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, eta 30.000 m² familia biko etxebizitzaren kasuan. Eraikin berria eraiki ostean, ustiapenari lotzen zaion gutxienerako lursail osoan bizitegi-eraikuntzako eskubide guztiak agortuko dira.
- Baratze-erabilerekin edo abeltzaintza-erabilerekin lotespena egiaztatzeko balio duten lursailak baimendutako eraikuntzari lotuko zaizkio hirigintza arloan zein erregistroan.
- Hiri-lurzoruetatik edo lurzoru urbanizagarrietatik 200 metrora baino gehiagora kokatu beharko da, eta, hala badagokio, errepide arloko legerian ezartzen diren bide-sistemekiko tartekak errespetatuko dira. Nolanahi ere, sistema orokorrak ezartzeko nahitaezko desjabetzearen ondorioz eraitsi diren baserriak salbuesten dira.
- Eraikuntza-lizentzia lortzeko baldintza izan daiteke hutsik dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak ezabatzea, baita txabolak, erantsiak eta ingurunearekin bat ez datozen eta ingurunea degradatzen duten eraikuntza-elementuak botatzea ere.

3.2. Lerrokadurak eta profilak:

- Baserria eraikiko deneko lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
- Mugekin separazioa: Gutxienez **5 metro** bereiziko da lursailaren mugetatik, ur-ibilguak, errepideak eta bideak babesteko arauetan finkatzen diren tarteen kalterik gabe.
- Etxebizitza kopurua: unitate-erregistro bakarra osatuko duten 2 gehienez.
- Gehienez eraikitako azalera: 300 m² etxebizitza bakar baten kasuan eta 500 m² bi etxebizitzaren kasuan.
- Baldintza bolumetrikoak: gehienez bi oin eta estalkipea, bolumetria sinplearekin. 2, 3 edo 4 isurialdeko estalkia, % 30 eta % 35 arteko pendizarekin. Eraikuntzak gehienez 7 metroko altuera izango du teilategalaren behealdeko ertzean, eta 10 metroko altuera estalkiaren punturik garaienean, betiere lur naturalaren punturik baxuenetik neurtuta.
- Herrigunea eratzeke arriskua saihesteko, hurbilen dagoen eraikinarekin gutxienerako distantzia 50 metrokoa izango da gutxienez. Era berean, inguruko bizitegi-eraikinetako edozeinetarako gutxienerako distantzia behar bestekoa izango da, hau da, 100 metroko diametroko zirkunferentzia baten barruan lau eraikinetako edo gehiagoko –eraikin berria barne– multzoa eratzeke aukerarik ez emateko modukoa.

3.3. Eraikuntza-baldintzak:

- Saneamendua, instalazioak eta obra osagarriak: lursailaren tratamendu zuzena egingo da sarbideei, aparkalekuari, lorategiei, itxiturei eta abarri dagokienez. Bereizki, egoki ebatziko da hondakin-urak arazteko eta isurtzeko sistema. Ez da lur naturala nabarmen aldatuko duen lur-higidurarik egingo.
- Sarbideak eta kokalekuak: alde aurretik dauden eraikinetan kokatu beharko dira, bide berriak zabaldu beharra eragin gabe. Udalak hainbat aukera aztertu ondoren, aukerarik egokiena iruditzen zaionaren alde egingo du, betiere paisaian duen eragina kontuan izanik eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin funtzionaltasuna aintzat hartuta.



4.- Bizitegi-erabilerarako eraikuntza-obra baimentzen dituzten lizentziak ematean, kontuan izan behar da etxebizitza-erabilera hori nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen ekonomikoarekin lotuta jarraitu beharko duela modu egonkorrean eta etenik gabe 25 urtez gutxienez –halaxe ezartzen du legeko baldintzak–.

9.5.02. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikinak eta instalazioak (C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C5.1.1, C5.1.2 eta C5.1.3 erabilerak)

1.- Kategoria honetan sartzen dira nekazaritza eta/edo abeltzaintzako erabileretarako bizitegi izaerarik ez duten eraikinak. Nekazaritza, abeltzaintza eta baso arloko ustiapenerako eraikuntza berri guztiak eta aurretik dauden eraikuntzen zabaltze eta berritze guztiak arlo horretan eskumena duten organismoen araudietara egokitu beharko dira, eta, gainera, honako arauak bete beharko dituzte:

1.1. Erabilerak:

- a) Eraikuntza horietan debekatuta daude bizitegi-erabilera, garaje-erabilera eta finkaren berezko ustiapenez kanpoko industria-erabilerak.
- b) Eraikuntzari hirigintza arloan eta erregistroan lotzen zaion gutxienerako lursaila: 10.000 m².
- c) Eraikuntza-lizentzia lortzeko nahitaezkoa izan daiteke hutsik dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak ezabatzea, baita txabolak, erantsiak eta ingurunearekin bat ez datozen eta ingurunea degradatzen duten eraikuntza-elementuak botatzea ere.
- d) Nekazaritza, abeltzaintza eta/edo baso arloko jarduerari lotzen zaizkion eraikinak eraikitzeko lizentzia lortuko bada, eraikuntza horien eta nekazaritza, abeltzaintza eta/edo baso arloko jardueraren arteko lotura egiaztatu beharko da, eta lortu nahi den ustiapenaren bideragarritasuna frogatu beharko da. Udal-lizentzia eman aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiaren nekazaritza esparruan eskumena duen organoaren txostenaren mende jarriko da.

1.2. Lerrokadurak eta profilak:

- a) Eraikina eraiki nahi deneko lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
- b) Oin bakarrekoak izango dira, ezinbesteko baldintza teknikoak hala eskatzen duenean salbu.
- c) Gutxienez 5 metro atzeratuko da lursailaren mugetatik, ur-ibilguak, errepideak eta bideak babesteko arauetan finkatzen diren tarteen kalterik gabe.
- d) Abeletxeen eta ukuiluratze intentsiboko instalazioen kasuan, 50 metroko gutxienerako atzerapena errespetatuko da hurbilen dagoen bizitegi eraikinarekiko –abeletxea kokatu nahi den luraren titularren jabetzez kanpokoak– eta 200 metro hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren mugetik, arloko araudiek distantzia murriztaileagoak ezartzen dituztenean izan ezik.

1.3. Eraikuntza-baldintzak:

- a) Eraikuntza mota bakoitzari dagozkion neurri higieniko-sanitarioak hartzen direla bermatu eta justifikatu beharko da, batez ere hondakinak biltegitartzeko, arazteko eta isurtzeko baldintzei dagokionez.
- b) Saneamendu-sarera lotzeko aukerarik ez dagoenean, ura arazteko sistema autonomoak eduki beharko dituzte lurzoru urbanizaezinean instalatzen diren nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta eraikinek. Ez da eraikitzeko lizentziarik emango arazteko sistema horien funtzionamendu egokia frogatzen ez den arte.
- c) Beharrezko baldintzak ezarriko dira ibai-ibilguak nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren ondoriozko hondakinetatik babesteko (mindetatik, gorotzetatik, fitosanitarioetatik, etab.).

2.- Abeltzaintza-ustiapenek ustiapenen baldintza higieniko-sanitarioei eta ingurumenekoei buruz indarrean dagoen araudia bete beharko dute.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



9.5.03. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenez bereizitako txabolak

- 1.- Baserrietatik bereizita dauden baratze-lursailetan laborantzarako tresnak eta lanabesak gordetzeko txabolak udal-ordenantza bidez arautuko dira, eta bien bitartean baimentzen direnek ezin izango dute 6 m²-ko okupazioa gainditu eta 2 metrotik gorako altura eduki.
- 2.- Debekatuta dago txabolak etxebizitzarako, garajerako edo beste edozein erabileratarako erabiltzea, erabilera hori nekazaritza-jarduerekin zuzen-zuzenean lotuta ez badago.
- 3.- Udalak aurreko baldintzak betetzen ez dituzten txabolak eraisteko agindua eman dezake, baita ingurunearen apainduraren, paisaiaren edo osasungarritasun publikoaren aurkakoak diren txabolak ere. Halako kasuetan, Udalak berriazko agindua emanda, eraikitakoa bere kontura eraitsiko du jabeak.

9.5.04. artikulua. Azpiegituretarako eraikinak

- 1.- Hainbat azpiegitura eraikitzeko, mantentzeko eta horiekin zerbitzua egiteko erabilera eta instalazio laguntzaileak sartzeko dira kategoriatan honen barruan. Zerbitzu hauetako azpiegiturak dira: komunikazioak, ur hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, gasaren nahiz energia elektrikoaren hornidura, irratia, telebista eta beste batzuk, horien ezartzeko eremua Plan Orokor honetan sistema orokortzat espresuki definitu ez denean.
- 2.- Erabilera horietarako eraikuntzek honako arauak bete beharko dituzte, indarrean dagoen arloko legeriak ezartzen dituenaz gain:
 - a) Udalerria zeharkatzen duten errepideetan zehar instalatuko diren zerbitzuek (gasolindegiek, ostatuek, jatetxeek, etab.) lehen aipatutako araudia betetzeaz gain, bide horretako sarbideak erregulatzeko azterlana beharko dute. Gainera, instalazio bakoitzak sortzen duen eskariaren araberrako aparkaleku kopuru estandarra ere finkatu beharko da. Instalazio horiek, udal lizentzia lortu baino lehen, errepideen arloan eskumena duen Foru Administrazioaren arauzko baimena beharko dute.
 - b) Lursailaren mugatik, bide publikoetatik edo ur-ibilguetatik 10 metro aldenduko dira, eta 100 metro aurretik dagoen edozein etxebizitza-eraikinetik.
 - c) Instalazioa eraiki nahi deneko lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
 - d) Udalak egokitzen dituen berriazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu, arrazoitutako erabaki bidez. Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko baldintza orokorrak bete beharko dira.

9.5.05. artikulua. Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean kokatu behar diren herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinetarako, Plan Berezi bat idaztea eskatu ahal izango da, betiere eraikinaren tamainak edo erabileraren intentsitateak hala eskatzen dutenean. Plan Berezi hori ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren mende egongo da.
- 2.- Erabilera horietarako eraikuntzek honako arauak bete beharko dituzte, indarrean dagoen arloko legeriak ezartzen dituenaz gain:
 - a) Eraikina eraiki nahi deneko lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.
 - b) Mugekiko tartea: gutxienez 10 metro bereiziko da lursailaren mugetatik, ur-ibilguak, errepideak eta bideak babesteko arauetan finkatzen diren tarteen kalterik gabe.
 - c) Eraikinaren altuera eta okupazioa eraikuntza berriaren izaerarako egokiak izango dira, eta eraikinaren kokalekuak, konposizio arkitektonikoak eta materialek ingurunea errespetatu beharko dute.



- d) Behar bezala ebatzi beharko dira sarbideak, azpiegiturak, aparkalekuak, lursail-itxiturak, eta abar. Arreta berezia jarriko zaio hondakin-urak arazteko eta isurtzeko sistema egokia ezartzeari, zuhaitzak landatzeari eta tratamendu paisajistiko egokiari.

9.5.06. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke baldintza orokorrak

1.- Aurretik ezarritako baldintza partikularrak betetzeaz gain, materialei eta kanpoko tratamenduari buruzko baldintza orokor hauetara egokitu beharko dira lurzoru urbanizaezinean egiten diren eraikin guztiak, landa-paisaian egoki integratzen direla bermatzeko moduan:

- a) Ahal den neurrian zonako landa-eraikinetako eraikuntza-tipologietara egokituko dira. Bolumentria sinplea izango dute, eta bi, hiru edo lau isurialdetako eta % 30 eta % 35 arteko pendizeko estalkia izango dute.
- b) Estalkian zeramikazko teila kurbatua edo hormigoizkoa erabiliko da, kolore gorrikoa.
- c) Fatxadetan harria edo entokatutako edo margotutako igeltserotza-lana erabiliko da. Ez da komeni ageriko adreilua edo hormigoizko blokea erabiltzea, ezta plaketak dituzten estaldurak jartzea ere. Gainera, ez da gomendatzen, orokorrean, inguruko landa-eraikuntza tradizionaletan erabilitakoez bestelako kolore, ehundura eta akaberak dituzten materialak erabiltzea.
- d) Kanpoko arotzeria, ahal den heinean, margotutako edo bernizatutako zurezkoa izango da, baina zuraren antzeko kolorea eta ehundura duten beste material batzuk ere erabil daitezke.
- e) Abereak maneiatzeko edo baratze-laborantzak babesteko premiengatik soilik itxi ahal izango dira lursailak, eta alderdi horiek ustiapenaren erregistroen bidez justifikatu beharko dira. Lursailen itxiturak, lehentasunez, zurezko haga eta altzairu herdoilgaitzezko sareen bidez, palaxuen bidez edo zurezko hesien bidez egingo dira. Espresuki debekatuko dira aurrefabrikatutako blokeen bidezko itxiturak, ageriko hormigoizko hormatxoak eta metalezko sarea duten hesiak.
- f) Gutxienez 1 metroko tartea egongo da itxituratik bideen eta errepideen ertzerara.
- g) Eusteko eta errematatzeke hormak harrizkoak edo hormigoizkoak izango dira, eta harrizko akabera edukiko dute, enkofratu galdu gisa.
- h) Eraikinen diseinu bioklimatikoak sustatuko da, energia gehiago aurreztearren.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.6. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO KATEGORIA BAKOITZERAKO ARAUDIA

9.6.01. artikulua. Babes bereziko lurzoru urbanizaezina (EP)

1.- Balio ekologiko, paisajistiko, kultural eta naturalistiko handiko zonei, oro har, aplikatzen zaie kategoria hori. Horretarako hainbat kausa egon daiteke: ondo kontserbatutako bertako basoak, sistema geomorfologikoak, egoera oneko ibai-komplexuak, barrualdeko hezeguneak, landaredia bereziko eremuak edo beste ekosistema natural interesdunak agertzea.

2.- Zarauzko udalerrian, naturaltasun maila handi samarra duten bertako landarediko guneak dira, udalerriko ondare natural nagusia hain zuzen ere. Kategoria honen barruan zona hauek sartzen dira:

- a) **Iñurritza eremuko Biotopo Babestua (EP1).** Hirigunearen ekialdean dagoen enklabe honek euskal kostaldeko duna-ekosistemarik adierazgarrienetako bat du, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Espazio Natural Babestuen Sarean sartzen da. Espazio horren esparruan Iñurritzako itsasadarra, Talaimendiko itsaslabarra, eta duna eta hondartzako zonak sartzen dira, itsasertzeke mugaraino (horren esparrua bat dator Iñurritzako eremuko baliabide naturalak antolatzeke planarekin, izan ere, 2006ko abenduaren 20ko Aginduaren bidez hasierako onarpena izan duen planarekin).
- b) **Pagoetako Parke Naturala (EP2).** Euskal Autonomia Erkidegoko Espazio Natural Babestuen Sarean sartzen da. Parke horren barruan mugatutako esparruaren zati bat Zarauzko udalerrinari dagokio, eta zati hori



ZARAUZKO UDALA

sartzen da unitate honen barruan. Inguru horretako baliabide naturalak antolatzeke planean mugatutako kontserbazio aktiboko zonak dira batik bat (Paskualtso edo Almizuri errekaen burutza).

- c) **Balio naturaleko beste enklabe batzuk** (EP3). Interes bereziko hainbat enklabe mugatu dira, hala nola Elkanoko hariztiak (mendebaldean), Santa Barbara mendiaren itsasaldeko ipar isurialdea, Nekazabalgo hariztiak, eta Santa Barbara mendiko hainbat artelatz-unada.
- d) **Babes Zorrotz Bereziko Areak** (EP4). Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babestu eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean mugatzen diren kontserbaziorako balio handieneko areak dira (60^oko aldapa baino handiagoa duten kostaldeko itsaslabarren unitatea)

3.- Eremu horietarako irizpide eta helburu orokorra esku-hartze antropikoa mugatzea da. Aurretik dagoen egoera mantentzera mugatuko da, eta, zona horretan aprobetxamendurik badago, aprobetxamendu hori modu iraunkorrean sustatuko da, erabilitako baliabidea berriztatzen dela eta ingurunearen balioak zaintzen direla ziurtatuz. Aniztasun paisajistikoari eustera eta gerta daitezkeen inpaktuak murriztera bideratuko diren jardunak egin beharko dira. Azken finean, ingurumena babesteko eta hobetzeko jarduerak sustatuko dira.

4.- Inurritzako eremuko Biotopo Babestuari, Pagoetako Parke Naturaleko guneei eta Itsasertza babestu eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planeko babes zorrotz bereziko areei dagokienez, ZHAPOk dokumentuak bere gain hartzen ditu eta bere egiten ditu horietako bakoitzerako onartutako antolamendu zehatzerako dokumentuak eta horietan ezartzen den erabilera-erregimena: Inurritzako eremua Biotopo Babestu izendatzen duen Dekretua, Inurritzako eremuko baliabide naturalak antolatzeke plana, Inurritzako Biotopo Babestuaren Plan Berezia, Pagoetako eremuko baliabide naturalak antolatzeke plana, Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babestu eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana ...

5.- Kategoria honetan barne hartzen diren gainerako unitateetan honakoa izango da erabilerako, eraikuntzako eta obrak egiteko erregimena:

- a) Erabilera sustatuak. Ekosistemen ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak soilik sustatuko dira; nolahi ere, organismo publikoen kontrolpean egongo dira.
- b) Erabilera onargarriak.
 - 1. Erabilera publiko estentsiboa onargarritzat hartzen da, baina ingurumenaren balioak babestu eta kontserbatu beharko dira. Erabileraren handitasunak eta baldintzek alderdi hori bermatzen ez badute, neurri murriztaileak hartu beharko dira, hala nola espazio eta/edo denbora mailako mugak ezartzea, zona horiek arintzea, edo harrera-ahalmen handiagoa duten beste batzuetarantz bideratzea.
 - 2. Halaber, babeseko baso-erabilera (bertako espezieekin) onargarritzat hartzen da, orokorrean ekosistema hobetzen laguntzen baitu, erakunde publikoen bidez kontrolatua bada ere.
 - 3. Modu iraunkorrean garatzen den abeltzaintza ere onartzen da.
 - 4. Landa-bideak, airetiko lineak eta lurpeko lineak ere onartu egingo dira ezinbestekoak direnean, eta aurretik izan daitezkeen aukerak eta ingurumen-inpaktua aztertu ondoren.
- c) Erabilera debekatuak. Aurreko idatz-zatietan zehazten ez diren erabilera guztiak debekatutzat joko dira.
- d) Eraikuntzaren eta obraren erregimena.
 - 1. Debekatuta daude mota orotako eraikuntzak eta instalazioak, behin-behinekoak barne.
 - 2. Aurretik dauden baserrietan birgaitze-lanak baimenduta daude, baita barrualdea birmoldatzeko edo finkatzeko obrak ere, betiere aurretik dagoen eraikinaren ezaugarri geometrikoak errespetatzen badira (lerrokadurak, estalkiaren malda, etab.).
 - 3. Antolamendu-kategoria honetan debekatuta dago azpiegitura berrien instalazioak edo obrak egitea. Debeku horren barruan azpiegitura txikiko obrak ere sartzen dira, hala nola bidezidorrak, automobiletarako sarbideak eta aparkalekuak, eta ibai eta erreketako hartuneak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.6.01bis artikulua. Ingurumen Hobekuntzako (MA) lurzoru urbanizaezina



ZARAUZKO UDALA

1.- Ekologiaren, ingurumenaren eta/edo paisaiaren arloko balio garrantzitsuak izanik ere, mota eta maila askotariko aldaketa antropiko itzulgarriak jasan dituzten espazioei aplikatzen zaie kategoria hori. Espazio horiez gain, bestelako ingurune batzuetarako trantsiziozko zona bihurtzen diren area degradatuak ere sartzen dira kategoria horretan, baldin eta horiek ekologiaren eta paisaiaren aldetik leheneratzea eta egokitzea komeni bada.

2.- Euskal Autonomia Erkidegoko Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean mugatutako areak sartzen dira kategoria horretan:

- a) **Ekosistemak hobetzeko areak** (MA1). N-634 errepidearen iparraldean, Inurritzako biotopotik oso hurbil, eta Agerre Bekoa baserriaren mendebaldean dagoen ibarreko enklabe txiki bat da.
- b) **Leheneratu beharreko area degradatuak** (MA2). Kirol-instalazioen parean dagoen Astiko zona da, gaur egun nekazaritzako landazabalak okupatzen duena.

3.- Zona horietarako irizpide orokor gisa, ingurumena leheneratzeko tratamendua aplikatuko da ekosistema interesgarriak berrezartzeko. Horrela, area horiek ingurune naturalaren eta hiri-ingurunearen arteko inpaktuak indargetzeko espazio gisa finkatuko dira.

4.- Euskal Autonomia Erkidegoko Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartu zuen uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren 14. artikuluan ezartzen da zona horietarako erabilera-erregimena:

- a) Erabilera sustatuak. Astiko zonako erreken ur-bazterra eta paisaia ingurumen-arloan hobetzeko jarduerak eta landazabala kontserbatzeko jarduerak sustatuko dira.
- b) Erabilera onargarriak.
 - a. Erabilera publiko estentsiboa eta intentsiboa onartzen dira.
 - b. Arrantza-jarduerak onartzen dira, legeriaren arabera garatzen badira.
 - c. Abeltzaintza eta kontserbaziorako eta babeserako baso-lanak onartzen dira, ekosistemaren hobekuntzan lagungarriak diren aldetik. MA2 zonetan soilik onartuko dira nekazaritzako eta baso-produkzioako erabilerak, dagozkien eraikuntzekin.
 - d. Landa-bideak eta airetiko eta lurpeko lineak onartzen dira. MA2 zonetan soilik onartuko dira B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
 - e. Aurretik dauden guneetan oinarritutako hazkondeak onartzen dira MA2 zonetan.
 - f. Kirol-ekipamenduak eta zerbitzu publikoetako ekipamenduak baimentzen dira. Erabilera publikoko gainerako eraikinak MA2 zonetan soilik onartuko dira.
- c) Erabilera debekatuak. Aurreko idatz-zatietan zehazten ez diren erabilera guztiak jotzen dira debekatutzat.
- d) Eraikuntzaren eta obren erregimena.
 - a. Jarduera baimenduekin soilik lotzen diren eta berezita dauden eraikuntzak izango dira.
 - b. Gaur egun dauden baserrietan soilik baimentzen dira birgaitzeko lanak, barrua birmoldatzeko lanak eta finkatzeko lanak, betiere aurretik dauden eraikinaren alderdi geometrikoak errespetatzen badira (lerrokadurak, estalkiaren malda, eta abar).
 - c. Eraikuntzek ingurunearekiko harmonikoak izan beharko dute bolumetriari, materialei, akaberei eta koloreei dagokienez.
 - d. Ingurumena babesteko eta integratzeko araudia beteko da, baita lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza partikularrak eta orokorrak ere.

9.6.02. artikulua. Baso babesleko lurzoru urbanizaezina (FP)

1.- Baso kategoria orokorraren barruan dagoen azpi-kategoria bat da baso babeslea. Eremu horietan, basoak babes funtzioa du higadura-eragileei eta irristatze arriskuari dagokionez; gainera, zeregin garrantzitsua betetzen du baliabide hidrikoak erregulatzeko garaian, eta balio ekologiko eta paisajistiko handia du. Hori dela eta, lehentasunezkoak dira eremu horiek. Bertako baliabideen aprobetxamenduak iraunkorra beharko du izan. Kategoria horretan sartzen dira gaur egun degradatuta dauden edo gazte fasean dauden baina leheneratzeko ahalmen handia duten bertako basoko zonak, baita leheneratu behar diren eta kalitate maila handiagoetara bilakatu behar duten sastrakadiko zonak eta lurzoru marjinalak, betiere haien ezaugarri topografikoengatik, balio handiagoko eremuen



ZARAUZKO UDALA

barruan edo ondoan dauden enklabeak izateagatik, higadura-prozesuak agertzeagatik, olgeta-erabilerarako zonak izateagatik, edo narriadura edo utzikeria egoera handian egoteagatik.

2.- Zarauzko udalerrri osoan zehar banatzen dira kategoriatan sartzen diren zonak: mendebaldean, Santa Barbarako hegoaldeko isurialdea, Balentzegiko mazalak eta Alkorteaga, Sola eta Elkanoko enklabeak; A-8 autobidearen hegoaldean, nahikoa barreatuta; eta ekialdean, San Martingo ermitaren ondoko hariztiak. Orokorrean bertako landarediko zonak dira eta lur mugakideetan ipurudi eta pre-txilardi gisako sastrakadiak dira nagusi; pendiz handieneko guneeetan kokatzen dira. Kategoriatan sartzen diren Abendañoko industria-poligono mugakidearen mazela eta Arizia baserriaren mazalak sartu dira; izatez, gunehorietako pendiz handiak ezegonkortasuna eta higadura-prozesuen sorrera errazten du. Baso Beltz hegoaldean, Ola errearen eskuinaldean, bertan behera utzita dagoen harrobia eta haren ingurunea ere kategoriatan sartzen dira. Gaur egun utzita daude eta interesgarria izan daiteke aisialdirako edo olgetarako eremu gisa leheneratzea; izatez, ingurune naturalago baten barruan kokatzen dira eta oso hurbil daude hirigunetik.

3.- Eremu horietan, irizpide eta helburu orokor gisa, erabilera eta aprobetxamendu tradizionalei eutsiko zaie, baina baliabideen kontserbazioa eta basoaren babes funtzioa bermatzeko beharrezko mugekin. Eremu horietan, egoera naturalagoetarako bilakaera bermatzeko duen babeseko baso-erabilerak du lehentasuna, interesik handieneko elementuak kontserbatuz eta arrisku naturalen murrizketa sustatuz (irristatzeak, higadura). Ez dira baso babeslearen erabilerarekin lotzen ez diren azpiegiturak eta hirigintza-hazkundeak baimenduko. Ez da suteak basorik gabe utzitako lurretan erabilera aldatzea baimenduko.

4.- Hau da erabilera, eraikuntza eta obretako erregimena:

- a) Erabilera sustatuak. Ekosistemaren ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak eta baso-erabilera babeslea sustatuko dira.
- b) Erabilera onargarriak.
 1. Erabilera publiko estentsiboa eta intentsiboa onartzen dira; azken horretarako, berriz, oinarrizko ekipamendua erabiliko da, eta jende asko jasotzeagatik ingurumen-narriadurako aztarnak dituzten edo izan ditzaketen eremuetan garatuko dira; beraz, komeni da eremu horiek egokitzea, arazo handiagoak saihestuko badira.
 2. Ehiza- eta arrantza-jarduerak onartzen dira, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera.
 3. Abeltzaintza eta harekin lotzen diren eraikuntza sinpleak onartzen dira (itxiturak, bordak, askak), baita baso-masen ustiapenarekin lotzen diren instalazioak ere. Nekazaritza-erabilera eta ekoizpeneko baso-erabilera onartzen dira, baina behin-behineko eta gaur egun dauden aprobetxamenduetan soilik. Aprobetxamendu horiek baliabideen kontserbazioa eta basoaren babes-funtzioa bermatzeko dute; horrela, egoera naturalagoetarako bilakaera progresiboa sustatuko da.
 4. Landa-bideak onartzen dira. Basabideak trazatzean, % 12tik gorako pendizak saihestuko dira, eta urak husteko eta ezpondei eusteko beharrezko mekanismoak ezarriko dira, lur gehiegi ez galtzeko eta ibilgailu baimenduen erregulartasunez erabili ahal izateko.
 5. Onargarriak dira lurpeko lineak eta B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, betiere sortzen den eraginari buruzko azterketaren ondoren.
 6. Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak onartu egiten dira, baldin eta arlo hauetako jarduerekin lotzen badira: jarduera zientifikoekin eta kulturekin, ingurumen arloko hezkuntzako eta interpretazioko jarduerekin, eta herritarrei zerbitzu egiteko jarduerekin.
 7. Baimentzen diren azpiegitura eta eraikuntzako obra guztiak egitean, ahalik eta gutxien aldatuko da jatorrizko ingurunea. Ezaugarri topografikoekiko eta landare-ezaugarriekiko bateragarritasuna kontuan izanik hautatuko da azpiegitura eta eraikuntza horien kokalekua, inpaktu ekologikoak eta paisajistikoak ez sortzeko moduan. Isurtze solidoen eta likidoen ondoriozko arazoak eta ura eta energia hornitzekoak behar bezala ebaztuko dira.
- c) Erabilera debekatuak. Aurreko idatz-zatietan zehazten ez diren erabilera guztiak joko dira debekatutzat.
- d) Eraikuntzaren eta obren erregimena.



ZARAUZKO UDALA

1. Eraikin bereziak izango dira, mehelinik gabekoak, bi edo lau isurialdeko estalkiak izango dituztenak eta jarduera zientifikoekin eta kulturekin, abeltzaintza estentsiboko jarduerekin eta baso-erabilerekin lotzen direnak.
2. Basoak zaintzeko dorreek eta antzeko instalazioek altuera-mugak gainditu ahal izango dituzte.
3. Eraikuntzak ingurunearekin harmonikoak izango dira, bolumetriari, materialei, akaberei eta koloreei dagokienez.
4. Ingurumen arloko babesari eta integrazioari buruzko araudia beteko da, baita lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta partikularrak ere.

9.6.03. artikulua. Baso-erabilera intentsiboko lurzoru urbanizaezina (FI)

1.- Baso-erabileraren kategoria orokorraren barruko azpi-kategoria bat da baso-erabilera intentsiboa. Baso-baliabideen aprobetxamendu iraunkorrerako baso-joera duten eremuak barne hartzen dira azpi-kategoria horretan.

2.- Zarauzko udalerraren barruan, udalerraren hegoaldeko erdian kokatzen dira batik bat zona horiek, bai erreken isurialdeetan, bai zona garaietan eta muinoetan –bertako landarediarekin partekatzen dute espazioa–. Halaber, gune sakabanatu batzuk ere badira Santa Barbarako zonan. Eremu horiek ekoizpenerako baso-berritzeak okupatuta daude, eta malda handiko mazelak hartzen dituzte, nekazaritza-ahalmen urriko lurzoruetan.

3.- Basoa modu ordenatuan eta zentzuzkoan erabiltzen dela bermatzea eta baso-masen ekoizpen iraunkorra ziurtatzea izango da eremu horietarako irizpide orokorra. Hori dela eta, irizpide hori bermatzen duten jarduera guztiak onartuko dira, betiere arrisku naturalak murriztearen ondoriozko mugen mende. Eremu horietan, ekoizpeneko baso-erabilerak du lehentasuna, eta ekoizpena optimizatuko duen eta, aldi berean, ingurumenaren kontserbazioa eta hobekuntza bermatuko duen basogintza aplikatuko da. Ez dira hirigintza-hazkundeak onartuko. Ez da suteak basorik gabe utzitako lurretan erabilera aldatzea baimenduko

4.- Hau da erabilera, eraikuntza eta obretako erregimena:

- a) Erabilera sustatuak. Ekoizpeneko baso-erabilerak sustatuko dira, eta ekoizpeneko funtzio hori optimizatuko duen eta, aldi berean, ingurumenaren kontserbazioa eta hobekuntza bermatuko duen basogintza aplikatuko da. Horrela, basoko aprobetxamenduaren alderdi batzuei dagokienez, hala nola espeziearen aukeraketari, onuraren metodoari, tratamenduei, mozketa-txandari eta beste batzuei dagokienez, ekoizpen iraunkorreko irizpideari jarraituko zaio beti. Edonola ere, bata ala bestea aukeratzearen alde onak eta txarrak izango dira kontuan (ekologiaren nahiz paisaiaren, teknikaren, ekonomiaren eta gizartearen aldetik), eta arreta berezia jarriko zaie ingurumen-baldintzei.
- b) Erabilera onargarriak:
 1. Ekosistema kontserbatzeko eta hobetzeko jarduera guztiak onargarriak dira, mugarik gabe.
 2. Erabilera publiko estentsiboa eta intentsiboa onargarria da.
 3. Ehiza- eta arrantza-jarduerak onartzen dira, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera.
 4. Onartuta daude abeltzaintza eta horri lotzen zaizkion eraikuntzak (hesiak, bordak, askak), babeseko baso-erabilera eta baso erabilera orokorrari lotzen zaizkion eraikuntzak (baso-masak erabiltzeko instalazioak, produktuen eta tresnen biltegitratzea eta kontserbazioa).
 5. Garraiobideak eta horien instalazio osagarriak eta landa-bideak onargarriak dira. Basabideak trazatzean, % 12tik gorako pendizak saihestuko dira, eta urak husteko eta ezpondak eusteko beharrezko mekanismoak ezarriko dira, lur gehiegi ez galtzeko eta ibilgailu baimenduek erregulartasunez erabili ahal izateko.
 6. Onargarriak dira airetiko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, eta hondakin solidoen zabortegiak eta hondakindegia. Azken erabilera hori ezartzeko eta zabaltzeko, behar-beharrezkoa izango da aurretik Plan Berezia onartzea. Plan Bereziaren bidez, aukeratutako kokalekuaren egokitasuna justifikatuko da, eta ingurumena babesteko beharrezko neurriak ezarriko dira.
 7. Herri-onurako eta gizarte-intereseko mota orotako eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera debekatuak. Aurreko idatz-zatietan zehazten ez diren erabilera guztiak joko dira debekatutzat.



ZARAUZKO UDALA

- d) Eraikuntzaren eta obren erregimena. Babeseko baso-eremuetarako (FP) finkatutako baldintza berak ezartzen dira.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.6.04. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonetako eta Nekazaritza Intereseko Areetako lurzoru urbanizaezina (AG)

1.- Gaur egun nekazaritzakoak diren eta udalerrriaren barruan maldarik leuneneko zonak okupatzen dituzten lurrak sartzen dira kategoria honen barruan –udalerrian barreiaturik agertzen dira–. Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean jasotzen diren Nekazaritza Intereseko Areak traza eten batekin mugatu dira. Era berean, olgeta-erabilerako ahalmen handia edo hiri-lurzoruarekin indargetzeko ahalmen handia duten zona marjinalak barne hartzen dira.

2.- Zarauzko udalerrriaren barruan, bat datoz belardiekin eta horiekin lotzen diren laboreekin eta, batik bat, udalerriko hegoaldeko baserrietan ageri dira. Oro har, maldarik txikieneko lurrak hartzen dituzte, nahiz eta zona malkartsuetan ere agertzen diren, hala nola GI-2633 errepidearen iparraldean. Bi erabilera bereizten dira: hegoaldeko sektorean abereentzako belardiak eta bazkak dira erabilera nagusia, eta iparraldeko sektorean txakolina egiteko mahastiak dira nagusi. Sakonetan eta Astiko kirol-eremuaren hegoaldean dauden lurrak, Iñurritzako Biotopora Zubiondotik sartzeko lurrak eta Abendañoko errepidearen ondoko mazelak ere barne hartzen dira.

3.- Zona horietarako honako irizpide orokorra ezartzen da: lurzoruen gaitasun agrologikoa mantentzea, nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak mantentzea, eta horiekiko bateragarriak izanik nekazaritzako paisaien eta ekosistemen zaintza ziurtatzen duten jarduerak mantentzea. Hala eta guztiz ere, gainerako erabilera onartuek (baso-erabilera barne) nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileren mende egon beharko dute. Arreta berezia jarri beharko zaio eraikuntza-prozesuak kontrolatzeari eta nekazaritza-balio handiko lurzoruak okupatzen dituzten azpiegiturak ezartzeko prozesuak kontrolatzeari. Hirigintza-hazkundeak eta ekoizpeneko baso-erabilera debekatuta daude. Bestalde, akuiferoei arriskuren bat sor diezaieketen jarduera guztiak kontrolatzea kontuan hartu beharko da. Eremu marjinaletarako, berriz, herritarren erabilerara eta gozamenera egokitzeko tratamendua proposatzen da batez ere; alabaina, landa-izaerari eutsiko zaio eta, aldi berean, ingurune naturalaren eta hiri-ingurunearen arteko indargetze-zerrenda bihurtuko da. Nolanahi ere, eta udalerrian duen kokalekua kontuan izanik, helburu paisajistikoekin egokitzeko tratamendua ere proposatzen da.

4.- Hau da erabilera, eraikuntza eta obretako erregimena:

- a) Erabilera sustatuak. Ingurunearen kontserbazioarekin eta hobekuntzarekin bateragarriak diren nekazaritza eta abeltzaintza sustatuko dira.
- b) Erabilera onargarriak.
1. Ekosistemaren ingurumena hobetzeko eta kontserbatzeko jarduerak mugarik gabe onartuko dira.
 2. Erabilera publiko estentsiboa eta intentsiboa onartu ahal izango da.
 3. Ehiza- eta arrantza-jarduerak onartzen dira, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera.
 4. Onartuta daude nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak, abeltzaintzarekin lotzen diren eraikuntzak (hesiak, bordak, askak), negutegiak eta horiekin lotzen diren eraikuntzak, babeseko baso-erabilera eta nekazaritzako industriak. Edonola ere, isurketen ondoriozko arazoak ahalik eta egokien konpondu beharko dira.
 5. Onargarriak dira garraiobideak eta horien instalazio osagarriak, landa-bideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, eta hondakin solidoen zabortegiak eta hondakindegia. Azken erabilera hori ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da aurretik Plan Berezia onartzea. Plan Bereziaren bidez, aukeratutako kokalekuaren egokitasuna justifikatuko da, eta ingurumena babesteko beharrezko neurriak ezarriko dira.
 6. Herri-onurako eta gizarte-intereseko mota orotako eraikinak ere onartuko dira.
 7. Industria edo biltegiatze arriskutsuak onartuko dira, baina aurretik ingurumen-inpaktuari buruzko azterketa egin beharko da.
 8. Baimentzen diren azpiegitura eta eraikuntzako obra guztiak egitean, ahalik eta gutxien aldatuko da jatorrizko ingurunea. Ezaugarri topografikoekiko eta landare-ezaugarriekiko bateragarritasuna kontuan izanik hautatuko da azpiegitura eta eraikuntza horien kokalekua, inpaktu ekologikoak eta paisajistikoak



ez sortzeko moduan beti. Isurtze solidoen eta likidoen ondoriozko arazoak eta ura eta energia hornitzekoak behar bezala ebartziko dira.

- c) Erabilera debekatuak. Aurreko idatz-zatietan zehazten ez diren erabilera guztiak joko dira debekatutzat.
- d) Eraikuntzaren eta obren erregimena.
 - 1. Mota horretako lurzoruan baimendutako eraikuntzarako gutxieneko lursaila 10.000 m²-koa izango da oro har (Gipuzkoan gutxieneko laborantza-unitatea). Eraikuntzak etxebizitza-erabilera badauka, 20.000 edo 30.000 m²-koa izango da gutxieneko lursaila, 9.4. eta 9.5. kapituluetan zehaztutako araudiari jarraituz.
 - 2. Eraikuntzak inguruko ingurunearekin harmonikoak izango dira, bolumetriari, materialei, akaberei eta koloreei dagokienez.
 - 3. Ingurumen arloko babesari eta integrazioari buruzko araudia beteko da, baita lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta partikularrak ere.

5.- Nekazaritza Intereseko Areei dagokienez, eta aurreko paragrafoetan jasotako erabilera eta eraikuntzako erregimenarekin kontraesanetan dagoen horretan, ZHAPOk bere gain hartuko du 32/2006 Dekretuaren 2.9 "Nekazaritza-intereseko eremuetan aplikatu beharreko erregimena" artikuluan ezarritako erabileren erregulazioa – 32/2006 Dekretua, otsailaren 21ekoa, Urola Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana behin betiko onartzen duena"–.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

9.6.05. artikulua. Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina (AS)

1.- Kategoria honetan udalerrria zeharkatzen duten ibaien eta erreken (Iñurritza, Igerain, Aranburu, Olaa, Artiko, Iturri-Illun eta Paskualtso) ibilguak eta ur-bazterrak sartzan dira, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako horien babes-zona ere.

2.- Kategoria horren mugapena ZHAPOko dokumentazio grafikoan definitzen da, eta Lurraldearen Arloko Plan horren araudian definitzen diren zabaleretan oinarrituta ezarri da. Ibilgu publikoaren mugapen-lineatik neurtuta, 15 metroko zabalerako lur-zerrendek osatzen dute. Ondo kontserbatutako landaredia duten zonetan, ur-bazterreko landarediaren ertzetik 10 metroko gutxieneko atzerapena errespetatuko da (Aranburu erreka eta Olaa erreka, bertan behera utzitako harrobitik uretan gora). Nolanahi ere, lur naturala aldatzen duten esku-hartze guztietan aplikatuko da tarte hori (eraikinak, mota orotako instalazioak edo eraikuntzak –finkoak nahiz desmuntagarriak–, lur-berdintzeak, lur-mugimenduak, etab.), obra publikoei eta azpiegitura-instalazioei lotutakoak eta kultura-ondarea babesteko ekintzei lotutakoak izan ezik.

3.- Ahal den neurrian ertzen baldintza naturalak zaintzea izango da zona honetan aplikatu beharreko irizpide orokorra. Horretarako, urbazterreko landarediaren kontserbazioa bultzatuko da eta degradatutako ertzak leheneratzea sustatuko da (hondakindegia nahiz zabortegeak agertzeagatik, ubideratzeen edo bestelako lanen ondorioz aldatuak). Landaredirik gabeko urbazterrak basoberritu eta uren kalitatea bermatuko da. Gainera, ubideen nahiz urbazterren okupazioa edo aldaketa saihestuko da, eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak murrizten ahaleginduko da.

4.- Ur-ibilguen bi aldeetan, 100 metroko zabalera duen zerrenda batean, Lurzoru Urbanizaezineko berezko eraikuntzak, jarduerak eta erabilerak baino ez dira baimenduko.

5.- Uholdeen aurka babesteko, azpiegiturak eraikitzeke edo hirigintza garapena ahalbidetzeko ubideratzeak edo zuzenketak behar dituzten ubideen kasuan, haranaren osotasunaren eremu espazialean ubidearen ingurumen-integrazioa bultzatzen duten tratamenduak erabiliko dira, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren araudiko E.2 puntuan jasotako irizpideen arabera.

6.- Lur gaineko urak babesteko zonetako erabileren eta jardueren erregulazioa Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko xedapenen arabera egingo da. Oro har, jabari publiko hidraulikoan eta horren zortasun-zonan egiten den jardun orok jabari publiko hidraulikoaren arloan eskumena duen organoaren onespina beharko du. Oro har, zona horietan ekosistemaren ingurumena hobetzeko eta kontserbatzeko jarduerak bultzatuko dira, baita babeseko baso-erabilera ere. Erabilera horien barruan ur-ibilguak eta ur-bazterrak



ZARAUZKO UDALA

mantentzeko eta garbitzeko jarduerak sartuko dira. Horrez gain, ur-bazterreko landaretza leheneratzeko jarduerak barne hartuko dira, bai natura zaintzekoak, bai uholde arriskua murriztekoak. Gainerako erabilerak Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planaren arabera erregulatuko dira.

7.- Eraikuntzaren eta obren erregimena. Hasiera batean, lurzoruaen kategoria honetan ez da eraikuntzarik baimentzen, eta ibilguen babesarekin, ureztaketarekin, ertzetarako irisgarritasunarekin eta antzekoekin lotzen diren obrak soilik baimenduko dira. Hainbat enklabe tradizionalen (zelaien eta abarren) olgetarako erabilerarekin lotzen diren oinarritzko urbanizazio-obrak ere onartuko dira. Ur-bazterreko jabari publikoko zonarekin muga egiten duten baratzeen edo finken itxiera ezin izango da inoiz ere material opakoekin egin; landare-hesiak baino ez dira baimenduko.

9.6.06. artikulua. Akuiferoen poluzioarekiko urrakorrek diren eremuetako baldintza gainjarria

1.- Idatz-zati honetan biltzen diren lurrak, bestalde, definitzen dituen baldintzaren mende daude. Baldintza hori aurreko kategoriei eta azpi-kategoriei gainjarriko zaie, eta jarduera jakin batzuk bertan garatzeko modua mugatzen du. Lurzoru urbanizaezinen antolamendu-planoetan irudikatzen da haren mugapena, aurreko kategoriei gainjartzen zaien bilbearekin.

2.- Lurpeko akuiferoak dituzten eremuak eta akuifero horiek berriro kargatzeko eremuak dira. Poluzioarekiko urrakortasun maila handia edo oso handia dute, Eusko Jaurlaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko akuiferoen poluzioarekiko urrakortasun-maparen irizpideen arabera. Zarauzko udalerrian baldintzatzaile horrek udalerriko hegoaldeko muga daukan lurretan du eragina (Pagoetako Parke Naturalaren parte diren lurretan alegia), baita Elkanoko enklabearen zati batean ere (kareharrien azaleratzeetan). Era berean, Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planean interes hidrologikotzat mugatzen diren eremuak barne hartzen dira (lurpeko urak).

3.- Eremu horietan poluitzaileak lurzorura isur ditzaketen jarduerak kokatzea saihestuko da. Haatik, eremu horietan mota horretako jarduerak ezinbestean kokatu behar direnean, jarduera horiek lurpeko uretarako kaltegarriak ez direla bermatu beharko da.

4.- Akuiferoak poluitzeko arriskutsuak diren zonetan arreta berezia jarriko zaio akuiferoak polui ditzaketen isurketak egiteari. Hori dela eta, guztiz debekatuta dago akuiferoetako ura polui dezakeen edozein isurketa egitea (solidoa zein likidoa), baita hondakin solidoen zaborteziak bertan kokatzea ere.

5.- Zona horietan jarduteko, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak (C1.1.2.) ingurumenekoak izan beharko dira aintzat, eta jarduera sailkatuak eta baztertuak erregulatzen dituen araudietan zehazten diren arlo horretako neurriak bete beharko dira. Abeltzaintza-ustiapenarekin datorren edozein hondakin-likido berezita bildu eta kudeatuko da. Behar bezala baimendutako hondakin arriskutsuak kudeatzeko enpresa batek egingo ditu lan horiek. Horrez gain, lurraldean kokatzen diren ur-hartune nagusiak eta iturburu ugariak babesteko neurriak ezarriko dira.

6.- Erabilera onargarriak. Ondoren zerrendatzen diren erabilerak baimenduko badira, azterlan hidrogeologikoa egin beharko da aurretik. Jarduerak lurpeko akuiferoetarako inolako kalterik sortzen ez dutela frogatu beharko du azterlan horrek, eta, horrez gain, eraginpean dauden baliabide hidrikoen kalitatearen mugarik gabeko kontserbazioa bermatu beharko du. Azterlanaren edukia 9.3. kapituluaren aurreikusitakoari egokituiko zaio.

- a) Nekazaritza (C1) eta nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak (C1.1.2.)
- b) Abeltzaintza (C3)
- c) Abeltzaintza-aprobetxamendu intentsiboak eta horiekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak (C5.1.1, C5.1.2 eta C5.1.3)
- d) Lehen eraldaketako baso-industriak (C5.3)
- e) Garraiobideak (D1)
- f) Lurpeko lineak (D4)
- g) B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak (D5)
- h) Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak (E3)



ZARAUZKO UDALA

7.- Erabilera debekatuak. Akuiferoen poluzioarekiko urrakortasun handiko edo oso handiko zona gisa mugatzen diren eremuetan debekatuta dago honako beste erabilera eta jarduera hauek kokatzea:

- a) Olgeta-eremuak (B2.1)
- b) Negutegiak (C2)
- c) Ekoizpeneko baso-erabilera (C4.2)
- d) Ustiapen bati zuzenean lotzen ez zaizkion lehen eraldaketako nekazaritza-elikadurako industriak (C5.2)
- e) Erauzpen-jarduerak (C6)
- f) Hornitegiak (D1.1)
- g) Ura polui dezaketen substantziak garraiatzeko lurpeko lineak: petrolioa eta eratorriak, erregai likidoak, gasa, hondakin-urak, eta abar (D4)
- h) Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak (D5.1)
- i) Ura arazteko plantak, urtegiak edo urandel handiak (D5.2)
- j) Zentral termikoak eta gasa sortzeko zentralak (D5.3)
- k) Araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak (D5.4)
- l) Hondakin solidoen zabortegeak (D7)
- m) Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen diren hazkundeak (E1)
- n) Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren hazkundeak (E2)
- o) Golf-zelaiak, aire zabaleko kirol-instalazioak eta trialerako eta lur orotarako ibilgailuetarako bereziki egokitutako zirkuituak (E3.1) eta kanpinak (E3.5)
- p) Etxebizitza isolatua (E4)
- q) Industria edo biltegiatze arriskutsuak (E5)

9.6.07. artikulua. Urpean gera daitezkeen eremuetako baldintza gainjarria

1.- Idatz-zati honetan biltzen diren lurrak, bestalde, definitzen dituen baldintzaren mende daude. Baldintza hori aurreko kategoriei eta azpi-kategoriei gainjarriko zaie, eta jarduera jakin batzuk bertan garatzeko modua mugatzen du. Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-planoetan irudikatzen da haren mugapena, aurreko kategoriei gainjartzen zaien bilbearekin.

2.- Kokalekuagatik, erliebeagatik eta ezaugarri topografikoengatik ohiko uholderik handienetan urpean geratzeko arriskua duten eremuak dira. Edonola ere, Euskal Autonomia Erkidegoko barrualdeko arroetako herriguneetan urpean gera daitezkeen zonak mugatzeko Eusko Jaurlaritzak egindako azterlanean ezartzen diren birgertatze-aldietan oinarritu da. 500 urteko birgertatze-aldiari dagokion uholde-linea hartu da aintzat.

3.- Zona horietan, oro har, uraren zirkulazio librea bermatuko da, ibilguak eta huste-eremuak etetea eta buxatzea saihestuz. Era berean, uholdeen eraginpean egon daitezkeen instalazio, azpiegitura eta eraikuntzen gaineko kalteei aurrea hartu beharko zaie. Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren araudian ezartzen diren jarraibideei jarraituko zaie. Eremu horiek urbanizazioaz guztiz libre geratu beharko dute. Gainera, uren babesarekin eta aprobetxamenduarekin lotzen ez den eta ibaien, erreken eta urtegien sarbide eta erabilera librea eragozten duen azpiegitura eta eraikuntza oro debekatuko da. Urpean gera daitezkeen guneeetan garatu beharreko jardunak diseinatzean, arrisku horri aurre egiteko modua izango da kontuan. Isurketa-urak egoera naturaletik gora egin ez dezan, drainatze iraunkorreko sistemak erabiltzeari emango zaio lehentasuna.

4.- Eremu horietan onartu egingo dira, inolako mugarik gabe, eraikuntzak edo azpiegiturak instalatzea edo uren dinamika naturala eragotziko duten materialak metatzea eragiten ez duten jarduera guztiak. Orokorrean, zona horietan kokatzen diren instalazio guztiek diseinu egokia izan beharko dute, uholdeen ondoriozko kalteak saihesteko.

5.- Zona horietan, ez da ekipamendu komunitariorik eta babes zibilerako interesa duen zerbitzu publikorik kokatuko. Halaber, haien izaeragatik, ezaugarriengatik edo manipulaturako materialengatik arrisku larriak eragin ditzaketen instalazioak eta biltegiak kokatzea saihestuko da, baita hondakin toxikoak edo arriskutsuak metatzea ere. Zehazki, honako beste erabilera eta jarduera batzuk kokatzea saihestuko da:

- a) Nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak (C1.1.2.)
- b) Negutegiak (C2)
- c) Baso-erabilerarekin lotzen diren eraikuntzak (C4.4.2)



ZARAUZKO UDALA

- d) Abeltzaintza-aprobetxamendu intentsiboak (C5.1)
- e) Erauzpen-jarduerak (C6)
- f) Hornitegiak (D1.1) eta garraiobidetarako beste erabilera osagarri batzuk (D1.2)
- g) A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak (D5)
- h) Hondakin solidoen zabortegiak (D7)
- i) Edozein motatako eraikuntza-erabilerak eta hirigintza-hazkunderak (E)
- j) Golf-zelaiak, aire zabaleko kirol-instalazioak eta trialerako eta lur orotarako ibilgailuetarako bereziki egokitutako zirkuituak (E3.1) eta kanpinak (E3.5)

9.6.08. artikulua. Higa daitezkeen edo higitzeko arriskua duten eremuetako baldintza gainjarria

1.- Idatz-zati honetan biltzen diren lurak, bestalde, definitzen dituen baldintzaren mende daude. Baldintza hori aurreko kategoriei eta azpi-kategoriei gainjarriko zaie, eta jarduera jakin batzuk bertan garatzeko modua mugatzen du. Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-planoetan irudikatzen da haren mugapena, aurreko kategoriei gainjartzen zaien bilbearekin.

2.- Ezaugarri litologikoengatik eta erliebe-ezaugarriengatik higadura sortzeko arrisku handia duten eremuak dira, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren higadura-eredua aplikatzearen emaitzen arabera.

3.- Oro har, eremu horietan zuhaitz eta zuhaixka-estalkiari eutsiko zaio, gaur egun halakorik badago. Zuhaitzik gabeko eremuak direnean, berriz, zuhaitzak sartu eta hedatu beharko dira, higadura-prozesuen aurka babesteko funtsezko elementu baitira. Edonola ere, lurzoruaren egonkortasunean eragina izan dezaketen jarduerak saihestu beharko dira. Zuhaitzik gabeko zonak hazkunde ertaineko edo moteleko espezieekin baso-berritzea sustatuko da; gainera, ahalik eta gehien mugatuko dira gehiegizko mozketak eta lur-higidurak. Lehentasuna emango zaio eskuz landatzeari –landaketa mekanizatuaren gaineratik– eta baso-soiltzeari. Abeltzaintza erabilera baldintzatu egingo da.

9.6.09. artikulua. Interes naturalistikoko eremuetako baldintza gainjarria

1.- Idatz-zati honetan biltzen diren lurak, bestalde, definitzen dituen baldintzaren mende daude. Baldintza hori aurreko kategoriei eta azpi-kategoriei gainjarriko zaie, eta jarduera jakin batzuk bertan garatzeko modua mugatzen du. Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-planoetan irudikatzen da haren mugapena, aurreko kategoriei gainjartzen zaien bilbearekin.

2.- Plangintzako azterlanetan eta dokumentuetan inbentariatu diren balio naturalistiko bereziko eremuak dira (enklabe natural babestuak izan ezik). Zarauzko udalerrian, Natura 2000 espazioen zerrendan jasotzen den Garate-Santa Barbara eremua sartzen da baldintzatzaile horren barruan. Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko artelatz (Quercus suber) pilaketarik handiena dago bertan; garrantzi handiko basotxoak daude. Iñurritzako eremuko Biotopo Babestuaren eta Pagoetako Parkearen inguruko zonak ere barne hartzen dira, baita Iñurritzako itsasadarrari (A1G3) dagokion Ingurune Hezeak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren antolamendu-esparrua ere. Baldintzatzaile hori mugatzearen bidez, inpaktu handiko jardunak saihestu nahi dira lurralde bereziki sentikor batean.

3.- Zona horietan gaur egungo aprobetxamendua mantentzea izango da irizpide orokorra; alabaina, balio ekologikoak kontserbatzen eta berritzen direla ziurtatuko da, horiei esker baitago Natura Sarearen barruan. Horrela, Santa Barbarako zonan gaur egun dauden artelatz-masak mantendu nahi dira, eta gaur egun artelatz agertzen ez den eremuetan leheneratu nahi da. Iñurritzako eta Pagoetako zona periferikoetarako, berriz, egungo erabilerari eutsi nahi zaio, antolamendu-planetan ezarritako zehaztapenekin.

4.- Arau orokor gisa, eta 92/43/EEE Arztearauko 6. artikuluko 2., 3. eta 4. idatz-zatiak betetzeko, espazio horien barruko lurretan egin nahi den edozein jardunaren ondorioak behar bezala ebaluatu beharko dira, kontserbazio helburuak kontuan hartuta. Horretarako, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritako ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa egiteko prozedurei jarraituko zaie.



ZARAUZKO UDALA

5.- Garate-Santa Barbara zonaren erabileren eta jardueren erregulazioa zehaztuta dago bai Eusko Jaurlaritzak onartutako Kudeaketa Planean, bai Udalak onartutako Santa Barbara eremua babestu eta Zaintzeko Plan Berezian. Zona horretan baimenduta egongo dira gainjartzen diren kategoriei dagozkien erabilerak. Haatik, erabilera horietako batzuk ezarriko badira, ingurumen-inpaktua ebaluatzeko prozeduraren mende egongo dira, ingurumen arloan sentikorrek baitira zona horiek. Organo eskudunaren aldeko txostenik ezean, zona horietan ezin izango da errealitate fisikoa edo biologikoa aldatuko duten egintzak egiteko baimenik, lizentziarik edo emakidarik eman..

ANTOLAMENDU KATEGORIEI ESLEITUTAKO ERABILEREN TAULA
(C.3.2 erabilera-jarduera sartu da *-letra lodiz-*)

EGUNGO ERABILERAK ETA JARDUERAK ETA IZAN DAITEZKEENAK	Babes berezia		Ingurumen Hobekuntza		Basoa		Nekazaritza, abeltz. eta landazabala	Lur gaineko uren babesa	Akuiferoen urrakortasuna	Urpean gera daitezkeen eremuak	Higa daitezkeen eremuak	Interes naturalist. eremuak
	EP	MA1	MA2	FP	FI	AG	AS					

A) INGURUMEN BABESA

A1. Kontserbazioa	1	1	1	2	2	2	2	1	--	--	--	--
A2. Ingurumen-hobekuntza	1	1	1	2	2	2	2	1	--	--	--	--

B) AISIA

B1. Erabilera publiko estentsiboa	2	2(c)	2	2	2	2	2	2	--	--	--	--
B2. Erabilera publiko intentsiboa												
B2.1. Olgeta-eremuak	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2
B2.2. Ibilgailu motordunen zirkulazioarekin lotzen diren jarduerak	3	2(a)	2	2(a)	2	2	2	3	2	2	2(a)	2(a)
B3. Ehiza eta arrantza arloko jarduerak												
B3.1. Ehiza	3	3	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2	2	2(b)	2(b)
B3.2. Arrantza	3	2	2	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2	2	2(b)	2(b)

C) LEHEN MAILAKO ERABILEREN USTIAPENA

C1. Nekazaritza	3	3	2	3	2	1	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
C1.1. Nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak												
C1.1.1. Produktuen eta tresnen biltegiatzea eta kontserbazioa (txabola)	3	3	2	3	3	2	3	3	2(d)	3	2	2
C1.1.2. Produktuen lehen eraldaketa	3	3	2	3	3	2	3	3	2(d)	3	2	2
C1.1.3. Jarduera osagarriak	3	3	2	3	3	2	3	3	2(d)	3	2	2
C1.1.4. Baserriak. Nek. eta abeltz. ustiapenarekin lotzen den etxebizitza	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2	2
C2. Negutegiak	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	2	2
C3. Abeltzaintza	2	2	2	2	2	1	2	2	2(d)	2	2	2
C3.1. Abeltzaintzarekin lotzen diren eraikuntzak (hesiak, bordak, etab.)	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2
C3.2. Abeltzaintza jarduerarekin lotzen diren eraikuntzak (ukuiluak...)	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2
C4. Baso-erabilera												
C4.1. Kontserbazioko baso-erabilera	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2
C4.2. Babeseko baso-erabilera	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2
C4.3. Ekoizpeneko baso-erabilera	3	3	2(b)	3	1	3	3	2(b)	3	2(b)	3	2(c)
C4.4. Baso-erabilerekin lotzen diren eraikuntzak												
C4.4.1. Baso-masak maneiatzea (suebakiak, pistak, itxiturak, etab.)	2	3	2(b)	2(b)	2	3	3	3	2	3	2	2
C4.4.2. Produktuen eta tresnen biltegiatzea eta kontserbazioa	3	3	2	3	2	3	3	3	2	3	2	2
C5. Nekazaritza-industriak												
C5.1. Abeltzaintza-aprobetxamendu intentsiboak	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.1. Ukuiluak, jezteko aretoak, simaurtegiak, etab.	3	3	3	3	3	2	3	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
C5.1.2. Produktuen lehen eraldaketa (gaztak, etab.)	3	3	3	3	3	2	3	3	2(d)	3	2(c)	2(c)

C5.1.3. Jarduera osagarriak	3	3	3	3	3	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
C5.1.4. Baserriak. Nek. eta abeltz. ustiapenarekin lotzen den etxebizitza	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2	2
C5.2. Ustiap. lotzen ez den lehen eraldaketako nekaz. elikagaien industriak	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C5.3. Lehen eraldaketako baso-industriak (zerrategiak, etab.)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C6. Erauzpen-jarduerak	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)



ZARAUZKO UDALA

EGUNGO ERABILERA ETA JARDUERA ETA IZAN DAITEZKEENAK	Babes berezia	Ingurumen Hobekuntza		Basoa		Nekazaritza, abeltz. eta landazabala	Lur gaineko uren babesa	Akuiferoen urrakortasuna	Urpean gera daitezkeen eremuak	Higa daitezkeen eremuak	Interes naturalist. eremuak
		EP	MA1	MA2	FP						

D) AZPIEGITURAK

D1. Garraio-bideak	3	3	2	2	2	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
D1.1. Hornitegiak	3	3	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D1.2. Beste erabilera osagarri batzuk	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
D2. Landa-bideak	2(c)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
D3. Airetiko lineak	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2	2	2	2
D4. Lurpeko lineak	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2(d)	2	2	2
D5. A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak											
D5.1. Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D5.2. Ura arazteko plantak, urtegiak edo urandel handiak	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2(c)	2(c)
D5.3. Energia eta gasa sortzea eta eraldatzea	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D5.4. Araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2(c)	2(c)
D6. B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak	3	3	2	2(c)	2	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
D7. Hondakin solidoen zaborte-giak	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)

E) HIRIGINTZA HAZKUNDEAK

E1. Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen diren hazkundeak	3	3	2	3	3	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E2. Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren hazkundeak	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
E3. Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak											
E3.1. Kirol-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E3.2. Gizarte eta kultura arloko ekipamenduak	3	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.3. Irakaskuntzarako ekipamenduak	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.4. Olgeta-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.5. Hirugarren sektoreko erabilerak	3	3	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E3.6. Osasun-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.7. Erljio-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.8. Zerbitzu publikoko ekipamenduak	3	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E4. Etxebizitza isolatua lurzoru urbanizazinean	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
E5. Industria edo biltegi-arriskutsuak	3	3	3	3	3	2(c)	3	3	3	3	3

1= Sustatua; 2= Onargarria; 3= Debekatua; --= Ez da bidezkoa

- (a) Nekazaritzako edo baso-lanetako ibilgailuak
- (b) Arlo horretan indarrean dagoen araudiaren arabera
- (c) Eraginari buruzko azterlan behar du aurretik
- (d) Azterlan hidrogeologikoa behar du aurretik

OHARRA: beste edozein azpiegitura onartuko bada, herri-onurako gisa kalifikatu beharko da, eta ingurumen-inpaktua ebaluatzeko prozeduraren mende izango da.

(ZHAPOk 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



ZARAUZKO UDALA

10. TITULUA. ARKITEKTURA, ARKEOLOGIA ETA ENTOGRAFIA INTERESEKO ONDAREAREN ETA BABES ERREGIMENAREN KATALOGOA

10.1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

10.1.01. artikulua Katalogoaren esparrua, irismena eta sailkapena

1.- ZHAPOn 01. Liburukiko 4.2.10. artikuluan ezarritakoaren arabera, titulu honetan jasotako katalogoa, hirigintza-araudiak babesteko helburu dituen ondasun natural eta artifizialak inbentariatu eta identifikatzen dituen hirigintza-antolamenduaren tresna osagarria da. Hirigintza-araudiak babesten ditu, udalerraren legatu kultural eta historikoaren zati direlako.

2.- Katalogoaren kontzeptu orokorraren barne sartzen dira, balio historiko, artistiko, hirigintza, etnografiko, naturalistiko, sozial edo beste hainbatengatik babestea eta zaintzea merezi dutela uste duten udal-barrutian dauden eraikin, eraikuntza (banaka edo multzo baten zati direnak), espazio, eremu eta elementuak.

3.- ZHAPOn katalogoko kategoria bakoitzean jasotako zerrendak eguneratzea eta/edo aldatzea, toki-erregimeneko araudian aurreikusitako prozeduraren bitartez bideratu eta onartuko dute. Katalogoaren barne babes-kategoria sartu, kanporatu edo aldatzeko, behar bezala justifikatu beharko da, azterlan eguneratu eta xehatu batean oinarrituta. Era berean, garapen-ordenantza bitartez, katalogoan sartutako elementuen ezaugarriak zorrotzago definitu eta, hala badagokio, zehatzago adierazi ahal izango dituzte, eta hauei dagozkien babes-erregimena hobeto zehaztu ahal izango dute. Antolamendu xehatuko planek haien antolamendu-esparruan barne hartzen diren katalogoko elementuak aldatzeko proposamen arrazoituak ere barne hartu ahal izango dituzte. Gainera, 2. kategoriako tokiko interesa duten elementuak kanpoan uzteko proposamenak ere sartu ahal izango dituzte, hirigintza-antolamenduak behar bezala justifikatzen dituen premien ondorioz baldin bada.

4.- Babestu beharreko elementuen katalogoaren barne honako hiru talde generiko hauek bereizten dira:

- A) Ondare arkeologikoa. Honen barne, Eremu Arkeologikoak (EA) eta Usteko Eremu Arkeologikoak (UEA) bereizten dira.
- B) Ondare historiko eta arkitektonikoa. Eraikuntza eta ondasun higiezi buruzkoa. Hauen artean bereizten dira babes-kategoria eta -mota diferenteak; eraikuntza eta ondasun higiezin horiek, kultur ondasun kalifikatu edo inbentariatu gisa jotzen dituzten, edo euren interesa, handiagoa edo txikiagoa, herri-mailakoa bakarrik den kontuan hartuta.
- C) Eraikuntzak ez diren elementu etnografikoak, apaindurakoak, eskulturak, zuhaitz bereziak, hiri-parkeak edo espazio naturalak bezalako babestu behar diren bestelako ondasunak eta elementuak.

5.- Antolamendu-planoetan, Babes Erregimenaren mende geratzen diren eraikinak, espazioak eta elementuak agertzen dira, bakoitzari dagokion kategoria eta maila adierazita.

10.1.02. artikulua. Definizioak

1.- Babes-maila. Etxe, elementu, espazio edo multzoak eta, ondorioz, bertan eta bere ingurune hurbilenean egin daitezkeen edozein motatako obra-motak bete beharreko izendapen-maila zehazten duen arauzko erregimena da. Hala egin beharko da, gertakari hori espresuki adierazten denean.

2.- Hona hemen eraikin katalogatuetan aurreikusten diren esku-hartzeak (horiek garatuta daude ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko Erkidegoko Dekretuetan):

- A) Zaharberitze zientifikoa: Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberitze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera



ZARAUZKO UDALA

bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

- B) Zaharberritze kontserbatzailea: Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantziko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.
- I. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei.
 - II. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.
- C) Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei eustea edo horiek eskaintzea, beharrezko izanez gero fatxada-baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko baldintza orokorrak emateko obra txikiak.
- D) Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik, eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.
- E) Berriztatzea: eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, hauetako elementuren bat aldatzeko helburua duena: barruko espazioak, egitura-elementuak eta kanpoko eta barruko fatxadak, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz.

3.- Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunezkoak izango dira, birgaitu nahi den eraikuntzak bizigarritasunaren gutxieneko baldintzak bete ditzan beharrezkoak direnak. Baldintza horiek dira, esaterako, igogailua, energia elektrikoaren instalazioak, ur-banaketa, telefonoa, berokuntza, saneamendua, higiene-zerbitzuen eta sukaldeen aireztapen eta argiztapen artifizialak. Normalean, instalazioak sartuak izango dira, bai eraikuntzaren barrukoak, bai eraikuntzan sartzen diren kanpo-hartuneak.

4.- Urbanizazioaren elementuak izango dira ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa-babestuei buruzko Dekretu Autonomikoetan definitutakoak. Era berean, titulu honetan aipatzen diren eta ZHAPON espresuki erregulatzen ez diren ordezkapen- eta leheneratze-kontzeptuek, lehen aipatutako araudi autonomikoan jasotzen diren irismena eta edukia izango dituzte.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

10.1.03. artikulua Obrak Eraikin, Multzo eta Espazio Babestuetan

1.- Babestu edo kontserbatzeko gai diren eraikin eta multzoetan egiten diren eraikuntzako esku-hartzeak, Titulu honetan ezartzen diren baldintza bereziei atxikiko zaizkie. Eraikin bakoitzerako xedapen partikularrak salbuetsita, orokorrean, eraikin eta multzo babestuetan egingo dituzten obrek, ondorengo ataletan aipatzen diren salbuespenak eta berezitasunak hartu beharko dituzte kontuan.

2.- Zaharberritze obrak (zientifikoak eta kontserbatzaileak) eta zaintze eta apaintze-obrak. Hauen erregulazio eta edukia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudian (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, edo hau ordezkatzeko duen araudia) adierazitakora doituko dira. Mota honetako obretatik eratortzen diren esku-hartzeek zati edo elementu babestuak ukitzen dituztenean, kategorien arabera, beren betearazpenean teknika, material, diseinu eta koloreak egungoen antzekoak izango direla eta balio estetiko eta arkitektoniko babestuetara egokituko direla bermatuko dute.

3.- Sendotze eta berriztatze-obrak. Hauen erregulazio eta edukia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudian (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, edo hau ordezkatzeko duen araudia) adierazitakora doituko dira. Berritze- eta birgaitze-obrek, babespeko zati edo eraikinak ukitzen badituzte, errespetatu egin beharko dituzte kasu bakoitzean esku-hartze mota eta babes-kategoria bakoitzerako ezartzen diren baldintzak.

4.- Kultur interes bereziko ondasunen kategorian sartuta dauden eraikinen pieza edo zatiak eta elementuak, ezin badira eraikinean berrerabili edo integratu eta berreskuragarriak badira, Administrazio eskudunak zehaztuko duen lekura eramango dituzte. Berdin egingo da beste edozein babes-kategoria duten eraikinetik datozen intereseko elementuekin.

5.- Eraistek. Katalogoan sartutako eraikinak, printzipioz ezingo dira eraitsi. Kultur ondasun gisa kalifikatu eta inbentariatutako eraikinen aurre-deklarazioa, eta eraikin horien eraiste posibleari buruzko ebazpenaren aurreko eta ondoko jarduerak, Euskal Kultura Ondareari buruzko erkidegoaren araudian adierazitakoaren arabera erregulatuko dituzte.

10.2. KAPITULUA. ONDARE ARKEOLOGIKOA

10.2.01. artikulua Ondare arkeologikoaren kontzeptua eta tipologiak

1.- Zarauzko ondare arkeologikoaren katalogoan sartzen dira, kultur ondareko gaietan Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak horrela inbentariatu edo kalifikatutako Arkeologia Eremuak edo Ustezkotasun Arkeologikoko Eremuak. Babestu eta gordetzea merezi duten balioak dituzten tokiak dira. Hauek aztertze, metodologia arkeologikoa erabili beharko da. Ustezkotasun arkeologikoko eremuak babestu beharreko tokiak dira, ustez, bertan aztarna arkeologikoak daudelako.

2.- Babesteko eremua mugatzeko irizpideak eta euren bateratzea kontuan hartuta, ustezkotasun arkeologikoko eremu-mota hauek definitzen dira:

1. (A) Tipologia. Eraikinaren horma barruko eremua
2. (B) Tipologia. Eraikinaren horma barruko eremua gehi 15 metro haren inguruan, urrunen geratzen diren ertzetatik zenbatzen hasita.
3. (C) Tipologia. Elementuak okupatzen duen eremua gehi 5 metro haren inguruan, urrunen geratzen diren ertzetatik zenbatzen hasita.
4. (D) Tipologia. Eraikinak eta honi erantsitako instalazioek okupatzen duten eremua.
5. (E) Tipologia. Planoek espezifikoki mugatutako eremu batekin bat dator.

3.- Edozein eremu arkeologikotan indusketak eta zundaketak egiten dituztenean, ondorengo artikuluetan adierazitako baldintzak betetzeaz gain, udalari jakin beharko diote, era horretan, eremuaren azterlan geologikoa erraztu ahal izateko.

10.2.02. artikulua Interes bereziko arkeologia-eremuak. Jarduteko erregimena.

1.- Eremu hauetan obrak eta erabilerak baimentzeko erregimena, Euskal Kultura Ondarearen araudian eta eremu arkeologikoko edo ustezkotasun arkeologikoko eremuko deklarazioko erabaki espezifikoan ezarriko da. Erregimen honen barne sartzen dira jarduera guztiak, baita nekazaritza eta basoko jarduerak, eta planoetan mugatutako eremuetan gauzatu daitezkeen lur-mugimendua, eraikuntza, urbanizazioa, indusketak eta eraisteko obrak.

2. Irizpide orokor gisa, aurkitutako edo lurrian edo eraikinean ezkutatuak egon daitezkeen arkeologia-aztarnategiak arriskuan jarri edo honda ditzakeen edozein jarduera edo obra ez baimentzea ezarri dute.

3.- Euskal Kultura Ondareari buruzko erkidegoaren araudian definitutako jarduera arkeologikoak baimenduko dituzte, eta aldundiko edo erkidegoko organo eskudunaren alde aurreko araudia beharko dute.

4.- Hurrengo artikuluko 1. eta 3. zerrenden barne sartutako eremutan eragina duten edozein obra-motaren ondorioz jarduera arkeologikoa beharrezkoa den kasuetan, sustatzaileak, dagokion proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko du Foru Aldundiaren aurrean, proiektu hori gainbegiratu, eta obrak gauzatzeko udal lizentzia-eman aurreko baimena jasotzeko.



ZARAUZKO UDALA

5.- Ondorengo artikuluko 2. zerrendan sartutako eremutan (hondakin arkeologikoak egon daitezkeen eremuak) edozein motatako obra edo jarduera ez arkeologikoa egiteko lizentzia eskatzen dutenek, bertan eragina izan dezaketen obren proiektuarekin batera, lurzoruaren eta/edo jardun behar duten eraikinaren balio arkeologikoaren eta obren proiektuan izan dezakeen eraginaren gaineko azterlana aurkeztu beharko dute. Aldundiko edo erkidegoko organo eskudunak erabakiko du proiektu arkeologikoa idazteko beharra. Honek ere, hala badagokio, obrei buruzko udal-lizentziarako alde aurreko baimena emango du.

10.2.03. artikulua. Interes bereziko arkeologia-eremuen zerrenda.

1.- Aldundiko edo erkidegoko organo eskudunen ebazpen bitartez etorkizunean eman daitezkeen aldaketak alde batera utzita, Zarauzko Ondare Arkeologikoaren katalogoan, interes bereziko eremu arkeologikoen kategorian, ondoren zehaztuko ditugunak sartzen dira:

2.- 1. zerrenda. Monumentu Multzoaren kategoriarekin kultur ondare gisa inskribatutako eremu arkeologikoak.

Izena	Tipologia	Izena emateko data
Hirigune Historikoa	(E)	1998/02/12ko Agindua 1998/03/27ko EHAA

3.- 2. zerrenda. Ustekotasun Arkeologiko gisa deklaraturako eremuak

Izena	Fitxa eta tipologia	Deklarazio-data
Ibaieta baserria	1 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Berazadi Zaharra baserria	2 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Ibaitako San Martin tenplua	3 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Agerre Erdikoa eta Behekoa baserriak	7 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
San Pelaio ermita (jatorrizko kokapena Iñurritzako Biotopoaren inguruan; ageriko egiturarik gabe)	8 – (E)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Ontziolak (ageriko egiturarik gabe. Errotaberri industria-sektorea)	9 – (E)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Errotaberrieta errota	10 – (D)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Basobeltz burdinola (gaur baserria)	11 – (D)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Germada burdinola – Olaa errota	12 – (D)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Gurmendi Zahar baserria	13 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Etxebeste baserria	14 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
San Sebastian ermita	15 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Abendaño errota	17 – (D)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Igerain errota (hondakinak)	18 – (E)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Arbestain Txiki baserria	21 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA



ZARAUZKO UDALA

Elkano Goena baserria	22 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Zarautz-tarren dorrea B / gaur Narros Jauregia	25 – (B)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Serorategia - Hirutasun Santuaren ermita (ageriko egiturarik gabe. Trinidad eta Amesti kaleen artean)	26 – (E)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Ospitalea (gaur egun Santa Ana zaharren egoitza)	29 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Santa Marina ermita (ageriko egiturarik gabe. Ipar eta Santa Marina kaleen arteko bidegurutzean)	30 – (E)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
San Frantzisko komentua	38 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Klaratar Frantziskotarren komentua (Santa Klara)	39 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Argoain Haundi baserria	41 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA
Garro baserria	42 – (A)	1997/09/17ko ebazpena 1997/10/30eko EHAA

4.- 3. zerrenda. Euskal Autonomia Erkidegoak Monumentu / Monumentu Multzo gisa deklaratu ez arren deklaratzeko proposatutako eremu arkeologikoak.

Izena	Fitxa eta tipologia
Arbiun-go aztarnategi erromatarra	20 – (E)
Herriko Barrako kokalekua	43 – (E)

10.2.04. artikulua. Toki-intereseko arkeologia-eremuak. Jarduteko erregimena

1. Irizpide orokor gisa, aurkitutako edo lurrean edo eraikinean ezkutatuak egon daitezkeen arkeologia-aztarnategiak arriskuan jarri edo honda ditzakeen edozein jarduera edo obra ez baimentzea ezarri dute. Subsidiarioki, eremu hauetan, Aldundiko edo erkidegoko organo eskudunak ustezkotasun arkeologiko gisa deklaraturako eremuetarako ezarritako indarrean dauden araudiak aplikatuko dituzte.

2.- Indusketa eskatzen duen ondorengo artikularen 4. zerrendan sartutako eremuetan arkeologiarekin lotuta ez dagoen edozein motatako obra edo jarduera gauzatzeko lizentzia eskatzen dutenean, udalak, proiektu arkeologikoa idazteko beharra ote dagoen aztertu eta erabakiko du. Dena den, sustatzaileak udalari jakinarazi beharko dio obrak hasiko dituela, udaleko teknikariak indusketa-unean bertan egon daitezkeen. Indusketaren ondorioz hondakin arkeologikoak daudela ondorioztatuz gero, proiektua eta kanpaina arkeologikoa egiten duten bitartean obra gelditu beharko da.

10.2.05. artikulua. Toki-intereseko arkeologia-eremuen zerrenda.

1.- Aldundiko edo erkidegoko organo eskudunen ebazpen bitartez etorkizunean eman daitezkeen aldaketak alde batera utzita, Zarauzko Ondare Arkeologikoaren katalogoan, toki-intereseko eremu arkeologikoen kategorian, ondoren zehaztuko ditugunak sartzen dira:

2.- 4. zerrenda. Toki-intereseko ustezkotasun arkeologikoko eremuak

Izena	Tipologia
-------	-----------



ZARAUZKO UDALA

Zarauzko hiribilduko Monumentu Multzoa, 1. zerrendan sartu ez den zatian, eta Zigordia kalearen (zenbaki bikoitiak) hegoaldean 20 metro inguruko zerrenda, San Frantzisko kalearekin bat egin arte.	(E)
Hiribilduko Monumentuaren Multzoaren hego aldeko zona; lehengo zonako mugatik, 1-1 arearen hego aldeko mugaraino	(E)
Santa Maria La Real elizaren inguruko eremua, 1. zerrendan sartu ez den zatian	(E)
Santa Barbara eta San Blas ermitak, eta hauetan eta 2. zerrendako ermita guztietan, eta urrunen duten ertzetatik hasita 15 metroko perimetroa	(B)
Munda/Zeleta Berri etxeko finka	(E)
Balantzegi haundi baserriaren antzinako orubea. XVI. m.	(A)
Aierdi baserria	(A)
Oiarde baserria	(A)
Isasti baserria	(A)
Añorbe baserria	(A)
Olaa-ko presa	(D)
Malla Arriako kargatzeko toki eta minako portu edo kaiko antzinako instalazioen multzoa	(D)
Santa Kruzko talaia (Santa Barbara mendia)	(C)
Talaimendiko talaia (egitura zirkularreko hondakinak)	(C)

10.3. KAPITULUA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKITEKTONIKOA

10.3.01. artikulua. Kontzeptua eta tipologiak

1.- Zarauzko ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartzen dira, kultur ondarearen gain Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak Monumentu edo Monumentu Multzoko kategorietakoren batean kultur intereseko ondasun gisa deklaraturako eraikuntzak eta eraikuntza-multzoak. Bertan ere sartzen dira, zehatz-mehatz kultur intereseko ondasun gisa kalifikatuak egon gabe, neurri handiagoan edo txikiagoan, babestu eta defendatzeko merezi duten zenbait ezaugarri dituzten eraikinak.

2.- Tipologia eta babes-mailaren arabera, honako eremu eta kategoria hauek ezartzen dituzte:

- a) Alde zaharra. Hau, aldi berean, bi esparruk osatzen dute:
 - a. Zarauzko hiribilduko Monumentu Multzoak
 - b. Iragaite-eremuak
- b) Done Jakueren bideko Monumentu Multzoa.
- c) Interes bereziko ondasun higiezinak.
- d) Toki-intereseko ondasun higiezinak
- e) Beste hainbat ondasun higiezin interesgarri.

10.3.02. artikulua. Alde zaharra. Babesteko erregimen orokorra, esparrua eta kontzeptua

1.- Alde Zaharreko zonan sartzen da, gaur egun hiri-unitate identifikagarria osatzen duen lurzoru- eta eraikuntza-multzoa. ZHAPOk, unitate horretarako, Birgaitze Eremu Integratu gisa deklartzeko proposatzen du. Alde Zaharrak, Monumentu Multzo deklaraturako lurzoru guztiak hartzen ditu. Lurzoru horiek bat datoz Zarauzko "hirigune historikoa" deitu daitekeenarekin, eta "iragaite-eremua" izenda dezakegun beste haren ingurune hurbileneko espazio publiko eta eraikuntza-unitateak. Iragaite-eremu horrek, iragan mendearen lehen erdian, bertan zeuden baratzeen gainean eta Erdi Aroko bilbearen bideak jarraituz, okupatu zituzten lehen lurzoruak hartzen ditu.



ZARAUZKO UDALA

2.- Zarauzko hiribilduko multzoa Kultur Ondasun gisa kalifikatua dago, Monumentu Multzoko kategoriarekin, 1994ko abuztuaren 19ko eta 1994ko azaroaren 29ko (akatsen zuzenketa) EHAAAn argitaratutako uztailaren 12ko 305/1994 Dekretu bidez; bai eta 1994ko azaroaren 30eko EHAAAn argitaratutako 1994ko azaroaren 2ko 422/1994 Dekretu bidez ere (Kale Nagusia 9ko eraikinaren babes-erregimen zehaztua).

3.- Monumentu-multzoan sartutako eremuan, 305/1994 eta 422/1994 Dekretuen aurreikuspenak garatuko dituzten hirigintza-tresnak onartzen ez dituzten bitartean, eraikitako ondarea babesteko eta jarduteko erregimena, aipatutako Dekretu horietan arautuko dute. Era berean, aldi baterako, dekretu horietan ezarritako babes-erregimen bera (berezia, ertaina edo oinarritzkoa) aplikatuko dizkiete, babes-kategoria horiek emango zaizkien iragaite-eremuko eraikinei. Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak, justifikatuta, babesteko helburua duten elementu banakatuak eta kategoriak aldatu ahal izango ditu.

4.- Arau orokor gisa, Alde Zaharrean, Birgaitzeko Plan Berezia onartzen ez duten arte ez dituzte aldaketarik onartuko bertan dauden sestra eta lerrokaduretan, eta ez dituzte lursail-zatiketarik, eransketarik eta eraikigarritasuna aldatzea edo handitzea onartuko; eta orokorrean, ez dituzte multzoaren harmonian, eta hauen soluzio tekniko eta artistikoetan eragiten duten bolumen, estalki eta baoen banaketan aldaketarik onartuko.

5.- Kalifikatutako Kultura Ondasuneko mailan banaka Monumentuak deklaratu dituzten edo etorkizunean deklaratu dituzten eta, horregatik, babes-erregimen zehatua duten eraikin eta elementuentzako erregimen hori aplikatuko diete, eta Dekretu horien araudia ordezkotzeko gisa aplikatuko dute.

6.- Aurreko ataletan adierazitakoaren arabera, Alde Zaharraren barne eraikitako ondarea, jarraian aipatuko ditugun artikuluetan adierazitako zerrenda eta kategorien arabera sailkatzen da.

10.3.03. artikulua. Zarauzko Hiribilduko Monumentuen Multzoan babesteko helburu duten elementu banakatuak

1.- Babes berezia jasotzeko xede duten elementuak. Zerrenda honetan sartzen dira, izaera bereziagatik eta balio arkitektoniko, artistiko edo kultural paregabeengatik kultur ondasun kalifikatuaren kategoriarekin Monumentu deklaratu dituztenak edo hala kalifikatuak izateko aukera dutenak. Bertan daude:

- a) Santa Maria La Real eliza (Elizaurre 1)
- b) Erdi Aroko dorrea kanpandorrearekin (Elizaurre zenbaki gabe)
- c) Makazaga etxea (Makatza, Orape kalea, 18)
- d) Portuko Jauregi Etxea (Udaletxea, Zigordia kalea, 13)
- e) Torre Luzea (Kale Nagusia, 28)
- f) Dotorekua etxea (Zigordia kalea, 31)
- g) San Joan Bataiatzailearen eliza eta Aita Frantziskotarren komentua (San Frantzisko kalea, 2)
- h) Narros jauregia (Elizaurrea, 2)

2.- Babes ertaina jasotzeko xede duten elementuak. Zerrenda honetan sartuko dira, ondasun inbentariatuak mailarekin Monumentu deklaratu dituzten eraikinak, edo ingurumenari lotutako nabaritasun soilez gain, oso balio adierazgarriak dituztenak. Bertan daude:

- a) Azara kalea. 2 zenbakidun eraikina (Zarautz-Gamboa etxea)
- b) Kale Nagusia. 7, 10, 14 (Sorreluz Enea), 21 (Torre Laburra), 27 (udal-merkatua), eta 30 zenbakidun eraikinak
- c) Trinidad kalea. 7 eta 11 zenbakidun eraikinak
- d) Orape kaleko 20 zenbakiak, Ipar kaleko 6 zenbakiak eta Zigordia kaleko 2 zenbakiak (Modelo zinea) osatutako eraikina
- e) Zigordia kalea. 1 zenbakidun antzinako eraikina, gaur egun zenbakirik gabe eta sarrera Azara 17an duena.
- f) Santa Marina ermita (Santa Marina kalea, 1)

3.- Oinarritzko babes berezia jasotzeko xede duten elementuak. Balio garrantzitsuak izan gabe, ikuspuntu tipologikotik edo inguruneari lotutakotik ondare eraikiaren zati interesgarria osatzen duten eraikinak sartzen dira. Bertan daude:

- a) Azara kalea. 4 eta 6 zenbakidun eraikinak (azken honetan beheko solairua eta lehen solairua)
- b) Ipar kalea. 1 eta 10 zenbakidun eraikinak
- c) Ipar kalea 11 eta 13 zenbakidun eraikinen artean kontrahorma



ZARAUZKO UDALA

- d) Kale Nagusia. 4, 9, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38 eta 39 zenbakidun eraikinak
- e) Nafarroa kalea. 10 zenbakidun eraikina
- f) Orape kalea. 4 zenbakidun eraikina
- g) San Frantzisko kalea. 9 eta 19 zenbakidun eraikinak
- h) San Inazio kalea. 4, 5 eta 6 zenbakidun eraikinak
- i) Trinidad kalea. 1, 2, 8, 10, 12 eta 14 zenbakidun eraikinak
- j) Zigordia kalea. 4, 6, 17, 19, 21 (zenbaki honetan beheko solairua eta lehen solairua), eta 25 (zenbaki honetan beheko solairua) zenbakidun eraikinak

4.- Aipatutakoez gain, eta Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia babes-erregimenaren inguruan erabakitzen dutenaren zain, ondorengo elementuei oinarrizko babes-erregimena emango zaie:

- a) Azara kalea. 10 zenbakidun eta 17 zenbakidun eraikinak (azken honetan, eraikinaren sarrako atearen gaineko armarrria edo ateburua)
- b) Nafarroa kalea. 8 zenbakidun eraikina
- c) Torre Luzea Parkea. 1 zenbakidun eraikina (Kale Nagusiaren aurrera ematen duen zati nagusia, Torre Luzea Parkeko atzealdeko elementua sartu gabe)
- d) Trinidad kalea. 5 zenbakidun eraikina (Trinidad kaleko 3 zenbakiaren mehelinaren ondoan kokatutako kontrahorma)

5.- Babes partikularra jasotzeko xede duten elementuak.

- a) Kale Nagusia. 9 zenbakidun eraikina

6.- Elementu desberdinak. Monumentu Multzoren ingurunera egokitzen ez diren elementuak. Zerrenda honetan agertzen dira:

- a) Azara kalea. 9, 12, 13 eta 15 zenbakidun eraikinak
- b) Elizaurre. 3 zenbakidun eraikina
- c) Ipar kalea. 5 eta 8 zenbakidun eraikinak
- d) Kale Nagusia. 13 eta 16 zenbakidun eraikinak
- e) Nafarroa kalea. 16 zenbakidun eraikina
- f) Orape kalea. 8, 10 (San Martin 3koarekin batera), 12 eta 16 zenbakidun eraikinak
- g) San Frantzisko kalea. 21 eta 23 zenbakidun eraikinak
- h) Torre Luzea Parkea. 2 zenbakidun eraikina
- i) Trinidad kalea. 6 zenbakidun eraikina
- j) Zigordia kalea. 7, 11 eta 29 zenbakidun eraikinak

7.- Ordezka daitezkeen elementuak. Balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik ez izan arren, ingurunearekin bat datozen eraikinak dira. Kategoria honen barne sartzen dira, aurrekoetakoren batean sartu ez dituztenak. Atal honen barne espresuki sartzen da Kale Nagusia 29ko eraikina, 305/1994 Dekretu bidez oinarrizko babeseko gisa kalifikatua, eta beranduago, 2004ko abenduaren 20ko ebazpen bidez kanporatua.

10.3.04. artikulua. Alde Zaharreko iragaitere-eremuan babesteko helburua duten elementu banakatuak

1.- Babes ertaina jasotzeko xede duten elementuak. Kategoria honetan sartzen dituzte eta, behin-behinean, Monumentu Multzoko babes ertainekoei aplikatzen dieten erregimen bera aplikatzen diete.

- a) Foruen kalea. 1 zenbakidun eraikina
- b) Lege Zaharren. 4 zenbakidun eraikina
- c) Zigordia kalea. 18 (Zigordia 16ren ondoan dagoen eraikinaren zatia) eta 28 zenbakidun eraikinak.

2.- Oinarrizko babesa jasotzeko xede duten elementuak. Kategoria honetan sartzen dituzte eta, behin-behinean, Monumentu Multzoko oinarrizko babesekoei aplikatzen dieten erregimen bera aplikatzen diete hauei ere.

- a) Foruen kalea. 2, 3, 4, 5, 6 eta 8 zenbakidun eraikinak
- b) Herrikobarra. 2, 8, 13, 14 eta 34 zenbakidun eraikinak
- c) Lege Zaharren. 1, 2, 3, 5 eta 6 zenbakidun eraikinak
- d) Ipar kalea. 4 zenbakidun eraikina
- e) Patxiku kalea. 2 zenbakidun eraikina



ZARAUZKO UDALA

- f) San Frantzisko kalea. 6 eta 10 zenbakidun eraikinak (azken honen kasuan, Ekialdean dagoen terraza ez da sartzen, ez eta iparraldean trenbidearen ondoan dagoen eranskina ere, elementu desberdintzat jotzen delako)
- g) Santa Marina kalea. 2 (liburutegia eta herri-eskola zaharra), 4, 6, 8, 10, 12, 14, 22 eta 28 zenbakidun eraikinak
- h) Zigordia kalea. 16, 20 eta 33 (neska-mutilen eskola zaharrak) eta 34 (Zinema frontoi zaharra) zenbakidun eraikinak

3.- Aurreko ataletan sartu ez diren gainerako eraikinei, Monumentu Multzoaren Dekretuan elementu ordezkagarrientzako aurreikusitako erregimena aplikatuko diete.

10.3.05. artikulua. Done Jakueren bideko Monumentu Multzoa

1.- Atal honetan sartzen da Done Jakue bideko Monumentu Multzoa, urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuaren bidez (2012ko urtarrilaren 27ko EHAAn argitaratua) Monumentu Multzo kategoriako Kultur Ondasun modura sailkatutakoa. Horren barruan, Zarauzko udal mugapetik pasatzen den Kostaldeko Bidearen zatian, Done Jakue Bideari lotutako ondorengo elementu babestuak hartzen dira kontuan:

- a) Ibilbidea bera eta hura osatzen duten bide-motak.
- b) Bidea osatzen duen obra zibila. Kategoria horretan espresuki sartzen da Santa Barbarako galtzada harriztatua.
- c) Bideari lotutako monumentu-multzoak eta higiezinak, aldi berean katalogoko beste kategoria berezi batzuetan sartuta daudenak.
- d) Bideari lotutako beste elementu batzuk: pikoten multzoak, herri gurutzeak, iturriak, uraskak eta harraskak.

2.- Kategoria honetan sartutako esparruan, eraikitako ondarearen jarduera- eta babes-erregimena 2/2012 Dekretuan erregulatuko da, baina plan orokorrak berak edo beste plangintza-tresna batzuek baldintza murriztaileagoak ezartzeko duten ahalmenari kalterik egin gabe.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

10.3.06. artikulua. Interes bereziko ondasun higiezinak

1.- Atal honen barne sartuko dira, bereziak izateagatik, eta aparteko balio arkitektoniko, artistiko, historiko edo kulturalengatik, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea indarrean jarri aurretik eta legea aplikatu zutenean, kultur interesekoak deklaratu zituzten Zarauzko ondasun higiezinak. Halaber, hala kalifikatzeko proposatzen dituzten ondasunak, edo Udalaren ustez, kalifikazio hori jasotzeko aukera izan ditzaketen garrantzi bereziko elementuak eta balioak dituztenak ere sartzen dira.

2.- Bertan sartutako eraikinetan, babesera eraikin osora zabaltzen da (kanpoko eta barruko fatxadak, komunikazio bertikaleko eta zirkulazio horizontaleko nukleoak –atariak, korridoreak, tranpagainak, eta abar–, barneko banaketa eta estalkia). Horrenbestez, esku-hartze onargarriak dira, orokorrean eta kasu horretarako egindako babes-araudian ezartzen dutena salbuetsita, leheneratze zientifikoko eta/edo A kategoriako leheneratze kontserbadoreko irizpideak jarraituta egiten dituztenak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudi autonomikoan definitzen diren bezala eta, kasuak banan-banan aztertuta, eraikinaren berezitasunak kontuan izanda. Orokorrean, eraikuntzaren elementu tipologiko, formal eta egiturazkoak errespetatu behar dira, eraikinarekin bat ez dotozela erabakitzen duten zatietan izan ezik, eta ezingo dituzte gauza berriak asmatu edo diseinu berria egin.

3.- Babes-kategoria honetan sartutako eraikinak ezingo dira eraitsi ez osorik ez eta zati batean ere, gehigarri degradatzaileak ez badira. Aurri edo istripuen kasuan, jatorrizko eraikinaren ezaugarri eta parametro berdinekin berreraiki behar dira (guztizko altuera, altuera partzialak, lerrokadurak, konfigurazio bolumetrikoa, fatxaden konposizioa eta patioen eta elementu komunen barne-antolaketa), eranskin narriagarriak ezabatu eta gero.

4.- Babes-maila honetako eraikin eta monumentuetan, orokorrean, ezingo da inolako euskarririk jarri publizitatea egiteko edo edozein motatako zerbitzu publikoko kableak jartzeko; era berean, ezingo dira eranskin apaingarriak edo funtzionalak ipini, adibidez, pertsianak, olanak, kanpoko hozte-aparatuak eta, oro har, itxura arkitektonikoa aldatzen duen edozein elementu, hau higigarria bada ere.



ZARAUZKO UDALA

5.- Eraikin hauetan jarduteko proiektuek beren egungo egoeraren dokumentazio xehekatua izango dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, jatorrizko eraikinari buruzko dokumentazio historikoa eta argazki-dokumentazio osatua, proposatzen den esku-hartzearen baliozkotasuna egiaztatzen dutenak, eta zertan erabiltzen zen deskribatzen duena.

6.- Katalogatutako eraikina hartzen duen lursailak (kasuan kasuko eremuko ordenantzaren arabera) handitzeko edo oin berriko beste eraikinen bat altxatzeko (katalogatu gabeko lurrian edo finka-zatian) aukera emanaz gero, Xehetasun Azterketa aurkeztu beharko da. Bertan, egingo den esku-hartzea adieraziko da. Solairuak, sekzioak eta bistak jasoko dira, eta fatxadako materialak definituko dira.

7.- Kultur ondasun kalifikatu gisa jotzen dituzten eraikinetan, babes-erregimena, Euskal Kultura Ondarearen araudi autonomikoan aurreikusitako orokorra izango da eta, hala badagokio, eraikinari edo monumentu-multzoari kalifikazioa eta kategoria eman zion ebazpenean zehazki adierazitakoa. Eraikin horietan eta euren inguruan esku hartzeko, Foru Aldundiaren organo eskudunen baimena beharko dute, monumentu-multzoen antolamendu-planak Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren aldeko txostena jaso duten kasuetan izan ezik. Baimen hori, udal-lizentzia eman baino lehenagokoa da.

8.- Salbuespen gisa, kategoria honetarako irizpide orokorrak baino urrunago doazen obrak onartu ahal izango dituzte, beti ere eraikuntzei oinarrizko instalazio teknologiko, eta higie- eta osasun-instalazioak eskaintzen badiete, edo gela bizigarrien argiztapen-baldintzak hobetzeko badira. Kasu horietan baimena, eraikinaren balioekin lotuta esku-hartzearen proportzionaltasuna, alternatibak eta eragina behar bezala baloratu ondoren emango dute.

9.- Ondoren, interese bereziko ondasun higiezinak eta hauen babes espezifikokoaren zerrenda azalduko dugu:

- a) Klaratar Frantziskotarren komentua eta Santa Klara eliza. 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez (1964ko otsailaren 29ko BOE) kultur interesekoa deklaratu. Eraikin honetan esku-hartzeak, batez ere, leheneratze zientifikoko irizpideak jarraituta egin beharko dira.
- b) Sanz Enea etxea, Nafarroa kalea, 22
- c) Munda/Zeleta Berri etxea, Gipuzkoa kalea, 11: babes, Zelai Berriko multzo osora zabaltzen da. Bertan ere sartuko dira hareharrizko bi tenpleteak eta etxea eraikia dagoen parkea bera.
- d) Karmeldar Oinutsen Komentua, Gipuzkoa kalea 34.
- e) San Pelaio ermita
- f) Urtetako San Sebastian ermita
- g) Agerre Behekoa baserria (Talaimendi 715): Karrerapea itxi ahal izango da jatorrizko tipologia jarraituta.
- h) Argoain Haundi baserria (Argoin 314)
- i) Malla Arriako kargatzeko toki eta minako portu edo kaiko instalazio zaharren multzoa. Kargatzeko tokia berreraiki ahal izango da museo gisa erabiltzeko.
- j) Vista Alegre parkeko begiratokia (Dorrea). Barne-espazioaren antolakuntzaren aldaketa baimenduko dute bere balio arkitektonikoak kaltetu gabe.

10.3.07. artikulua. Toki-intereseko ondasun higiezinak, 1. kategoria

1.- Atal honetan, balio bereziko ezaugarri arkitektonikoak dituzten Zarauzko ondasun higiezinak sartzen dira, eta ondare eraikiaren zati interesgarriak dira, ikuspegi tipologikotik edo inguruneari lotutakotik elementu adierazgarriak direlako, edo hiriaren garapenaren garai jakin bateko irudia osatzen dutelako.

2.- Babes-maila honetan sartutako eraikinetan, baimendutako jarduerak, goi-mailako babes-mailen barne sartutakoez gain, batez ere, A eta B kategorietako Leheneratze kontserbadorea izeneko esku-hartze motetakoak izango dira nagusiki, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudi autonomikoan definitzen duten moduan. Gainera, elementu bakoitzaren babes espezifikoa, eraikin osorako edo hainbat elementutarako babes zorrotzagoak ezarri ahal izango dituzte.

3.- Eraikin hauetan jarduteko proiektuek beren egungo egoeraren dokumentazio xehekatua izango dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, eta argazki-dokumentazioa, proposatzen den esku-hartzearen baliozkotasuna egiaztatzeko moduan.



ZARAUZKO UDALA

4.- Babes-kategoria honen barne, honako eraikin hauek daude:

4.1.- Ermitak

- Santa Barbara ermita: Mendebaldeko fatxadarekiko gutxienez 3 metroko distantzia errespetatu beharko da. Gainerako fatxadetan distantziak 10 metrokoa izan beharko du, gutxienez. Leheneratze kontserbadorea A.
- Santa Kruntz ermita (Santa Kruntz; Arbestain inguruan, Zarautz, Aia eta Aizarnabalgo udalerrien arteko mugan). Leheneratze kontserbadorea A.
- San Blas ermita (Arbestain inguruan, Zarautz, Aia eta Getariako udalerrien arteko mugan). Leheneratze kontserbadorea A.
- Ibañetako San Martin ermita. A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4.2.- Baserriak

- Garro baserria (Santa Barbara 10) Leheneratze kontserbadorea A
- Sola baserria (Abendaño 213)
- Oiarte baserria (Urteta 421). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusi eta fatxada nagusikoa.
- Aierdi baserria (Urteta 422). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusi eta fatxada nagusikoa.
- Paskualsoro baserria (Urteta 426). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusiarena.

4.3.- Txaletak eta etxeak:

- Barandiaran kalea 1. Vista Alegre finkako zaindariaren etxe zaharra)
- Gipuzkoa kalea 38. Maria Pilar etxea)
- Gipuzkoa kalea 40. Maria Inmaculada ikastetxea (iparraldean kokatutako eraikina, Gipuzkoa kalearen ondoan)
- Lizardi kalea 7. Eraikinak eta hormak iparraldean, Lizardi kalea 9an ondoan
- Matxitxako kalea 2. Guadalupe etxea
- Mendilauta kalea 13. Antzinako Aiala handi eta txiki etxeak
- Nafarroa kalea 7.
- San Inazio kalea 11. Manuela etxea

4.4.- Eraikuntza zibilak

- Zumalakarregi kalea 16. Ebro Etxea
- Untzaingo hilerria Honako elementu hauetan: Aurrealdea; Esparru zirkularra (hilerri zaharra); Aguilafuente eta Colón de Carvajal markesen kapera; Alcedo-Osuna eta Alarma kapera; eta Oliden kapera
- Errotaberrieta errota
- Zarauzko portua, bere elementu adierazgarriak barne hartuta, hala nola, mutiloiak, amarradurak, tranpolinak, eta abar. Aldatu behar izanez gero, jatorrizko tipologiari eutsi beharko diote.
- Burdinola zaharreko (presa) eta OIaa erroto multzoa

4.5.- Industria-eraikuntzak:

- Galdaketako Lantegi Osagarri zaharrak, Araba kalea 43an. Behin-behinean sartu dute, Hegoalde antolamendu esleituko esparrurako aurreikusitako Plan Berezia idaztean, kasu horretarako proposatzen dutenaren zain.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

10.3.08. artikulua. Toki-intereseko ondasun higiezinak, 2. kategoria

1.- Atal honetan Zarauzko ondasun higiezinak sartzen dira. Ondasun hauek, balio bereziko ezaugarri arkitektonikorik izan gabe, ondare eraikiaren zati interesgarriak dira eta hiriaren memoria historikoa osatzen dute, inguruneari lotutako ikuspuntutik elementu adierazgarriak direlako, edo hiriaren garapenaren garai jakin bateko tipologiak direlako.



ZARAUZKO UDALA

2.- Babes-maila honetan sartutako eraikinetan, baimendutako jarduerak, goi-mailako babes-mailen barne sartutakoez gain, batez ere, Kontserbazio eta Apaindura, eta Kontsolidazioa izeneko esku-hartze motetakoak izango dira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudi autonomikoan definitzen duten moduan. Gainera, elementu bakoitzaren babes espezifikoa, eraikin osorako edo hainbat elementutarako babes zorrotzagoak ezarri ahal izango dituzte.

3.- Berritze izeneko esku-hartze motako jarduerak onartu ahal izango dira. Esku-hartze hauek, batez ere, eraikuntzei oinarrizko instalazio teknologiko eta higiene eta osasuneko instalazioak mantendu edo ezartzera zuzentzen dira, bai eta gela bizigarrien argi-baldintzak hobetzera ere. Kasu horietan baimena, eraikinaren balioekin lotuta esku-hartzearen proportzionaltasuna, alternatibak eta eragina behar bezala baloratu ondoren emango dute, eta beti ere, oinarrizko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa, kanpoko irudia eta bolumetria errespetatzen badira.

4.- Eraikinen jabeak behartuta daude, eraikinaren bizialdi baliagarriak dirauen bitartean, bertako fatxadak kontserbatzera. Horretarako, beharrezko obrak egingo dituzte, eraikinen kontserbazioa aholkatzen duten baloreei eusteko. Eraikina aurri-egoeran badago, ordezkatu egin ahal izango dute. Horretarako, Xehetasun Azterketa aurkeztu beharko dute. Bertan, eraikuntza berriaren osaera definituko dute, eta eremuaren parametroak betetzen direla justifikatuko dute.

5.- Kategoria honen barne sartutako eraikinen esku-hartze lizentziak ematean baldintzak eta mugak ezarri ahal izango dituzte. Baldintza eta muga horien bitartez, iraganean fatxadak modu okerrean tratatutako zatietan eta, orokorrean, eraikina bere ingurunearekin harmonia mantentzeko, estaldura-materialak aldatuko dituzte.

6.- Eraikin hauetan jarduteko proiektuek beren egungo egoeraren dokumentazio xehekatua izango dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, eta argazki-dokumentazioa, proposatzen den esku-hartzearen baliozkotasuna egiaztatzeko moduan.

7.- Babes-kategoria honen barne, honako eraikin hauek daude:

7.1.- Baserriak:

- a) Alleme baserria (Santa Barbara 6). Mendebaldeko fatxadan baoak kontserbatu eta leheneratzea.
- b) Errotaberri baserria (Urteta 401)
- c) Elizamendi baserria (Urteta 406). Karrerapea kontserbatu eta fatxadan armazoi posiblearen azterlan, behar izanez gero armazoi hori begi-bistan jarrita.
- d) Erromin baserria (Urteta 407)
- e) Gurmendi baserria (Urteta 409-410). Fatxadako arkuteria leheneratzea.
- f) Isasti baserria (Urteta 411-412)
- g) Etxebeste baserria (Urteta 413)
- h) Baso-Beltz baserria (Aitzea 524). Baoen kortserbazioa eta leheneratzea beheko solairuan.
- i) Añorbe baserria (Talaimendi 713). Fatxadako arkuteria leheneratzea.
- j) Berazadi Zahar baserria (Talaimendi 724)
- k) Elkano Goena baserria (Elkano)

7.2.- Mehelinen arteko etxeak:

- a) Gipuzkoa kalea 24.
- b) Gipuzkoa kalea 26.
- c) Gipuzkoa kalea 28.
- d) Gipuzkoa kalea 30.
- e) Mehelinen arteko etxe-multzoak: Maria Etxetxiki kalea 6, 8, 10. San Pelaio auzoa. Konposizioko unitatea tipologian.

7.3.- Txaletak eta etxeak:

- a) Elkano kalea 3 (Aiten Etxe etxea)
- b) Elkano kalea 5 (Potxita etxea)
- c) Gipuzkoa kalea 37 (Etxe Maite etxea)
- d) Gipuzkoa kalea 44-A. (San Antonio etxea)
- e) Gipuzkoa kalea 46 (Florita etxea)
- f) Gipuzkoa kalea 50 (Maddalen etxea)



ZARAUZKO UDALA

- g) Txaleten multzoa: Gipuzkoa 52 (Kabi Alai etxea), 54 (Txoko Maite etxea), 56 eta 58. Konposizioko unitatea tipologian.
- h) Leandro kalea 8. (San Ignacio etxea)
- i) Lizardi kalea 2. (Gure Ametsa etxea)
- j) Mendilauta kalea 14. (Maria-Angeles etxea)
- k) Nafarroa kalea. 13 eta 15 zenbakidun eraikinak
- l) Nafarroa kalea 17. (Fernanda etxea)
- m) Nafarroa kalea 23. (Arrate, Nuria eta Iciar etxeak) (C)
- n) Nafarroa kalea z/g. Mancisidor Jauregi zaharreko horma, Antoniano ikastetxeko kiroldegiaren ondoan.
- o) Zumalakarregi kalea. 4 (Margarita etxea) eta 6 zenbakidun eraikinak.
- p) Mandabide kalea. 5 eta 7 zenbakidun eraikinak

7.4.- Bestelako bizitegi-tipologiak:

- a) Allemendi kalea. 2 zenbakidun eraikina (Sarakatua dorrea Vista Alegren)
- b) Langako Plaza inguruko eraikin-multzoa eta espazio libreak, Kabi Sorta eraikina salbu (*Baratzalde 2-6*). Tipologia eta konposizioko unitatea. Espazio libreen eta eraikien arteko proportzioa. Lorategi-eremua eta oinezkoentzako eremua errespetatzea.
- c) Zelai Ondo Plazako eraikin-multzoa eta espazio libreak. Tipologia eta konposizioko unitatea. Espazio libreen eta eraikien arteko proportzioa.
- d) Azken Portuko Mundo Mejor eraikinen eta espazio libreen multzoa. Unitate tipologikoa eta osaerakoa, espazio libreen eta eraikinen arteko proportzioa

7.5.- Eraikuntza zibilak:

- a) Abendañoko zubia.
- b) Basabeltzeko zubia.

7.6.- Industria-eraikuntzak:

- a) Elektromekanikako antzinako pabilioia (aurrealdea bulegoetarako da), Maria Etxetxiki 15ean. Behin-behinean sartu dute, Hegoalde antolamendu esleituako esparrurako aurreikusitako Plan Berezia idaztean, kasu horretarako proposatzen dutenaren zain.

10.4. KAPITULUA. ETNOGRAFIA, KULTURA, NATURA EDO APAINDURA INTERESEKO ONDASUNAK ETA ELEMENTUAK (ERAIKINAK EZ)

10.4.01 artikulua. Etnografia-, kultura-, natura- edo apaingura-intereseko ondasunak eta elementuak (eraikinak ez)

1.- Erregimen honen barne sartzen dira, ezaugarri estetiko, historiko edo paisajistikoengatik toki, giro edo multzo jakin baten irudiaren zati diren eta, horrenbestez, babestu behar diren elementu natural eta artifizialak. Kontuan hartzen dira, giro jakin batean integratutako elementuak eta elementu isolatu gisa balioa dutenak.

2.- Bertan sartzen dira izaera etnografiko eta apaingarriko elementuak. Halaber bertan sartzen dira eskultura eta zuhaitz bereziak, eta babes-erregimen espezifikoak ez duten espazio naturalak. Multzo honetan ere sartzen dira, hiri-morfologia, antolaketa, berezitasuna edo izaera tradizionala kontuan hartuta babestu behar diren parke edo lorategiak, babesteko erregimen berezia ez izan arren, ingurunera egokitzeko aukera handiagatik, giro jakin bat sortzen asko laguntzen duten elementu natural edo artifizialak (zuhaitziak, ikuztegiak, presak, puntu geologiko interesgarriak).

3.- Aurreko ataletan aipatutako elementuetan, esku-hartzeak, kontserbazio- eta leheneratze-irizpideak kontuan hartuta egin beharko dituzte.



ZARAUZKO UDALA

4.- Atal honen barne sartutako hiri-parkeen kasuan, bertan egingo dituzten esku-hartzeek parkearen morfologia, antolaketa, berezitasuna edo izaera tradizionala errespetatu behar dituzte, bai eta bertan dauden elementu begetalak (zuhaitziak) ere.

5.- Elementu mugikorrek badira, lekuz mugitzeko edo beste hiri-espazio edo -girora eramateko, lehendabizi justifikatu egin behar da.

6.- Zuhaitz bereziak babesteko, debekatua dago zuhaitz horiek bota, kaltetu, markatu edo edozein motatako objektu eusteko erabiltzea, baita zuhaitzaren adaburuaren proiektzioan eta honen inguruan 2 metroko zerrenda batean lanak (betelanak, indusketa, trinkotzea, zoladura, landatzea, eta abar) egitea ere.

7.- Zuhaitziak, iturburuak, ikuztegiak, presak eta puntu geologiko interesgarriak bezalako interes etnografiko, kultural edo naturaleko elementuen kasuan, esku-hartzeak, kontserbazio- eta zaharberritze kontserbatzailearen irizpideak kontuan izanda egin behar dira, eta, orokorrean, debekatua dago babestu beharreko balioak arriskuan jarri edo kaltetu ditzaketen jarduerak edo obrak egitea.

8.- Kategoria honen barne sartu beharreko elementuen zerrenda eta bertan egin daitezkeen aldaketak, udal-ordenantzetarako toki-erregimeneko araudian aurreikusitako prozedurak bideratu eta onartuko duen ZHAPO garatuz gauzatu behar duten azterlan espezifiko baten bitartez burutuko dituzte.

9.- Aurreko atalean adierazitakoa kaltetu gabe, babes-kategoria honen barne behin-behinean honako elementu hauek sartzen dira:

9.1.- Zuhaitz garrantzitsuak:

- a) Monte Albertia finkako sekuoia
- b) Sanz Eneako magnoliak
- c) Artea, Balezteki baserriko aurrien aurrean

- d) Haritza, Santa Barbara ermitaren ondoan
- e) Arte-zuhaitziak Ibañetako San Martin ermitaren ondoan
- f) Artelatz-zuhaitziak Santa Barbara, Garatemendi eta Arbestainen, lurzoru urbanizaezinaren erregimenaren edo baliabide naturalak antolatzeko plan baten garapenaren barne ZHAPOk emango dien babes-erregimena kontuan hartu gabe.

9.2.- Parkeak:

- a) Zeleta Berri, antzinako "Hendaia" etxeko ginkgoari eta magnoliei arreta berezia eskainita.
- b) Arrosategia
- c) Vista Alegre, zuhaitzi eder inbentariatuari arreta berezia eskainita (55 espezie autoktono eta aloktono inguru; horietako asko tamaina handikoak)
- d) Mutxio, arreta berezia jarrita baratze-alor eta begiratokiaren konfigurazioari, bai eta bertako landareei ere, nagusiki erramuak, haritzak, gurbitzak, pinazi-pinuak edo magnoliak
- e) Narros jauregiko lorategiak, bai jauregiaren fatxada nagusiaren aurrean dagoen lorategi inglesa, bai N-634 errepidearen beste aldean dagoen kanpoko lorategia; kanpoko lorategiaren kasuan honako hauek dira babes gehien merezi dutenak: lorezainaren etxea kokatzen den zati lauak eta toki aldapatsuen beheko zatiak. Lorategietan elementu interesgarrien barruan sartzen dira bertan dauden eraikinak eta elementuak ere (iturriak, zutoinak, eskalinata...)

9.3.- Elementu etnografikoak:

- a) Gure Ametsa parkeko alperra
- b) Egoitza-ospitaleko kanpaitxo zaharra, eta "Gustav" ontziaren kanpaia Santa Ana Egoitzako finkan, San Inazio 8an.
- c) Urtetako bide zaharreko gurutzea.



ZARAUZKO UDALA

- d) San Joan Bataiatzailearen elizaren eta Aita Frantziskotarren komentuarien aurreko gurutzea.
- e) Herri-gurutzea (jatorrizko oinarria) Santa Maria La Real Elizaren ondoan
- f) Done Jakueren bidearen gurutzea (Nafarroa eta Balea kaleak)
- g) Antzinako Hendaia etxeko armaria Zeleta Berri parkean
- h) San Inazio iturria, Arrosategia parkearen sarreran
- i) Txiliku iturria, Narros Jauregiko lorategietan.
- j) San Inazio bidearen hasieran , Kanpandorredun dorretik hurbil, noranzko-adierazlea
- k) Iturzaeta etxeko hormako hilarri-oroigarria, N-634 errepide ondoan.
- l) Hondartzako aulkiak eta eguzki-oihalak (bere tipologia tradizionala mantentzea)
- m) Orokorrean, bidegurutze, iturri, presa, ikuztegi, karegile, elurzulo, mugarri, saroi, artegi eta antzeko elementu etnografikoak, hauen inbentario espezifikoak egin arte.

9.4.- Eskulturak: Katalogoan sartzen dituzte parke eta bide publikotan dauden eta Udaleko Kultura-zerbitzuak inbentariatutako guztiak.

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)



11. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

11.1.- ORDENANTZA ESPARRUEN SAILKAPENA

1.- 01. Liburukiko 3.1.06. kapituluan aurreikusitakoaren arabera, edozein hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri esparru diferentetan egituratzen dira. Esparru horiek, aldi berean, hirigintza-antolamenduko eremuren bat edo gehiago har ditzakete (areak hiri-lurzoruan eta sektoreak lurzoru urbanizagarrian). Eremu horiek, 01. Liburukiko 3.1.07. eta 3.1.08. artikuluetan definitutako honako antolamendu-kategoria (definitua eta geroratua) hauetakoren batean sartuta daude.

2.- Aurreko atalean aipatutako artikuluetan jasotako deskribapenak sinplifikatuta, esan daiteke antolamendu definituko esparrutan hirigintza-antolamendu xehatua ezartzen duela ZHAPOk; antolamendu geroratuko esparrutan, berriz, ZHAPOk egiturazko hirigintza-antolamendua eransten du, eta xehatua, garapeneko plan berezi edo plan partzialetara igortzen du.

3.- EAEko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legean ezarritako babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitza-estandarrak betetzea exijituko dituzte nagusiki bizitegi gisa erabiltzeko area eta sektoretan sartutako jardueretan, eta area edo sektore bakoitzeko fitxetan egindako aurreikuspenak kontuan hartuta. Estandarrak betetzea ezingo zaio, Legea indarrean jarri aurretik behin betiko onartutako, onartzeko edo egikaritze-fasean dagoen antolamendu xehatuko plangintzari exijitu.

11.2.- ANTOLAMENDU DEFINITUKO ESPARRUAK (OD)

11.2.1.- Xedapen orokorrak

1.- Antolamendu Definituko esparrutan, eraikigarritasun fisikoarenak, lerrokadurak eta sestrenak, erabilerenak eta lurzoruaren erregimen publiko edo pribatuaren bezalako parametroak definitzen ditu ZHAPOk, izaera loteslearekin. Xehetasun Azterketen zehaztapenak, antolamendu definituko esparruren batentzako plangintzak espresuki aurreikusita egon ala ez, antolamendu xehatuko zehaztapenak osatu edo egokitzea mugatuko dira, hirigintza-legerian aurreikusitakoarekin bat etorrira.

2.- Antolamendu definituko esparruen barne sartu dituzte urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruko areak. Hauek, dagoeneko, urteen poderioz finkatua dagoen eta identifika daitekeen berezko izaera dute, euren homogeneotasuna edo heterogeneotasuna edozein izanda ere. Esparru hauen barne sartutako hiri-eremu gehienak bizitegiak dira, eta "eraikuntza irekiko" multzoen erregimen orokorrean osatuak daude. Bestelako tipologiak gutxi daude. Jarduketa hauek, aurretiko plangintza-tresnen garapenen ondoriozkoak gehienak, eraikuntza-forma, altuera, lurzorua okupatzeko ehuneko, eraikigarritasun eta dentsitate diferentek dituzte.

3.- Antolamendu definituko esparru gehienetan, ZHAPOk, bertan dauden eraikuntza eta antolamendua biltzen ditu, orokorrean, eta ondorengo parametro hauei dagokienean hala gordetzeko proposatzen du: lerrokadurak (kanpokoak eta barrukoak); altuera edo profila; sestrako okupazioa; sestrak eta berdinketak; erabilerak; eta lurzoruaren erregimen publikoa edo pribatua, eremu bakoitzaren hirigintza-fitxetan jasotako salbuespen eta berezitasunekin. Horrenbestez, orri grafikoetan bide-ibilbide, lerrokadura edo fatxada-lerroa eta urbanizazioaren egitura gisa adierazitako berezko antolamendu grafikoaren dokumentu antolatzaile gisa gehituko da.

4.- Antolamendu-esparru hauen barne sartutako eraikuntza, kasu gehienetan, finkatua dago, bertako hirigintza-antolamendua eraldatzeko proposamen puntualak egotea kaltetu gabe. Eremu honetan aplikatu daitekeen hirigintza-arauak, 01. Liburukiko antolamendu orokorretan ezarritakoa jarraitzen du. Halaber, aplikatzeko parametroak oraindik gehiago argitzeko helburuarekin, 02. Liburukian eskaintzen dituzten zehaztapen zehatzetan ezarritakoa jarraitzen du.

5.- ZHAPOk, espresuki, hala adierazten duen kasutan, aurreko Arau Subsidiarioen, edo euren zenbait Plan Berezi edo Partzialen aurreikuspenek indarrean diraute, euren antolamendua, plan orokorrak proposatutako hiri-



ZARAUZKO UDALA

antolamenduko ereduarekin bateragarri dela jotzen dutelako. Horrenbestez, esparru hauek euren zehaztapenak jarraituko dituzte, 02. Liburukian eremu bakoitzerako adierazitako espezifikazio eta salbuespenekin. Kasu horietan, indarrean daudela jotzen dituzten plangintza xehatueta bakoitzetik, esparru bakoitza egikaritzeko erabilitako oinarriko antolamendu-dokumentua gordetzen da, kasu bakoitzean adierazten diren espezifikazioekin. Berritu edo ordezkatzeko, 01. Liburukiko 7. Tituluan jasotako eraikuntzako ordenantza orokorretan ezarritakoa beteko da, bertan ezarritako aplikazio-erregimena kontuan izanda. Erabilerei dagokienean, orokorrean, dagozkien garapen-tresnetan aurreikusitako zehaztapenak gordetzen badituzte ere, erabilera berriak ezartzeko, ZHAPOn ezarritako erregimena beteko dute.

6.- ZHAPOk, Antolamendu Definituko kategorian sartzen ditu, 02. Liburukiko orri grafikoetan eta antolamendu-planoetan hala identifikatu dituen lurzoru guztiak. Zehazki, antolamendu definituko honako esparru hauek bereizten dituzte:

Esparrua	Izena
2-1 area	-OD SANTA ANA BIZITEGI GUNEA-
2-3 area	-OD SAN INAZIO-
2-4 area	-OD URKIDI-
2-5 area	OD -MONTE ALBERTIA-
3 area	OD -VISTA ALEGRE-
4-1 area	OD - VISTA ALEGRE PARKEA-
4-2 area	OD - MUTXIO PARKEA-
5 area	OD -ITSASERTZEKO PASEALEKUA-
6-1 area	OD -SALBIDE BERRIA-
6-2 area	-OD OSASUN ZENTROA-
6-4 area	-OD SALBIDE ZAHARRA-
7 area	-OC AZKEN PORTU-
8-1 area	-OD ARITZBATALDE BIZITEGI GUNEA-
8-2 area	-OD ZUZKIDURAKO ARITZBATALDE -
9-1 area	-OD ITXASMENDI-
9-2 area	-OD SAILBERRIETA-
10-1 area	-OD SANTA CLARA KOMENTUA-
11-1 area	-OD MENDILAUTA-
11-2 area	-OD GOLF KLUBA-
12-1 area	-OD ZELAIETA-
12-2 area	-OD EGUNEKO ZENTROA-
12-3 area	-OD KORTAZAR-
13-1 area	-OD SAN PELAIO-
14 area	-OD ZELAI-
15 area	-OD ZELAI ONDO-
17-1 area	-OD ZUBIAURRE -
17-3 area	-OD AMILLUBI-
18 area	- OD ASTIKO KIROLGUNEA-
19-1 area	-OD TALAIMENDI-
19-2 area	-OD SANTAITURRIETA-
21 area	- OD ABENDAÑO-
22 area	- OD UNTZAINGO HILERRIA-
23 area	- OD LA SALLE IKSTETXEA-

(ZHAPOko 2. aldaketaren arabera, 2010eko ekainaren 30ekoa)

7.- Esparruen antolamendu, eraikuntza eta erabileren oinarriko elementuen ordezkapena, esparruaren antolamendu planoetan jasoak daude.



ZARAUZKO UDALA

11.2.2. Antolamendu definituko esparru eta lursailetan erabilerako baldintza orokorrak

- 1.- Antolamendu definitua duten hiri-lurzoruko esparru eta eremuetan, lurzoruaren erabilera publiko edo pribatuko eta titulartasuneko gaur egungo erregimena mantentzen da orokorrean, bai eta bertan dagoen lursail-zatiketa ere.
- 2.- Erabilera nagusien, erabilera alternatiboen eta erabilera bateragarri eta onargarri osagarrien erregimena, 01. Liburukiko 6. Tituluan aurreikusitako arau orokorren (Erabileren Araudia), eta eremu edo esparru bakoitzerako 02. Liburukiko fitxa partikularretan jasotako zehaztapenen arabera arautuko da orokorrean. Kontraesanak ematen badira, 02 Liburukian jasotako zehaztapenak errespetatuko dira eta, honen barruan, area bakoitzeko espezifikoak.
- 3.- Hirigintza-erregulazio berrian baimendutako artean ez dauden ZHAPO aurretik ezarritako erabilerak, orokorrean, eta jarduketa amaitu arte, erabilera egoki gisa sailkatuko dituzte, eta hirigintza-arauetako 01. Liburukiko 3.2. kapituluaren aurreikusitakoa bete beharko dute.
- 4.- Orokorrean, esparru guztietan, komunikazio eta azpiegituren erabilerak baimenduko dituzte (2. eta 3. erabilerak), bertan ezarritako baldintza partikularrak, eta erregaien hornidurarako zerbitzuguneak erabiltzeko debekua (2. erabilera 3. mota) kontuan izanda, eta produkzio-erabilera gisa orokorrean kalifikatutako esparruetan izan ezik.
- 5.- Orokorrean bizitegi gisa kalifikatutako eremuetan debekatua dago erabilera produktiboak (7. erabilera) ezartzea 2, 4, 5, 6, 7 eta 8. motetan, eta 4.2. motako (Txikizkako merkataritza, pilatua, merkataritzako establezimendu handiak) hirugarren sektoreko erabilerak (6. erabilera).
- 6.- Titulartasun publiko zein pribatuko ekipamendu eta zuzkidurako erabilera nagusira (4. erabilera) zuzendutako lursail- eta eraikuntza-multzoa hala finkatzen da eta erabilera horretara lotuko da, 6. Tituluko 6.5. kapituluaren aurreikusitako baldintzetan (Erabileren Araudia). Debekatua dago zuzkidurakoak ez diren etxebizitza-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta produkzio-erabilerak (5, 6 eta 7. erabilerak) ezartzea, 6. tituluan aurreikusitako tolerantziak izan ezik, ekipamendu-erabileren barne.
- 7.- Jarduera ekonomikoetako (produktiboa edo hirugarren sektorekoa) kalifikazio orokorrekarekin eremuetan debekatua dago bizitegi-erabilerak (5. erabilera) ezartzea, etxebizitza erantsiei buruz 01. Liburukiko 6. Tituluan aurreikusitako tolerantziak (5. erabilera 3. mota) salbuetsita.
- 8.- Izaera produktibo/industrialeko jarduera ekonomikoko kalifikazio orokorreko eremuetan debekatua dago merkataritzako hirugarren sektoreko erabilerak (6. erabilera, 3. eta 4. motak) ezartzea, 01. Liburukiko 6. Tituluan aurreikusitako tolerantziak salbuetsita.

11.2.3. Antolamendu definituko esparru eta lursailetan eraikuntzako baldintza orokorrak.

- 1.- Hirigintzako eraikigarritasuna finkatzeko proposatu duten antolamendu definituko hiri-lurzoruko esparru eta eremuetan, orokorrean, bertan dagoen eraikuntza onartzen da, honako parametro hauei dagokienean: sestra gaineko eta sestrareko eraikuntza bidez lursaila okupatzea; lerroak (kanpokoak eta barrukoak) eta eraikuntzaren eta bere eraikuntza mugakideen eta espazio publikoen arteko banatzea; sestrak eta berdinketak, 01. Liburukiko 6 Tituluan titulartasun publikoko zuzkidura eta ekipamenduetarako adierazitako tolerantziekin. Eraikuntza ordezkatzen bada, lehendik zeukan etxebizitza-kopurua handitu ahalko da, baldin eta emaitzazko etxebizitzaren batezbestekoa 60 m² erabilgarrikoa baino handiagoa bada (7.4.08 artikuluko 2B ataleko arauekin bat etorritzat kontatuta).
- 2.- Orokorrean, bertan dagoen eraikinaren barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobekuntzako obrak onartzen dituzte. Orokorrean, 7. tituluko eraikuntza-ordenantzak aplikatuko dituzte bertan zehaztutako terminoetan, eta 10. tituluko eraikuntzaren babes-erregimeneko ordenantza espezifikoak aplikatuko dizkiete katalogatuak dauden eraikin eta eraikuntzei.
- 3.- Nagusiki bizitegi-erabilera duten eraikinetan, azalera eraikia eta lurzoruaren okupazioa pixka bat handitzeko baimenduko dute, beharrezko kasuetan, eta bizitegi-eraikinei behar bezalako irisgarritasun-baldintzak emateko alternatiba proportzionala eta arrazoitua eskaintzen badute. Jarduketa horiek ez dituzte hirigintzako eraikigarritasuna handitze gisa hartuko. Kasu horietan udalak, arrazoi funtzional eta estetikoengatik, etxadi edo antzeko tipologiako



ZARAUZKO UDALA

eraikuntza-multzoak osatuko dituzten eraikinetara irisgarritasuna hobetzeko elementuak eta igogailuak jartzeko irizpide berbera jarri ahal izango du.

4.- Halaber, eraikinen altuera pixka bat handitu ahal izango da (ez profilarena edo solairu kopuruarena), lan horien ondorioz inguruko eraikinetara hobeto egokitzen bada edo gaur egun daudenak ez direnean iristen 01. Liburukiko 7.2.03. artikuluan ezarritako gehieneko altuerara. Era berean, karrerapeen okupazioaren bidez azalera eraikia gehitzea onartu ahal izango da eraikinaren instalazio komunetarako (igogailuetarako, bizikletak gordetzeko espazioetarako, eta antzekoetarako), betiere emaitzazko gehieneko okupazioak solairuaren % 60 gainditzen ez badu, eta honako arauak errespetatzen badira:

- a) Erabilera publikoko karrerapeetan beti errespetatu beharko da 3 m-ko zabalerako iraganbide librea – fatxadako habearen barrualdetik neurtuta–, igogailuak jartzeak kokapen zehatza behartzen duenean izan ezik. Salbuespen modura eta kasu jakinetan, iraganbide librearen zabalera 2 m-ra murriztu ahalko da, baldin eta eraikina kokatuta dagoen auzo edo zonan 3 m zabaleko oinezko-ibilbide nagusiak jartzen badira karrerapeetan.
- b) Erabilera pribatuko karrerapeetan 2 m-ko zabalerako iraganbide librea errespetatuko da –fatxadako habearen barrualdetik neurtuta–, edo kanpoko fatxadekin lerrotatuko da, fatxada horiekin bat etorriko den tratamendua emanez.

5.- Aurrekoak eta eremu bakoitzeko hirigintzako fitxetan espresuki aurreikusitakoak alde batera utzita, ez da aurreikusten eginak dauden eraikinen hirigintzako eraikigarritasuna handitzea, sotoak eta/edo erdisotoak garaje edo aparkaleku, trasteleku, eta etxebizitzako erabilera nagusiari lotutako eraikinaren instalazio orokor edo komun (9. erabilera) gisa erabiltzeko ez bada, esparru bakoitzeko ordenantza orokorren edo espezifikoen baldintzen arabera. Kasu horietan, sotoko eraikuntza, zuzkidura-jarduketa gisa joko dute, eta jabeek, aldezturik dagoen eraikigarritasunaren gainean hirigintzako eraikigarritasunaren gehikuntzaren %10 lagatzeko zuzkidura-kargari aurre egin beharko diote.

6.- Soto-oinen kopururako mugak:

- a) Oro har, lursail bakoitzeko ezin izango da eraiki bi soto-oin baino gehiago (edo sotoa eta erdi-sotoa baino gehiago). Hirigunearen eremuan, aldiz, soto-oin bakarra onartuko da.
- b) Eraikinaren profilean erdi-sotoa espresuki hartu bada aintzat, sotoko oin erantsi bat edo bi eraiki ahal izango dira, lursaila zein areatan dagoen kontuan izanik.
- c) Aparkaleku autonomoen kasuan (4. erabilera, 15. mota), soto-oin gehiago onartu ahal izango da. Dena den, azterlan geotekniko batek teknikoki justifikatu beharko du eraikuntzaren segurtasuna, baita inguruko zonetako eraikinen segurtasuna ere.
- d) Horrez gain, maldan dauden zonetan planta gehigarri batzuk onartu ahal izango dira, lursailaren desnibelaz baliatzeko aukera dagoenean.

(ZHAPOko 4. alaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

11.2.4. Antolamendu definituko esparrutan erabileren arteko haztapan-koefizienteak

1.- Antolamendu definituko hiri-lurzoruko esparruetarako, erabileren haztapan-koefizienteak ezartzen dira. Koefiziente horiek, esparru bakoitzaren kalifikazio orokorraren arabera, ondorengo ataletan biltzen dituzte. Finkatutako koefizienteak, hala badagokio, banakideketako tresnen bitartez edo lizentzia emateko unean eguneratu ahal izango dituzte.

2. ZHAPOk, nagusia ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera ematen duenean, nagusia ez den erabilera zuzkidura-jarduketa gisa hartuko da, erabileren arteko haztapan-koefizienteak aplikatu izanaren ondorioz hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzen bada, eta horrekin batera, eraikigarritasun fisikoa handitzen ez bada ere.



ZARAUZKO UDALA

3.- Orokorrean bizitegi gisa kalifikatutako esparruetan, erabilera nagusiko kalifikazio gisa etxebizitza kolektibo librea ematen da; eta sabaiaren m² bakoitzeko 1 koefizientea esleitzen dioten horren arabera, zuzkidura publikoko izaera ez duten erabileretarako ondorengo haztapen-koefizienteak ezartzen dituzte

Erabilera-mota	Koefizientea
Babes publikoko erregimenaren barne ez dagoen etxebizitza kolektiboa (5. erabilera, 2. mota)	1
Familia bakarreko zein familiabiko etxebizitza (5. erabilera, 1. mota)	0,90
Babes ofizialeko etxebizitza (5. erabilera, 2. mota)	0,15
Erregimen bereziko salneurri finkatuko etxebizitza (5. erabilera, 2.mota)	0,33
Erregimen orokorreko salneurri finkatuko etxebizitza (5. erabilera 2.mota)	0,80
Ekipamendu pribatuak (4. erabilera)	0,40
Hirugarren sektoreko erabilera, bulegoa eta teknologia aurreratua (6. erabilera, 1. eta 5. motak)	0,40
Hirugarren sektoreko erabilera komertziala (6. erabilera, 3. eta 4. motak)	0,55
Erabilera produktiboak, bizitegi-eremuekin bateragarriak	0,13
Garaje eta aparkalekuen lokalak, Trastelekuak, eta ekipamendu pribatua, aparkaleku autonomoak (8. erabilera 1. mota eta 4. erabilera 15. mota)	0,20
Etxebizitza babestuari lotutako garajeak eta trastelekuak	0,10

4.- Jarduera ekonomikoen (hirugarrena eta produkziokoa) kalifikazio orokorreko esparruetan, nagusiki hirugarren sektoreko erabilera edo produkzio-erabilera emango da (eremuaren hirigintzako fitxan zehaztutakoaren arabera), eta sabaiko m² bakoitzeko 1 koefizientea esleituko zaio. Horren arabera, zuzkidura publikokoak ez diren erabileretarako honako haztapen-koefiziente hauek ezartzen dituzte.

Erabilera-mota	Koefizientea
Produktiboa (7. erabilera, berezkoa bada)	1
Hirugarren sektoreko erabilera, bulegoa eta teknologia aurreratua (6. erabilera, 1. eta 5. motak, berezkoak ez badira)	1,80
Hirugarren sektoreko erabilera, merkataritza, lursail salbuetsian (6. erabilera, 3. mota)	3
Hotel-ekipamendu pribatua (4. erabilera, 10. mota)	4,25
Bestelako ekipamendu pribatuak (4. erabilera)	0,085
Garaje eta aparkalekuen lokalak, eta ekipamendu pribatua, aparkaleku autonomoak (8. erabilera 1. mota eta 4. erabilera 15. mota)	0,38

(ZHAPOko 4. aldaketaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

11.2.5. Antolamendu definituko esparruen barne sartutako jardueren programazioa

1.- Esparru bakoitzeko hirigintzako fitxan jasotzen diren zehaztapen xehatuena kaltetu gabe, orokorrean, ondoren aipatuko dugun programazioa ezartzen da, antolamendu definituko esparruen barne sartutako jarduketak egikaritzeko:



ZARAUZKO UDALA

1.1.- Zuzkidura-jarduketak (Santa Barbarako bizitegi-lursailak 2-3. arean, eta Ifar-Koia 11-1. arean). 24 hilabete eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarria aurkezteko, eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko. Epea, plan orokorra indarrean jartzen den unetik hasiko da.

1.2.- Jarduketa integratuak (6-4, 19-2 eta 17.3 areak). Plan orokorraren iraunaldi teorikoko lehen erdirako programatzen dira. 19-2. area, lankidetzeta-sistema bidez, egikaritze-fasean dago, plan orokorraren aurretik onartutako plangintza xehatuaren zehaztapenak jarraituta.

1.3.- Udal-administrazioak erantzukizun zuzena duen zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak (12-3. area). Lehentasunezko jarduketa da eta plan orokorra indarrean jarri eta lehen urtean hasi beharko da egikaritzen.

1.4.- Udalak eskuduntzarik ez duen zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak (6-2 area eta Ertzaintzaren kuartela handitzea 12-2. arean). Aurrenekoa egikaritze-fasean dago. Bigarreneko ez dute epe espezifikorik ezarri.

(ZHAPOko 2. aldaketaren arabera, 2010eko ekainaren 30ekoa)

11.3.- ANTOLAMENDU GERORATUKO ESPARRUAK (OR)

1.- Hiri-lurzoru edo Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatu gisa sailkatutako lurzoruak dira. Bertan, ZHAPOk, antolamendu xehatua zatiko plan edo plan berezi batera igortzen du. Multzo honetan ere sartzen dira, inongo sektoretan sartzen ez diren eta bere hirigintzako eraldaketarako sektorekatze-plana behar duten sektorizatu gabe gisa sailkatutako beste hainbat.

2.- Esparru hauetan ZHAPOk, egiturazko zehaztapenak ezarri eta antolamendu xehatuari garatzeko plangintza-irudi bat esleitzen dio.

3.- Bada kasu partikular bat, hots, Alde Zaharreko area. Kasu honetan, Birgaitze Integratuko Eremuko deklarazioa proposatzen dute. Eremu horri, aldi baterako, antolamendu finkatuaren parametroak aplikatzen zaizkio, bere antolamendua Plan Berezi bidez zehazten ez den bitartean.

4.- 01. Liburukiko 4. tituluko 4.2. kapituluan (hirigintza-antolamenduko tresnak) jasotako aurreikuspenei eta 02 Liburukiko fitxetakoei erantsitako irizpide orokor gisa, soinu-aldagaia kontuan hartzekoa eransten dute, udalaren hirigintza-garapenean kontuan hartu beharreko beste alderdi bat gehiago bezala. Horretarako derrigorrez, antolamendu xehatuko zatiko plan eta plan bereziek garatu beharreko esparruen inguruan dauden edo planifikatzen dituzten fokuen azterketa akustikoa egin beharko da. Era horretan, proiektu-fasean antolamenduaren diseinua aztertu eta soinu-kalitateko irizpidetara egokitu ahal izango dute.

5.- ZHAPOk, antolamenduko kategorian sartzen ditu, 02. Liburukiko orri grafikoetan eta antolamendu-planoetan hala identifikatu dituen lurzoru guztiak. Zehazki, antolamendu geroratuko honako esparru hauek bereizten dituzte:

Esparrua	Izena
1-1. area	-OR ALDE ZAHARRA-
1-2. area	-OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA-
2-2. area	-OR ALDAPETA-
6-3. area	-OR LANGAKO PLAZA-
10-2. area	-OR SALBERDIN-
13-2. area	-OR INURRITZA-
16. area	-OR HEGOALDE-
17-2. area	-OR IRITA-
20. area	-OR TEJERIA-
1. sektorea	-OR ERROTABERRI-
Sektorizatu gabea 1	-OR ASTIERREKA-
Sektorizatu gabea 2	-OR ASTAZUBI-
Sektorizatu gabea 3	-OR ERROTAZAR-



ZARAUZKO UDALA

6.- Eremu bakoitzeko hirigintzako fitxan jasotzen diren zehaztapen xehatuenak kaltetu gabe, orokorrean, ondoren aipatuko dugun programazioa ezartzen da, antolamendu geroratuko esparruaren barne sartutako jarduketak egikaritzeko:

6.1.- Plana indarrean jartzen den lehen lau urtetarako programatutako jarduketak

6.1.1.- Alde Zaharra birgaitzeko eta Zabalgunearen hiri-berrikuntzarako jarduketak (1-1 eta 1-2 areak).
Lehentasunezko jarduketa gisa jotzen dira.

6.1.2.- Hiri-lurzoruan integratutako jarduketak (2-2, 10-2, 13-2 eta 17-2 areak)

6.1.3.- Jarduketak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan (1. sektorea Errotaberri)

6.2.- Plana indarrean jartzen den bigarren lau urtetarako programatutako jarduketak

6.2.1.- Hiri-lurzoruan integratutako jarduketak (16. area, Hegoalde) 10-2 (Salberdin) arearen ondoren garatuko da.

6.2.2.- Jarduketak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabetan. Hala badagokio, plan orokorra teorian indarrean egongo den bigarren laurtekoetik hasita egiteko planteatu dute, finkatu gabeko hiri-lurzoruko esparru handietarako aurreikuspenen garapenaren arabera (Salberdin, Irita eta Hegoalde). Dagozkion sektorekatze-planak egin aurretik, azterlanak egin beharko dituzte, sektorekatzearen premia eta bidezotasuna justifikatzeko helburuarekin.

6.2.3.- Hiri-berrantolaketa, -berrikuntza edo -birgaitzeko beste hainbat jarduketa (6-3 eta 20. areak). Ez dituzte epe espezifikoak ezartzen, baina hala badagokio, plan orokorra teorian indarrean egongo den bigarren laurtean hasteko planteatu dute.

12. TITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ORDENANTZA ESPARRUEN HIRIGINTZAKO FITXA PARTIKULARRAK

12.1. 1. EREMUA. HIRIGUNEA

12.1.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 160.016 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, aldi baterako eta plan bereziak onartu arte

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Hiri Zerbitzuen eta Administrazio Zerbitzuen Sistema Orokorra (Kale Nagusia 29ko eta Zigordia kalea 13, 15 eta 17ko lursailak 1-1. arean)
- Ekipamendu soziokulturalen sistema orokorra (Zigordia kalea 34ko lursaila 1-1. arean)
- Aparkaleku Autonomoen sistema orokorra (Lege Zaharren Enparantzako aparkaleku publikoa 1-1. arean)
- Erljio-ekipamenduen sistema orokorra (Santa María La Real parrokia eta San Joan Bataiatzailearen eliza 1-1. arean)
- Irakaskuntza eta Kirol Ekipamenduko sistema orokorra (Gipuzkoa kalea 1 eta 3 -Antoniano Ikastetxea- eta Nafarroa kalea 18 –Antoniano kiroldetgia- lursailak 1-2. arean)
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian

BEREZKO ERABILERA: Bizitegi-erabilera, etxebizitza kolektiboa (5. Erabilera 2. Mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

ERAIKIGARRITASUNA: Behin-behinean orain dagoena, ZHAPOk ezarritako mugen eremuaren barne sartutako area bakoitzerako antolamendu xehatuak ezarriko dituen eraikigarritasun fisiko eta hirigintzakoak handitu arte.

1.- 1. eremua –HIRIGUNEA–, Zarauzko hiribilduaren multzo tradizional eta historikoarekin bat dator. Arearen zati batek, 60.000 m² inguruk, Kultur Ondasun kalifikazioa du Monumentu Multzoko kategoriarekin, ondare historiko eta artistiko eta/edo arkeologiko gisa dituen balioengatik.

2.- Etxebizitza kolektiboko tipologiako –5. erabilera, 2. mota– bizitegi-erabilera nagusi da eremuan, guztira 2.375 etxebizitza ingururekin.

3.- Eremu honen helburu nagusia da hiria birgaitzea eta leheneratzea, bai eta ondare arkitektoniko interesgarria babestu eta zaintzea ere. Helburu hori lortzeko, ZHAPOk, eremuaren zati adierazgarriena, Alde Zaharra deitutakoa alegia, Birgaitze Integratuko Eremu (ARI) gisa deklaratzeko proposatu du. Bertako antolamendu xehatua, birgaitzeko plan berezi bati lotzen zaio. ZHAPOk, ARI gisa proposatutako esparru espezifikokoaren mugak jasotzen ditu, 2006ko abuztuan kasurako egindako Alde Zaharraren azterlan sozial eta hirigintzakoan jasotako proposamena, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 31ko agindua kontuan hartuta. Agindu horren bitartez, Alde Zaharrerako birgaitze integratuko eremu gisa deklaratzeko espedienteari hasiera ematea erabaki zuten.

4.- ARI gisa proposatutako esparrutik kanpo geratzen diren lurzoruentzako, ZHAPOk honako hau ere proposatzen du: lurzoru horien antolamendu xehatua plan berezi baten bitartez erregulatzea eta ezartzea. Plan honen ardatz nagusia, lurzoria, Alde Zaharraren iragaite-eremu eta zabalgunea gisa gordetzea da.

5.- Hirigunean mugatutako bi eremuetan, ZHAPOk, aldi baterako erabiltzeko eta eraikitzeko ordenantza espezifikoa ezartzen ditu. Ordenantza horiek, nagusiki, 01 Liburukiko 7. tituluan jasotako orokorretan aplikatuko dituzte, Alde Zaharraren iragaite- eta zabalgunere-eremu gisa gordetzeko. Ordenantza horiek, eremu bakoitzeko plan bereziak onartzen dituzten arte iraungo dute. Plan bereziak, eremuentzako antolamendu xehatuko plangintza-instrumentuak izango dira.

6.- Trenbidearen Lurraldearen Arloko Planak, Zarautz parean trenbidea bitan banatzea aurreikusi du. Horrek, esparru honetan eragina izango du, batez ere trenbidearen ondoko mugan (Geltoki Bidea parkea) eta aldameneko bizitegi-erakuntzetan. Eremu honetatik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan irudikatzen den moduan. Proposamen horiek egikaritzen badira, egingo dituzten obrek, soinu-inpaktua murrizteko, urbanizazio publikoak eta, ahal den neurrian, eragindako espazio publikoak berriro jartzeko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte. Lurperatutako trenbidearen gaineko plataforma osatuko duten zoruak urbanizatu beharko dira eta, bereziki, jabari eta erabilera publikoko espazio libre eta berdegune gisa tratatu behar dira.

7.- Esparru honetan jarduera eta erabilera posibleak, kostaldee buruz indarrean den legerian (22/1988 Legea, 23. artikulutik eta 25. artikulura, eta 3. Aldi Baterako Xedapena) aurreikusitako babes-zortasunaren ondoriozko zehaztapenak baldintzatzen dituzte. Zortasun horrek 20 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barne-mugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.

12.1.2. HIRIGUNEKO eremuan aplikatzeko ordenantza espezifikoa

A) Ordenantzen aplikazioaren esparrua eta irismena

1.- HIRIGUNEko ordenantza espezifikoa, aldi baterako aplikatuko dituzte bi eremuetan, bakoitzarentzat aurreikusitako plan bereziak onartzen ez dituzten bitartean, eta eremu horientzako antolamendu xehatuko plangintza-tresnek osatuko dituzte.

2.- Esparruko ordenantzek, horrenbestez, Hirigunerako zubi-araudi gisa balioko dute, ZHAPO onartzeko unearen eta eremu bakoitzaren plan berezien artean. Era horretan ez da lege-hutsunea emango garapenerako hirigintza-antolamendu xehatua onartu arte. Ez dago, etorkizuneko antolamendu-dokumentuak idazteko askatasuna mugatzeko asmorik.

3.- 02 liburuki honetan jasotako esparru bakoitzeko ataletan edo ordenantzetan zehaztu ez den gauzatan, 01 liburukian jasotako eraikuntza eta erabilera ordenantza orokorrak aplikatuko dituzte, beti ere ondare arkeologiko, historiko eta arkitektonikoa babesteko arauen kontra ez badoaz.

B) Erabilera-baldintzak

1.- 2. liburuki honetako 11. tituluko 11.2.2. atalean jasotako antolamendu definituko esparruetarako xedapenetan aurreikusitako erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dituzte, lursail eta eraikuntza bakoitzari, bertarako, ZHAPOk proposatutako erabilera nagusiaren arabera (bizitegia, ekipamendua, hirugarren sektorea, espazio libreak, eta abar).

2.- Erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera proposatzen duten eraikinetan, etxebizitza-kopurua handitzeko, etxebizitzak banatzea eta eraikinak berritzea onartuko dute, 01 liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan ezarritakoa jarraituta. Erregimen hau behin-behinekoa izango da, erregimen permisiboagoa ezarri ahal izango duten plan bereziek ezarriko dutenaren zain.

3.- Plan bereziak onartu arte, babes-maila berezi edo ertaina duten eraikinek eta, orokorrean, espresuki debekatzen duten 1988. urtearen ondorengo plangintza orokorra jarraituz eraikitako guztiek (aurreko Arau Subsidiarioetako 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11, 1-12 eta 1-13. eremuetako eta 6. eremuko eraikuntzak) etxebizitza-kopurua handitzeko edo etxebizitza banatzeko aukera salbuesten dute.



ZARAUZKO UDALA

4.- Plan Bereziek zehazten dutenaren zain, ez da onartuko beste garaje eta aparkaleku lokaletako erabilera batzuek ezartzea (8. erabilera, 1. mota), ezta txikizkako merkataritza-erabilera pilatuak ere (6. erabilera 4. mota).

C) Eraikuntzaren baldintzak

1.- 305/1994 eta 422/1994 Dekretuen (Zarauzko hiribildua, Monumentu Multzoko kategoriarekin kalifikatzea) eta 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren (eremu arkeologikoa) aurreikuspenak derrigorrez bete beharko dira, ZHAPoren 1. Liburukiko 10. Tituluan xedatutakoaren arabera. Oro har, plan bereziak onartu artean, ez dira aldaketak onartuko gaur egun dauden lerrokaduretan eta sestretan. Ez dira onartuko eraikigarritasunaren, lursail-zatiketa eta eransketen gehikuntzak edo aldaketak, ezta, orokorrean, bolumenen banaketaren aldaketak ere.

2.- Lursail-zatiketa eta eraikuntza-tipologia.

2.1. Gaur egun dagoen erlazioa errespetatu beharko da; lursailak banatzea eta eranstea debekatua dago.

2.2. Bi eraikin mugakide aldi berean birmoldatzen dituztenean, barruko patioen koordinazioa baino ez dute baimenduko.

2.3. Aurreko arauetatik salbuetsita daude, 6 metro baino gutxiagoko fatxada-aurrealdeak dituzten eraikinak. Hauetan, aldameneko bi lursailtako batekin proiektu bateratua egin ahal izango da, beti ere Kultur Ondarea babesteko araudia betetzen badu (Eusko Jaurlaritzaren 305/1994 Dekretua, eta/edo hau garatzen duten xedapenak). Ahal den neurrian, aurreko lursail-traza (mehelinak, eta abar) babestu behar da, eta kanpoko tratamenduak bi eraikin diferente balira bezala izan behar du.

3. Beheko solairuaren altuera. Birmoldaketak eginez gero, bertan dagoen eraikinaren altuera izango du, eta 3,20 m libre izango ditu eraikuntza berriko obren kasuan; beti ere, aldamenetako eraikinekin hobeto integratzeko, Udalak espresuki beste altuera bat erabakitzen ez badu.

4. Etxebizitzen gutxieneko neurriak. Eraikinak egiten edo birgaitzen, ZHAPoren 01 liburukiko 7. tituluan jasotako arauak hartuko dira kontuan.

5. Balkoiak eta begiratokiak. Honako hegalkin hauek bakarrik egin ahal izango dira:

5.1. Gehienez 50 cm-ko irtenuneko balkoiak eta metalezko baranda kalatua; halaber, luzerako garapen libre izango dute, fatxadaren osaera orokorrarekin bat etorrita.

5.2. Etxebizitza bakoitzeko begiratoki bat, gehienez 0,50 m-ko irtenunarekin eta 4 m-ko luzerako garapenarekin. Guztia, kristalezko itxiturekin. Ertzeko begiratokien kasu berezian, udalak, begiratoki luzeagoa onartu ahal izango du. Begiratokiak egiteko garaian, Monumentu Multzoko gisa mugatutako espaziorako, aipatutako 305/1994 Dekretuaren 15.3. artikuluan espresuki jasotako debekua izango da kontuan, elementu tradizional adierazgarria izango diren eremuak salbuetsita.

5.3. Dena den, edozein hegalkin-motaren eta finka mugakidearen artean, gutxienez, 1,00 metroko tartea egongo da.

5.4. Fatxaden artean 6,50 m baino zabalera txikiagoa duten kaleetan ezingo dira begiratokiak jarri.

6. Eraikuntzen tratamendu estetikoa.

6.1. Hirigunearen tradizio tipologikoarekin eta eraikuntzako tradizioarekin bat etorri beharko du, eta kasu horretarako, Monumentu Multzoko deklarazioan eta berau garatzeko xedapenetan jasotakoa beteko du. Hirigunearen eremuan idatzitako edozein eraikuntza-proiektu, eraikin berriaren aurretiko bista, berau kokatuko den etxadiaren aurretiko bistan integratu beharko du. Horretarako, 1:200 eskalan egindako planoak aurkeztu beharko du. Bertan, eginga dagoen etxadiaren posizioa adierazi beharko du, eta honen azpian, etxadiaren posizioa eraikin berriarekin.



ZARAUZKO UDALA

6.2. Eraikinen fatxadak, harriz eta entokadura margotuz amaituko dira. Bestela, aurrefabrikatutako harri artifizialeko estaldurak edo, egitura eta akaberei dagokienean, hirigunean normalean erabilitako harri naturalaren antzeko bestelako materialez egindako estaldurak onartuko dira. Kasu horietan, aurretik, laginak eta konposizio-proposamenak aurkezteko exijituko dute, eta Udalak, onartzeko edo atzera botatzeko ahalmena izango du.

6.3. Teilatu-hegalak egur margotukoak edo bistako hormigoizkoak izango dira. Azken kasu honetan arreta berezia emango zaie enkofratu eta erremateei. Hauek, dauden bezala utzi edo fatxadako arotzeriaren kolore berarekin margotu daitezke.

6.4. Egina dagoen eraikinen bat berri behar izanez gero, zati zaharrea erabilitako material berberak erabiliko dira eta multzoa modu bateratuan tratatuko dute xehetasunei dagokienean.

6.5. Eraikinetako estalkien azalera okerretan, kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko dute.

6.6. Kalera begira dauden eraikinetako beheko solairuen fatxadetan, elementu trinkoen proportzioa ez da fatxadaren azalera osoaren 2/5etik beherakoa izango. Elementu trinko horiek, fatxadako paramentu trinkoekin bat etorri beharko dute eraikinaren altuera osoan eta elementu iraunkor gisa joko dituzte. Bertan ezingo da, beheko solairuko fatxadaren jatorrizko konposizioa aldatuko duten horizontalean urratutako baoak zurkaitz bidez zabaldu.

6.7. Egina dagoen eraikin baten beheko solairua kanpotik egokitu edo berritzeko edozein proiektuk, eraikinaren fatxada osoa aztertu beharko du (beheko solairua eta gaineko solairuak) eta baoen antolaketa eta akabera-materialak multzo osoaren antolamendu orokorrera egokitu beharko dituzte, kanpoaldean, eraikinaren jatorrizko izaera hondatu edo aldatuko duten markesinak, publizitate-iragarkiak eta pertsiana-kutxak jartzen saihestuta.

6.8. Bide eta espazio publikotara ematen duten fatxada guztiak, kanpoko fatxada gisa tratatuko dituzte.

12.1.3. 1-1 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ALDE ZAHARRA–

1.- 1-1. area (OR ALDE ZAHARRA), ARI gisa deklaratzeko eta mugatzeko proposatu dute. 99.975 m² inguruko azalera du. Honen barruan 264 eraikuntza-unitate daude 15 etxaditan bilduta; guztira, 1.457 etxebizitza inguru.

2.- Eremu honen barne daude Monumentu Multzoko deklarazioan sartutako lurrazal guztiak, Hirigune Historikoaren eremu arkeologikoa, eta gaur egun hiri-unitate identifikagarria osatzen duten bere ingurune hurbileneko eraikuntza-unitate eta espazio publiko guztiak. Zehazki, aurreko Arau Subsidiarioetan sartzen dira "1. zona" izenekoaren zati nagusia, 2. zonaren (parrokia) eta 4. zonaren (Frantziskotarrak) zati bat, eta 3. zona osoa (Narros).

3.- Arearen barne, 60.000 m² inguru, Monumentu Multzo gisa kalifikatuak dauden lurzoruek osatzen dute, eta bat datoz hiribilduaren "hirigune historiko" gisa deitu dezakegunarekin. Besteak, "iragaite-eremua" deitutakoak, iragan mendearen lehen erdira arte, baratzeen gainean eta erdi-aroko bilbearen bideak jarraituz proiektatu zuten zabalgunekak okupatutako lurak hartzen ditu.

4.- ARI deklaratu ahal izateko proposatutako arearen barne sartutako lurzoruen antolamendu xehatua, Birgaitzeko Plan Berezi batek ezarri eta erregulatuko du. Plan hau, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, edo berau ordezkutzen duen araudian aurreikusitako edukietara doitu beharko da.

5.- Birgaitzeko Plan Bereziak, antolamendu-xede den arearen gaur egungo hirigintzako eraikigarritasuna pixka bat aldatu ahal izango du eta, honen barruan, hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua kategorizatu ahal izango ditu, eta, hala badagokio, jarduketa integratuak mugatu. Plan Bereziak proposatu ahal izango duen sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko guztizko muga maximo gisa 5.000 m² ezartzen da.



ZARAUZKO UDALA

6.- Onartu eta indarrean jarri arte, eremu guztia behin-behinean hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen da eta badagoen hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko baimena ez dute emango.

7.- Eremu honen barruan, espazio libre eta ekipamenduen honako zuzkidura-lursail hauek nabarmentzen dira:

7.1. Erabilera publikoko espazio libre eta berdeguneen erabilera (3. erabilera). Honako hauek nabarmentzen dira:

- Arrosategia parkea, 3.300 m² inguruko azalerarekin.
- Musika Plaza, 1.350 m² inguruko azalerarekin.
- Torre Luzea parkea, 2.050 m² inguruko azalerarekin.
- Lege Zaharren Enparantza, 1.400 m² inguruko azalerarekin.
- Fronton Txiki, 450 m² inguruko azalerarekin.
- San Joan Bataiatzailea elizako plaza, 600 m² inguruko azalerarekin.

7.2. Ekipamenduetarako eta zuzkidoretarako erabilera (4. erabilera). Arearen barne, erabilera nagusi gisa, erabilera honetarako ondorengo lursailak esleitzeko proposatzen da:

- Hiri Zerbitzuak (4. erabilera 1go mota): Kale Nagusia 27 (Udal Merkatua)
- Administrazio Zerbitzuak (4. erabilera, 2. mota): Zigordia 13 eta 15 (Portu Etxea); Kale Nagusia 29 (Etxezabala); Zigordia 33
- Erabilera erlijiosoa (4. erabilera, 6. mota): Santa Maria La Real parroquia-eliza; Santa Marina ermita; San Joan Bataiatzailea eliza eta aita frantziskotarren komentua.
- Jolasa, aisia eta ikuskizuna (4. erabilera, 11. mota): Zigordia 2 (Modelo zinea);
- Erabilera soziokulturala (4. erabilera 12. mota): Santa Marina 2; Zigordia 20 (Erretiratuen etxea); Zigordia 34 (Frontón Zinema/Gazteleku); Kanpandorredun dorrea (Zarauztarren antzinako dorrearen museoa);
- Aparkaleku autonomoak (4. erabilera 15. mota): Lege Zaharren Enparantza (sestrailea)

8.- Aurreko ataletan aipatutakoez gain, Kale Nagusia 28 (Torre Luzea) eta Elkano kalea 2 (Narros jauregia) lursailak ekipamendu-lursail gisa kalifikatzeko proposatzen dute. Lursail hauei, gaur egun barne hartzen dituzten erabilerei dagokienean 01 Liburukiko 2. ataleko 6.5.19. artikuluan aurreikusitako erregimena aplikatuko zaie.

9.- Nafarroa kalearen ondoan dagoen hornitegiaren erabilera antolamenduz kanpo deklaritzen dute, Plan Berezian erabakiko dutenaren zain.

10.- Plangintza xehatua lantzeko epeak. Birgaitzeko plan berezia idazteak lehentasuna duela uste dute. Honako epe maximo hauek ezartzen dituzte: 12 hilabete plan berezia egiteko, 14 hilabete hasieran onartzeko, eta 18 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPO indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketa-programa, behar izanez gero, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.

12.1.4. 1-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA–

1.- 1-2 areak (OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA) 60.042 m² inguruko azalera du, eta Birgaitze Integratuko Arearen mugatik kanpo geratu den HIRIGUNEKO zonaren Ipar, Hego eta Ekialdean kokatutako lurzoruak hartzen ditu. Guztira, 918 etxebizitza inguru hartzen ditu.

2.- Area etena da; eta 1-15. arearen zati batekin, eta 1-2, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11 eta 1-12. areekin bat dator, bai eta aurreko Arau Subsidiarioetako hegoaldeko zabalgunea (6. zona) ia osoarekin ere.

3.- Arearen barne, esparruaren Ekialdean kokatutako honako espazio libre eta ekipamenduen zuzkidurak nabarmentzen dira:

- Erabilera publikoko espazio libre eta berdeguneak (3. erabilera): Geltoki Bidea parkea, 2.200 m² inguruko azalerarekin.
- Kirol-ekipamendua (4. erabilera 3. mota). Antoniano kiroldegia, Nafarroa 18an.
- Irakaskuntza-ekipamendua (4. erabilera 4. mota). Antoniano ikastetxea eta lanbide-ikastetxea Gipuzkoa kaleko 1-3an.



ZARAUZKO UDALA

- Elkartek-ekipamendua eta ekipamendu soziokulturala (4. erabilera, 12 eta 13. motak). Zigordia 39.

4.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, gaur egungo antolamenduaren oinarritzko egitura mantentzeko, eta bertan dauden eraikinak eta urbanizazioa berri eta birgaitzeko proposatu dute. Espresuki, eremu osoaren hiri-berrikuntzarako plan berezia idazteko proposatu dute. Horrenbestez, arearen barne sartutako lurzoruen antolamendu xehatua, hiri-berrikuntzarako plan bereziak ezarriko du. Honek, antolamendu-xede den arearen gaur egungo hirigintzako eraikigarritasuna pixka bat aldatu ahal izango du, honen barruan, hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzuak kategorizatu ahal izango ditu, eta, hala badagokio, jarduketa integratuak mugatu ahal izango ditu. Plan Bereziak proposatu ahal izango duen sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko guztizko muga maximo gisa 2.000 m² ezartzen da.

5.- Plan berezia onartu eta indarrean jarri arte, eremu guztia behin-behinean hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen da eta badagoen hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko baimena ez dute emango. Antoniano ikastetxearen kasuan, bere eraikigarritasun fisikoa, 2006ko ekainaren 6an Udalak behin betiko onartutako Xehapen Azterlanean jasotako parametroen arabera definitzen da.

6.- Gipuzkoa kaleko 24, 26, 28 eta 30 zenbakidun eraikinak, eta Nafarroa kalearen ondoko antzinako Mancisidor jauregiko horma, HAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne daude. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiete nagusiki.



ZARAUZKO UDALA

12.2. 2. EREMUA. AZPEITI BIDEA

12.2.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 43.108 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, antolamendu geroratuko esparruaren –OR ALDAPETA- eta SANTA BARBARA bizitegi-lursaileko zuzkidura-jarduketaren salbuespenekin. Hauek, hiri-lurzoru finkatu gabeen kategorian sartzen dira.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Zuzkidurakoa eta Ekipamendukoa 2-5. arean
- Asistentzia Ekipamenduko Sistema Orokorra (Santa Ana zaharren egoitza 2-1. eremuan)
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian

BEREZKO ERABILERA

- Babes publikoko erregimenaren barne ez dagoen etxebizitza kolektiboa, 2-3 eta 2-5. eremuetan.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena, finkatu gabe gisa kategorizatutako hiri-lurzoruentzako aurreikuspenen salbuespenarekin.

1.- 2. eremua –Azpeiti Bidea-, San Inazio kalearen edo Azpeiti Bidearen (GI-2633) –Zarauzko hiri-bilbetik igarotzean– bi aldeetara dauden lurrekin bat dator. Fisikoki lur horiek kokatuak dauden mendi-mazelak, batez beste, %25eko aldapa du eta, nagusiki, Ekialderantz begira daude Monte Albertia finka izan ezik. Hau Hegoalderantz begira dago.

2.- Esparru horretan bizitegi-erabilera nagusi da, familia bakarreko zein familiabiko etxebizitzekin, eta etxebizitza kolektiboekin. Azken kasu honetan, ordea, gehienez hiru edo lau solairu dituzten eraikinak daude, eta inguruan lorategi gisa erabiltzeko lursail pribatua dute. Bizitegi-erabilerarekin batera, azpimarratu behar dira eremu horretan dauden ekipamendu garrantzitsuak. Hauek, eremua Iparraldetik eta Hegoaldetik ixten dute.

3.- Esparru horretarako funtsezko hirigintzako helburuak dira: bere lorategi-hiriko bizitegi-itxura gordetzea, bertan dauden ekipamenduak finkatzea eta antzinako Santa Ana ikastetxeko lurretan etxebizitza babestua sustatzea. Azken esparru honetan ere, alboan dagoen Vista Alegre auzotik bertara heltzea asko erraztuko duen igogailu-funikularra eraikitzeko esku-hartze estrategikoa planteatu dute.

12.2.2. 2-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTA ANA EGOITZA–

1.- 2-1. areak (OC RESIDENCIA SANTA ANA) 3.061 m² inguruko azalera du. Eremu hau, aurreko Arau Subsidiarioen 2. zonako zatia zen. Topografiari dagokionean, San Inazio kalearen ondoko Santa Barbara mendiko hegalaren beheko zatia da.

2.- ZHAPOk, ekipamendu gisa finkatzen du lursail hau, gaur egungo asistentzia-erabilera nagusiarekin (4. erabilera 9. mota) eta sistema orokorreko kalifikazioarekin. Eraikinaren barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobekuntzako obrak onartzen dituzte, eta Xehapen Azterlan bat onartuta, sestra gainean gaur egungo eraikigarritasun fisikoa %10ean handitzeko aukera aitortzen zaio berariaz.

3.- Lursaila, ustezkotasun arkeologiko gisa deklaraturako eremuen zerrendan sartuta dago; horrenbestez, 1. liburukiko 10. tituluan eremu honetarako aurreikusitako jarduketaren erregimena aplikatuko zaio.



ZARAUZKO UDALA

12.2.3. 2-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ALDAPETA–

A) Eremua eta helburu orokorrak

1.- 2-2. areak (OR ALDAPETA) 5.235 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira, aurreko Arau Subsidiarioetan 2. zonan sartuta zeuden antzinako Santa Ana ikastetxeko lurrak. Topografiari dagokionean, Ekialdera begira dagoen Santa Barbara mendiko hegaleko lurzorua da. Aldapa handikoa, zati baxuenean + 18,00 eta altuenean, eremuaren Mendebaldeko muturrean Santa Barbara bidearen ondoan, + 48,00 metroko koten artean dago kokatua.

2.- Santa Ana ikastetxeak 1997. urtean itxi zituen ateak. 2001. urteaz geroztik, Udalarena da eta zuzkidurako hainbat gauzatarako erabili du. Hala ere, bertara heltzeko baldintza eskasaren eta hainbat handitze-lan bitartez egindako eraikinaren ezaugarri arkitektonikoen ondorioz ez da egokia helburu horietarako.

3.- Eremu honetarako lehentasuna duten hirigintzako helburuen artean honako hauek planteatzen dituzte:

3.1. Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren eraikuntza.

3.2. Igogailu-funikularra eraikita, eremu osoko irisgarritasuna hobetzea. Igogailu-funikularrak, oinezkoak eremu horretan ibiltzea eta bertara heltzea erraztuko du, eta asko hobetuko du Vista Alegre antolamendu finkatuko esparruarena ere.

3.3.- Zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabilerara zuzendutako lokalak eskuratzea.

B) Area garatzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Saillkapena eta kategorizazioa. Area, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

2.- Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera.

3.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jotzen dute.

4.- Lurzoruaren programazioa eta plangintza xehatua lantzeko epeak. 12 hilabete plan berezia egiteko, 14 hilabete hasieran onartzeko, eta 18 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPO indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketa-programa, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.

5.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapeneko plan bereziak finkatuko ditu.

6.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna

6.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak.

6.1.1. *Sestra gaineko edo goi solairuetako eraikigarritasuna. 5.000 m² (elementu komunak barne hartuta), osorik taldeko etxebizitza-erabilerarako (5. erabilera 2. mota) zuzendu ahal izango dira, gehienez 60 etxebizitza independenterekin. Balkoiek, terrazek eta hegal irekiek ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko*

6.1.2. Sestrapeko eta/edo erdilurperatutako beheko solairuetako eraikigarritasuna. Ez da zehazten. 2.000 m²-koa izango da solairu bakoitzeko gehienezko okupazioa. Oso-osorik erabilera hauek izango ditu: eraikinaren sarbide eta instalazio eta zerbitzu orokorretarako, aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa (8. erabilera, 1. eta 3. motak) eta zuzkidura eta ekipamenduetarako (4. erabilera). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.

(ZHAPOko 3. aldatetaren arabera, 2016ko uztailaren 28koa)

6.2.- **Bestelako irabazizko erabileretarako partzelak**. Ez daude.



ZARAUZKO UDALA

6.3.- Emaizazko dentsitatea

6.3.1. Arearen guztizko azalera: 5.235 m².

6.3.2. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m² sabaiko indizea: 0,96 m² sabai/m² lurzoru.

7.- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrik. Bizitegi-erabilerako hirigintzako eraikigarritasunaren %100, babes publikoko erregimenen batera zuzenduko da, ondoko hau kontuan hartuta:

7.1.- Hirigintzako eraikigarritasunaren %40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiliko da. Erregimen orokorreko eta/edo bereziko BOEk, gutxienez, bizitegi gisa erabiliko dutenaren %20 hartu beharko du, hirigintza-legeriak ezarritako estandarren arabera.

7.2.- Bizitegi gisa erabiltzeko gainerako eraikigarritasuna, erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako erabili ahal izango da. Kasu honetan etxebizitzak, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa baino 2 aldiz garestiagoak izango dira, eta salneurria udalak berak erabakiko du, urbanizatzeko jarduketara-programa onartu ondoren, udal-ordenantza bidez ezarri eta erregulatzen denarekin bat etorrira.

8.- Ekipamendu eta zuzkidura publiko nagusiak

8.1.- Ekipamendu eta zuzkidura erabilera (4. erabilera): Ez da kontuan hartuko hirigintzako eraikigarritasuneko helburutarako baldin sestrapeko edo erdilurperatutako beheko solairuetan kokatzen bada. Bizitegi-erabilerako lursailetakoren baten barne, bide publikotik sarbide zuzena izango duen ekipamendu publikorako 360 m²-ko gutxienezko azalera eraikia aurreikusi beharko du plan bereziak.

(ZHAPOko 3. aldatetaren arabera, 2016ko uztailaren 28koa)

8.2.- Gutxienezko azalera espazio libre publikotako tokiko sarerako: 2.000 m²

8.3.- Igogailu-funikular batek, oinezkoak eremu horretan ibiltzea eta bertara heltzea erraztuko du, eta asko hobetuko du Vista Alegre antolamendu finkatuko esparruarena ere.

8.4.- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo zaindu beharko da.

9.- Antolamendu, Urbanizazio eta Eraikuntzako arteztarauak

9.1.- Plan berezia idaztean, GI-2633 errepideko trafikoak arean izango duen soinu-inpaktua aztertu beharko dute, soinuaren ikuspegitik antolamendu-alternatiba egokiena eskaintzen saiatzeko eta beharrezko neurri zuzentzaileak proposatzeko.

9.2.- Arearen kota altueneko espazio libre adierazgarria antolatuko da.

9.3.- Eraikuntza arearen topografiara egokituko da, lur-higiduren premia eta lan horien inpaktu paisajistikoa ahalik eta gehien murrizteko. Arearako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak garapeneko plan bereziak xehatuko ditu. Egingo duten eraikuntzarako honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: sestrapeko edo erdilurperatutako solairuak (gehienez 3) + goiko 10 solairu.

(ZHAPOko 3. aldatetaren arabera, 2016ko uztailaren 28koa)

9.4.- Etorkezuean egingo dituzten eraikuntzen sestrapeko sotoek edo altueran gauzatutako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte espazio libre gisa edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak, gainazalean erabilera publikoko zortasuna izango du, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

9.5.- Antzinako Santa Ana ikastetxeko eraikina antolamenduz kanpo deklaratu dute.



ZARAUZKO UDALA

10.- Urbanizazio-kargak eremuko jabeen kontura.

10.1.- Areari bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.

10.2.- Berariaz, arean ezarri beharreko igogailu-funikularren eraikuntza.

10.3.- Hala badagokio, eremuko sareak eta sare orokorrak lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko beharrezko egikaritze-unitateari kanpoko azpiegitura eta zerbitzutako obrak.

11.- Hirigintza-egikaritzerako arteztarauak. Area, egikaritze-unitate bakar baten bidez burutzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da. Bere mugak, behar izanez gero, plan bereziaren bitartez aldatu ahal izango dira, eremurako sarbideak eta ZHAPOn jasotako aurreikuspenak egikaritzea bermatzeko. Egikaritze-erregimena publikoa izatea proposatzen dute.

12.- Plan bereziak ondoan dagoen 2-3 –OD SAN IGNAZIO- eremuko Pilar Enea lursaila berrantolatu ahal izango du, 2-2 –OR ALDAPETA– area antolatzeko premiei erantzuteko beharrezkoa bada –eremurako sarbideei dagokienez eta igogailua/funikularra kokatzeari dagokionez–. Kasu horretan, plan bereziak Pilar Enea lursailari gehienez 500 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna esleitzen diezaioke goi-solairuetan (estalkipea barne) etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako, eta 150 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna soto edo erdisotoko solairuetan, trasteleku- eta garaje-erabileretarako. Kasu horretan, lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria izango du (zuzkidura-jarduna), ZHAPOk gaur egungoa baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen baitio. Plan bereziak Pilar Enea finkari ematen dion eraikigarritasuna 2-2 areari esleitukoaz bestelakoa izango da.

12.2.4. 2-3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SAN INAZIO–

1.- 2-3 areak (OD SAN INAZIO) 15.960 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira aurreko Arau Subsidiarioetako 7-2. eremuko ia lurzoruz guztiak, bai eta Barandiaran kaleko 1 zenbakiko familia bakarreko etxebizitza-eraikina eta Villa Manuelako ekipamendu-lursaila ere, inguruko frontoi, espazio libre eta berdeguneekin batera.

2.- Eremu honetarako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, bere antolamendu, erabilera eta eraikigarritasun fisikoa finkatzeko proposatzen dute, bai eta "lorategi-hiri" gisa duen itxura gordetzeko ere. Ez da aurreikusten eginak dauden eraikinen hirigintzako eraikigarritasuna handitzea, Santa Barbara bizitegi-lurzorurako aurreikuspenak, erabilera-aldaketen ondoriozkoak, edo sotoak eta/edo erdisotoak garaje edo aparkaleku, trasteleku, eta etxebizitzako erabilera nagusiari lotutako eraikinaren instalazio orokor edo komun (9. erabilera) gisa erabiltzeko ez bada.

3.- Bizitegi-erabilerako lursailentarako zehaztapen partikularrak

3.1.- Gaur egun areak 70 etxebizitza inguru ditu.

3.2.- Eremu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitza-kopurua handitu eta etxebizitzak banatzeko aukera baimentzen da; beti ere, sortuko diren etxebizitzak batez bestekoari dagokionean, honako espezifikazio partikularrak kontuan hartuta:

3.2.1. Banaketaren ondorioz sortuko diren etxebizitzek, batez beste, 80 m² erabilgarriko azalera izan beharko dute, eta erdisotoko solairuen kasuan, etxebizitzara zuzendutako azalera osoak sestra gainean egon beharko du. Etxebizitza bakoitzak, gutxienez, kanpoko 2 fatxada izan beharko ditu karrerapeak kontuan hartu gabe.

3.2.2. Etxebizitza gisa erabiltzeko eraikin osoen erreforma integraleko kasutan, erreformarekin batera igogailua jartzen dutenean, edo eskailera komunak jartzeko elementu komunak handitzean, etxebizitzak bereizi ahal izango dira, eta sortuko diren berriei batez beste 65 m² erabilgarri baino azalera handiagoa izango dute.



ZARAUZKO UDALA

3.2.3. Ezingo dira etxebizitzak egin, garajetarako prestatutako beheko solairu edo erdisotoko solairuetan, baldin eta ez badute 01. liburukiko 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekurako gutxieneko zuzkidura betetzen dela justifikatzen.

3.3- Orokorrean, erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten eraikinetako beheko solairuan eta erdisotoan etxebizitzak jar daitezke. Erdisotoetan, etxebizitzara zuzentzen den azalera osoak bete beharko du 01. liburukiko 6.6.07. eta 7.4.08. artikuluetan aurreikusten diren baldintzak.

3.4.- Eginak dauden eraikinak ordezkatzean eraikin hauen lerrokadurak eta altuera errespetatzen ez badituzte, eraikiko dituzten berriek honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte: sestra gainean ezingo dute gaur egungoa baino azalera eraiki edo eraikuntza-profil (solairu-kopurua) handiagoa izan, eta lursail-mugetara gaur egun duten distantzia gorde beharko dute, baita hegalkinetan ere; edo, distantzia 3 metro baino handiagoa bada, distantzia horretara murriztu beharko dute. Ordezkapenak lursail bakar batean eragiten badu, aldeaz aurretik Xehetasun Azterketa onartu beharko da; ordezkapenak bi lursail edo gehiagotan eragiten badu, Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia bideratu beharko da.

3.5.- Barandiaran kaleko 1 zenbakiko eraikina (Vista Alegre finkako zaindariaren antzinako etxea), HAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki.

3.6.- Arkaitz Gain finkaren (San Inazio 4) ondoan kokatutako beheko solairuaren eraikuntza, antolamenduarekin bat ez datorrela deklaritzen da espresuki, bere itxura ingurunera egokitzen ez delako.

4.- **San Inazio 11ko** (Villa Manuela) eraikina eta lursaila, ekipamendu soziokultural gisa finkatzen dira (4. erabilera 12. mota). Eraikina, ZHAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartzen denez, nagusiki, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dituzte. Bertako babes-araudian ezarritakoarekin bat datozen eraikuntzako esku-hartzeak onartzen dira.

5.- Santa Barbara bizitegi-erabilerako lursailerako zehaztapen partikularrak

5.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak -SANTA BARBARA- 755 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira San Inazio kaleko 6 zenbakiko Santa Barbara etxeari lotutako lursail osoa eta lur guztiak. Bertan, gaur egun, etxebizitza bakarra prestatua dago. ZHAPOk lursail honetarako egindako proposamena aurrekarian, hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenetan eta gauzatu ez zituzten aurreko Arau Subsidiarioen etxebizitza-kopuruan oinarritzen da, eta antolamendu xehatu berri baten bitartez ordezkatzeko ditu.

5.2.- Antolamendu xehatua.

5.2.1.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna, ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

* Goiko solairuak (estalkipea barne): 600 m², etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako (5. erabilera, 2. mota). Emaitzazko etxebizitza independenteen batez besteko azalera ezin izango du 80 m² erabilgarri baino gutxiago izan. Estalkipeko espazioak, zuzenean azpiko solairuan duen etxebizitzarekin lotutako erabilerarako zuzendu ahal izango dira..

* Soto edo erdisotoko solairua: C.2.B planoan baimentzen den gehienezko okupazioaren emaitzazkoa garajeko lokal gisa erabiltzeko (8. erabilera).

5.2.2.- Eraikuntzaren profila: Sotoa (bi gehienez) erdisotoko solairu bat, goiko hiru solairu eta estalkipeko solairu bat. Estalkiaren tipologia librea izango da, 01 liburukiko 7. tituluan eraikuntza-ordenantzak betetzen baditu.

5.2.3.- Eraikuntza berriaren gehienezko okupazioa oinean: 230 m² sestra gainean eta sestrapean.

5.2.4.- Gutxienez 3 metroko distantzia bide publikora eta inguruko lursailtako mugetara. Eraikuntzak, antolamendu-planoetan jasotako gehienezko lerrokadurak errespetatu beharko ditu.

5.2.5.- Lursail eraikigarria, gutxieneko lursail gisa joko dute.



ZARAUZKO UDALA

5.3.- Hirigintza-egikaritzarako arteztarauak

5.3.1.- Lursaila, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen da (zuzkidura-jarduketa), ZHAPOk, gaur egungo Santa Barbararenari baino hirigintzako eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen diolako.

5.3.2.- Egikaritzeko, hirigintza-legeriaren aurreikuspenen arabera dagokion zuzkidura-karga jasotzeaz gain, sestra gainean lursail pribatu eraikiezinen eraikuntza eta urbanizazio osagarriko proiektu bat aurkeztea nahikoa izango da.

5.3.3.- 24 hilabeteko epea ezarriko da eraikuntza-proiektua eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko. Epea, plan orokorra indarrean jartzen den unetik hasiko da.

6.- **Pilar Enea bizitegi-erabilerako lursailerako zehaztapen partikularrak**

6.1.- PILAR ENEA bizitegi-erabilerako lursailak 375 m² inguruko azalera du. San Ignazio kaleko 2 zenbakiko Pilar Enea etxearekin lotzen diren lurak eta lursailaren osotasuna sartzen dira. Hasiera batean, ZHAPOk finkatu egiten du lursailaren antolamendua eta hirigintza-eraikigarritasuna. Dena den, 2-2 –OR ALDAPETA- eremuko fitxak aurreikusten duenez, lursaila eremu horren plan bereziaren ondoriozko antolamenduaren eraginpean egon daiteke.

6.2.- 2-2 eremurako etorkizuneko sarbideak egiteko eta igogailua/funkularra instalatzeko beharrezkoa izanez gero, ALDAPETAko plan bereziak Pilar Enea lursailaren berrantolamendua planteatu dezake, betiere honako hirigintza-parametroak errespetatuz:

6.2.1.- Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Goi-solairuak (estalkipea barne): 500 m² etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako (5. erabilera, 2. mota). Emaizazko etxebizitza independenteen batez besteko azalera ez da 80 m² erabilgarri baino txikiagoa izango. Estalkipeko espazioek behean zuzenean duten solairuko etxebizitzari lotuko zaion etxebizitza-erabilera izan dezakete, baina ez etxebizitza independentearen erabilera.

* Soto edo erdisotoko solairua: 150 m² trasteleku-erabilerarako eta garaje-lokalerako (8. erabilera)

6.2.2.- Eraikuntzaren profila: Soto edo erdisotoko solairu bat, hiru goi-solairu eta estalkipeko solairu bat. Estalkiaren tipologia librea da, baina 01 liburukiko 7. titularen eraikuntza-ordenantzak bete beharko ditu.

6.2.3.- Plan bereziak lursailari gaur egungoa baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen badio, lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategorioa izango du (zuzkidura-jarduna).

12.2.5. 2-4. area. Antolamendu definituko esparrua –OD URKIDI–

1.- 2-4. eremuak (OD URKIDI) 6.735 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira, aurreko Arau Subsidiarioen (7-1. area) aurreikuspenen arabera, Urkidi kalearen inguruan eraikitako familia bakarreko etxebizitza atxikiak edo lerroan jarritako hartu zituzten lurzorua. Eremu horretan, guztira, 22 etxebizitza daude, hiru lursail eraikigarritan banatuak (P-1, P-2 eta P-3). Etxebizitza hauek familia bakarrekoak eta atxikiak dira. P-1 lursailean 7 etxebizitza daude; P-2 lursailean, 11 etxebizitza; eta P-3 lursailean, 4 etxebizitza.

2.- ZHAPOk jaso eta indarrean ditu, fitxa honetan jasotako espezifikazioekin 2000ko abenduaren 27an behin betiko onartutako 7-1. eremuko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren oinarriko zehaztapenak. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Plan Bereziaren dokumentua kontsultatuko da. Bertako ordenantzak, 2001eko otsailaren 15eko 33. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zituzten.

3.- Eremu honetan aplikatuko dituzte, aipatutako Plan Berezian aurreikusitako erabilera eta eraikuntzako baldintza orokorrak eta, subsidiarioki, inguruko bizitegi-erabilerako gainerako lursailentzako eta antolamendu definituko esparruetarako aurreikusitakoak. Ez dira onartzen, gaur egun dauden etxebizitza-kopurua handitzea ekarriko duten etxebizitzak zatitzeko edo berritzeko banaketa-lanak.



ZARAUZKO UDALA

4.- Plan Bereziaren zatiketa, eraikuntza-profil eta altueretarako aurreikuspenak mantentzen dira (soto edo erdisotoko solairu bat, beheko solairua, goiko solairua eta estalkipeko solairua). 1. eta 3. lursailetan, lurzorua alda da aprobetxatuz, sotoko edo erdisotoko bigarren solairua egin ahal izango da honako erregimen honekin:

4.1.- 1. lursailan, Barandiaran kalearen aurrealdean, bigarren solairua egin ahal izango da erdisotoan, gehienez, 420 m²-ko azalera eraikiarekin. Bertan, solairu hauetarako Plan Bereziak aurreikusitako erabilera generikoez gain, jarduera sailkatuko kalifikazioa izango ez duten zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabilerak (4. erabilera) baimentzen dituzte. Solairu honetara zuzenean sartu ahal izango da bide publikotik.

4.1.- 3. lursailan, bere Ekialdean, bigarren solairua egin ahal izango da erdisotoan, gehienez, 140 m²-ko azalera eraikiarekin. Bertan, solairu hauetarako Plan Bereziak aurreikusitako erabilera generikotarako zuzendu ahal izango da (8. erabilera, bestelako erabilerak). Solairu honetara ezingo da bide publikotik zuzenean sartu.

12.2.6. 2-5. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MONTE ALBERTIA–

1.- 2-6. areak (OD MONTE ALBERTIA) 11.933 m² inguruko azalera du. Topografiaren aldetik, zati batean, Igerain ibaiaren ibarraren hondoa hartzen du (ibai hau, goialdean, Santa Barbara mendian egindako tunel baten bidez itsasorantz desbideratu zuten), eta beste zati batean, Hegoalderantz begira dagoen aldapa handiko mendi-mazela. Finka, +9,00 eta + 20,00 koten artean dago, eta aurreko Arau Subsidiarioen 8. zonarekin bat dator.

2.- ZHAPOk lursail hau zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabilerarako (4. erabilera, 4. mota –irakaskuntza– eta 8. mota –egoitza komunitarioa–) finkatzen du, bai eta aurrekoen osagarri den Espazio Libreko erabilerarako (3. erabilera) ere. Eraikuntzaren barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobekuntzako obrak onartzen dituzte, eta Xehapen Azterlan bat onartuta, gaur egungo eraikigarritasun fisikoa %10ean handitzeko aukera aitortzen zaio berariaz.

3.- Lursailaren barne nabarmentzen da finkaren beheko zatiko ingurunea, zuhaitz ugari baititu. Bereziki, katalogoan espezifikoki jasotako zuhaitz berezi gisa nabarmentzen da, finkaren hego-ekialdean dagoen sekuoia handia. Finkaren beheko zatian ere Igerain ibai edo ubidearen jatorrizko ibilgua eta erribera daude. Bertako ur-lastera ibaiaren goiko aldean desbideratu bazuten ere, bere emari ekologikoa mantentzen du. Eremu hau, babestu, leheneratu eta babesteko espazio gisa gordetzeko proposatu dute.



ZARAUZKO UDALA

12.3. 3. EREMUA. VISTA ALEGRE

12.3.1. 3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD VISTA ALEGRE–

AZALERA: 49.185 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian

BEREZKO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

A) Eremuaren deskribapena eta helburu orokorrak

1.- 3. area (OC VISTA ALEGRE-), Zarauzko hiri-sarearen mendebaldeko mugan dago, Hego eta Ekialderantz begira dagoen aldapa handiko mendi-mazela batean. Bertan sartzen dira, aurreko Arau Subsidiarioen 9. zona osatzen zuten lurzoru gehienak, Barandiaran 1 zenbakiko eraikina kanpoan utzita, eta Barandiaran kalea eta Azpeiti bidea artean dauden berdegune eta bidetara zuzendutako lurzoru publikoak erantsita. Lurzoru horiek, aurreko Arau Subsidiarioetako 7-1. arearen hirigintza-kudeaketatik hartu dituzte.

2.- Gaur egungo Vista Alegre auzoaren hiri-garapena 1960ko hamarkadatik hasita gauzatu zen, 1965. urtean onartutako Zatik Plan baten bitartez. Plan honek, beranduago, hainbat aldaketa izan zituen. Bertako eraikuntza-tipologia, altueran egindako eraikin-bloke isolatuena da (5 eta 10 solairuen artekoa, beheko solairua barne hartuta).

3.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

- Bertako hirigintza-antolamendua eta bertan dauden eraikinak finkatzea.
- Sustapen publikoko esku-hartze baten bitartez, oinezkoen mugikortasuna eta irisgarritasuna hobetzea. Horretarako, 2-2 eremuko (OR ALDAPETA) antolamendu geroratuko esparruan egikaritzeko igogailu-funikular bat eraikiko litzateke eta arearen barruan egin beharreko beste jardun osagarri batzuk egingo lirateke.
- Bertan dauden espazio libre eta ekipamenduak finkatu eta hobetzea

B) Bizitegi-erabilerako lursailtarako zehaztapen partikularrak

1.- **Allemendi** kaleko 2 zenbakiko eraikina (Torre Sarakatua), HAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluaren aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki.

2.- Gaur egun areak 405 etxebizitza inguru ditu. Eremu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen da.

3.- Hasieran, eremu honetan ez dute beheko solairuak etxebizitza gisa erabiltzea onartzen. Hala ere, beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dituzte, ZHAPOn garapeneke udal-ordenantza espezifiko bat ezartzen badute.

C) Ekipamendu-lursailtarako zehaztapen partikularrak



ZARAUZKO UDALA

1.- **Allemendi 1eko** lursaila ekipamendu gisa finkatzen da. Bertan, jatorrian izan zuen irakaskuntza-erabileraz gain, eraikinaren titulartasun publikoaren eta ingurunearen erabilera bereziarekin bateragarri izango diren 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabileretarako zuzendu ahal izango dira.

2.- **Txakolin Plaza** izeneko espazioa eta bere ingurua, espazio libre publiko gisa erabiltzeko mantenduko dira, baina zolatutako zatia osorik edo zati batean estali ahal izango da, plaza hobeto aprobetxatzeko baina espazio libre gisa duen izaera hondatu eta aldatu gabe.



ZARAUZKO UDALA

12.4. 4. EREMUA. VISTA ALEGRE ETA MUTXIO PARKEAK

12.4.1.- Xedapen orokorrak

AZALERA: 60.124 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA: Espazio libre eta berdegune publikoen sistema orokorra.

1.- ZHAPOren 4. eremuan, elkarren ondoan ez dauden bi eremu sartzen dira. Hauek, hala ere, elkarren artean hurbil daudenez eta antzeko ezaugarriak dituztenez, hirigintza-esparru orokor berean sartzeari egokia ikusi dute. Aurreko plangintzaren arabera, dagoeneko bazuten hiri-parke izaerarekin batera, biek balio ekologiko garrantzitsuak eta oso elementu natural interesgarriak dituzte, tamaina handiko zuhaitz-mota askorekin. Bertan, tokiko espezieak, batez ere Mutxion, eta klima beroagoetatik ekarritako zuhaitz-motak nahasten dira. Bi kasuetan egoera estrategiko berezia dute, Zarauzko hondartza eta ibarraren gainetik ikuspegi panoramiko ederrekin.

2.- Bi parkeak, babestu eta gorde beharreko ingurumen-kontserbazioko espazio libre gisa hartzen dituzte. Bi parkeentzako hirigintzako helburu gisa honako hau proposatzen dute: herritarren aisiarako erabilera mantentzea, bertan dagoen zuhaitzia babestearekin bateragarri eginda eta, orokorrean, bertan dauden balio paisajistiko eta ekologikoak gorde eta hobetzea. Horretarako, ingurumena hobetu eta zaintzeko jarduerak bultzatzen dituzte.

3.- Tarteka egin daitezkeen hiri-altzariak edo apaindurako altzariak ezarri, bideak hobetu eta kontserbatzeko lanak alde batera utzita, bi parkeak babestu eta kontserbatzeko Plan Berezi bateratua idazteko proposatu dute. Plan hau, parke horien inguruan urbanizaezin gisa sailkatutako lurretara zabaldu ahal izango da. Plan honek errespetatu beharko ditu, hala badagokio, Garate – Santa Barbarako LICerako idatzi daitekeen Baliabide Naturalak Antolatzen Planaren aurreikuspenak, EAEko Itsasertza Antolatu eta Babesteko Lurraldearen Arloko Planaren aurreikuspenak eta, orokorrean, interes naturalistikoko eremuen (LIC eta itsaslabarra) ondoan euren ezaugarri eta egoeratik ondorioztatzen diren guztiak.

12.4.2. 4-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD VISTA ALEGRE PARKEA–

1.- **Vista Alegre parkeak**, antzinako Vista Alegre finkaren goiko zatia okupatzen du. Finka hau parke publiko gisa finkatu zen, finkaren beheko zatian bizitegi-auzoa eraiki ondoren. Topografiaren aldetik, %15-50 bitarteko aldapak dituzten mendi-mazelan kokatutako lurra dira, Ekialde eta Hego-ekialdera orientatuak daude, +40,00 eta +115 koten artean. Azalera osoa 45.724 m²-koa da gutxi gorabehera, eta bere zati bat Garate-Santa Barbara Interes Komunitarioko Leku gisa (LIC) definitutako eremuaren barne dago.

2.- Parkean, Santa Barbarak Ipar-mendebaldeko haize nagusietatik babestuta hazi diren landare- eta zuhaitz-mota ugari daude. Babes horri esker, bertako landareen ondoan, klima beroagoetako espezie aloktonoak bizi dira (55 zuhaitz-espezie inguru zenbatu dira). Parkearen goialdean gordetzen dira ondoen finkak zituen zuhaitzak. Bertan zuhaitz handi eta bide politak daude.

2.- Parkearen perimetroaren barruan dago Vista Alegrek Dorre gisa ezagutzen den eraikina, 20. mendearen hasieran hormigoiz egindako neurri handiko apaindurako **Errotanda Begiratokia**. Eraikuntza hau ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartuta dagoenez, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko zaizkio nagusiki. Zehazki, funtsezko egiturazko elementuak leheneratzea proposatu da, baita leheneratzeko eta ekipamendu publiko gisa erabiltzeko elementu horiek birgaitzea ere

12.4.3. 4-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MUTXIO PARKEA–

1.- **Mutxio parkea**, portuaren gainean itsasoarekin bat egiten duen Santa Barbara mendiko itsaslabarrean kokatutako parkearen izen bereko antzinako finkaren barne dago. Finkak, jada eraitsia dagoen bizitzeko zen eraikin



ZARAUZKO UDALA

bat zuen. Orokorrean, aldapa malkartsuko topografia du. Bertan, bere Hegoaldean, bideak, begiratokiak eta terrazadun kantina txiki bat jarri dituzte. Gutxi gorabehera 14.402 m²-ko guztizko azalera du. Parkeko landaretan, nagusiki, erramuak, haritzak, gurbitzak, pinazi-pinuak eta magnoliak aurkituko ditugu. Parke osoa EAEko Itsasertza Antolatu eta Babesteko Lurraldearen Arloko Plana erregulatzeko esparruaren barne dago.

2.- Mutxio parkean jarduera eta erabilera posibleak, kostaldeein buruz indarrean den legerian (22/1988 Legea, 23. artikulutik eta 25. artikulura, eta 3. Aldi Baterako Xedapena) aurreikusitako babes-zortasunaren ondoriozko zehaztapenek baldintzatzen dituzte. Zortasun horrek 20 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barne-mugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.



ZARAUZKO UDALA

12.5. 5. EREMUA. ITSASERTZEKO PASEALEKUA

12.5.1 5. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ITSASERTZEKO PASEALEKUA–

AZALERA: 42.000 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Espazio libre eta berdegune publikoen sistema orokorra.
- Aparkaleku Autonomoen sistema orokorra (Munoa Plazako lurrazpiko aparkalekua)

1.- 5. arearen (OC ITSASERTZEKO PASEALEKUA) barne sartzen dira: hondartzako malekoia, Munoako begiratokia, Desertu Txikiako hondartza, eta Getariarantz doan oinezkoentzako pasealekua. Hondartzako malekoiak, batez beste, 25 metroko sakonera du, gehi 5 metro zabal dituen karrerapea. Bertan, finka pribatueta aurrealdeei dagokien pasabide publikoko zortasuna dago. Getariarantz doan pasealekua, hondartzaren Mendebaldeko muturrean lotzen da malekoiarekin, eta kostaldeko errepidearen ondoan kokatutako espazio publikoekin Alle Punta begiratokiraino doan zatian.

2.- Hiri-eremua, hondartzarekin eta itsasoarekin lotzeko espazio libre eta pasealeku publikoa da. Itsasertzeke pasealekua, 1994. urtean onartutako Plan Berezi baten eta Urbanizazio Proiektu baten zehaztapenetan oinarrituta garatu eta gauzatu zuten, aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak kontuan hartuta. Estatuko Administrazioak oinezkoentzako pasealekua, Getariatik datorren zatiarekin lotu egin du. Munoako begiratokiaren lurpean hiru solairuko aparkalekua eraiki zuten.

3.- Itsasertzeke pasealekurako hirigintzako helburu gisa honako hau proposatzen dute: herritarren aisiarako Espazio Libreko erabilera (3. erabilera) mantentzea, pasealekuarekin mugatzen duten itsaslabarrek eta hondartzak dituzten balio paisajistiko eta ekologikoak gorde eta hobetzearekin bateragarri eginda. Halaber, **Munoa Plazako aparkalekua** finkatzen da, batez ere txandakako izango den Aparkaleku Autonomoko (1. erabilera 15. mota) erabilera nagusira zuzendutako ekipamendu gisa.

4.- Dena den, jarduera eta erabilera posibleak, kostaldee buruz indarrean den legerian (22/1988 Legea, 23. artikulutik eta 25. artikulura, eta 3. Aldi Baterako Xedapena) aurreikusitako babes-zortasunaren ondoriozko zehaztapenek baldintzatzen dituzte. Zortasun horrek 20 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barne-mugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeke eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.



ZARAUZKO UDALA

12.6. 6. EREMUA. SALBIDE

12.6.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 74.660 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, honako salbuespen hauekin: hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen den 6-4. eremu –OD SALBIDE ZAHARRA- gisa definitutako jarduketa-esparrua, eta 6-3 area –OR LANGAKO PLAZA- gisa antolamendu geroratuko esparrurako xedatutakoa.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Osasun Ekipamenduko Sistema Orokorra (Osasun Publikoko Zentroko lursaila 6-2. arean).
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako 6-4. eremurako aurreikuspenak eta 6-3. eremurako –OR LANGAKO PLAZA- xedatutakoa salbuetsita.

1.- 6. eremua –SALBIDE- bat dator +5,00 eta +6,00 metroko koten artean dagoen Zarauzko ibarreko lurzoru lauekin. Bertan sartzen dira, jada osorik urbanizatu dituzten aurreko Arau Subsidiarioetako 29. sektore urbanizagarria eta 12. hiri-eremua osatzen zuten lurrak.

2.- Eremuaren barne nagusi da etxebizitza kolektiboko tipologiako bizitegi-erabilera. Hala ere, Langako Plazaren eremuan badira zenbait familia bakarreko eraikin atxiki. Bizitegi-erabilerarekin batera, azpimarratu behar da eremu horretan badela eskualde-mailako osasun publikoko zentro bat jartzera zuzendutako ekipamendu-lursail garrantzitsu bat (osasun-ekipamenduko sistema orokorra).

3.- Esparrurako oinarritzko hirigintzako helburuak dira: aurreko Salbide sektoreko Plan partzialaren ondoriozko hirigintza-antolamendua finkatzea, Langako Plazako esparrua berritzea, eta eremuaren hirigintza-errematea, Salbide kalearen ondoko esparru txiki bat berrantolatuta, eta bertako eraikuntza, aurreko Arau Subsidiarioetako Salbide sektoreko B lursaillean eraikitako aldameneko eraikuntzara egokituta.

4.- Debekatua dago, 6-3. eremuko eraikuntzetan eta 1988. urtearen ondorengo plangintza orokorra gauzatzeko eraikitako bizitegi-eraikuntzetan (6-1. eremuko eraikuntzak –aurreko Arau Subsidiarioetako 29. sektorea–) etxebizitza-kopuruak handitzea eta etxebizitzak banatzea, plan berezi batek erabaki dezakeenaren zain.

5.- Trenbidearen Lurraldearen Arloko Planak, Zarautz parean trenbidea bitan banatzea aurreikusi du. Horrek, eremu honetan eragina izango du, batez ere 6-1. arean kokatutako espazio libretan, trenbidearen ondoko mugan. Eremu honetatik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan irudikatzen den moduan. Proposamen horiek gauzaten badira, egingo dituzten obrek, soinu-inpaktua murrizteko, urbanizazio publikoak eta, ahal den neurrian, eragindako espazio publikoak kontuan hartzeko eta berriro jartzeko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte. Lurperatutako trenbidearen gaineko plataforma osatuko duten zoruak urbanizatu beharko dira eta, bereziki, jabari eta erabilera publikoko espazio libre eta berdegune gisa tratatu behar dira.

12.6.2. 6-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SALBIDE BERRIA–

A) Esparrua eta helburuak



ZARAUZKO UDALA

1.- 6-1. areak (OC SALBIDE BERRIA) 50.313 m² inguruko azalera du. Zatik handiena, aurreko Arau Subsidiarioetako 29. sektorearekin bat dator, dagoeneko erabat urbanizatua dagoen 6-2. area (Osasun Zentroa) eta Igerain Plazaren iparraldean dauden ekipamendu lursailak –6.3. arean barne hartzen direnak– kanpoan utzi ondoren.

2.- Eremurako helburu eta hirigintza-irizpide orokor gisa proposatzen dute bere hirigintza-antolamendua mantentzea. Horretarako, ZHAPOk espresuki jaso eta indarrean ditu sektorearen Plan partzialaren oinarriko zehaztapenak, 2000ko abenduaren 27an behin betiko onartu zuten aldatutako testua jarraituta. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Zatik Plan horren dokumentua kontsultatuko da. Bertako ordenantza aldatuak, 2001eko martxoaren 15eko 53 zenbakidun Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zituzten.

3.- Eremu honetan subsidiarioki aplikatuko dituzte, 2. liburuki honetako 11. tituluan jasotako antolamendu definituko esparruetarako xedapenetan aurreikusitako erabilerako eta eraikuntzako baldintza orokorrak.

B) Bizitegi-erabilerako lursailentarako zehaztapen partikularrak

1.- PS + PB +4 (A, B eta C letrako lursailak) eta PS + PB +5 (D letrako lursailak) profilak dituen Plan partzialaren gutxieneko lursailaren, eraikuntza-profilen eta altueren aurreikuspenak mantentzen dituzte. Erabilerei dagokienean, Plan partzialaren aurreikuspenak mantentzen dituzte, araudi orokorreko 6. tituluan eta 02 Liburukiaren 11. tituluan aurreikusitako erabileren erregimen orokorraren aurka ez doazen bitartean.

2.- Arean, guztira, 375 etxebizitza daude, jada eraikiak dauden bederatzita lursailentan banatuak (A-1, A-2, A-3, B, C-1, C-2, D-1, D-2 eta D-3). Horien artean bi (C-2 eta D-2 lursailak), erregimen orokorreko etxebizitza babestu gisa kalifikatuak daude. Ez dira onartzen, gaur egun dauden etxebizitza-kopurua handitzea ekarriko duten etxebizitzak zatitzeko edo berritzeko banaketa-lanak.

3.- Ordezkatu edo berri behar izanez gero, bizitegi-eraikinetarako Zatik Planean aurreikusitako estalki- eta fatxada-tipologia errespetatu beharko da, bai eta erabilera publikoko karrerapeak ere.

C) Ekipamendu-lursailentarako zehaztapen partikularrak

1.- E1, G eta PD1 izeneko lursailei buruzko Zatik Planean jasotako eraikuntza eta erabilerako aurreikuspenak mantentzen badituzte ere, espezifikoki aurreikusitako erabilerez gain, ingurunearen berezko erabilerarekin bateragarri izango diren 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dituzte, bai eta espazio libretara ere.

2.- Igerain Plaza espazio publiko librea tratatu eta hobetzeko jarduketa publikoak egiteko proposatu dute, ingurumen-iraunkortasuneko irizpideak kontuan izanda, eremu zolatuak murriztu eta lorategiak eta berdeguneak handitzeko. Jarduketa honetan Igerain Plazako lurzoruak eta G eta PD1 aldameneko ekipamendu-lursailen lurzoruak batera aztertu ahal izango dituzte, eta lurzoru horien azpian, nagusiki aparkaleku autonomo gisa (4. erabilera, 15. mota) erabiltzeko sotoak prestatzeko aukera ezarri dute.

12.6.3. 6-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD OSASUN ZENTROA–

A) Esparrua eta helburu orokorrak

1.- 6-2. areak (OC OSASUN ZENTROA) 6.319 m² inguruko azalera du. Zatik handiena, aurreko Arau Subsidiarioetako 29. sektoreko E2 eta F lursailei dagokie.

2.- Eremurako hirigintzako helburu eta irizpide orokor gisa, eremu honetan Osasun Publikoko Zentro bat eraikitzeko proposatu dute. Zentro hau, sistema orokorren zuzkidura-sare publikoan sartuko litzateke. Horretarako ZHAPOk, espresuki indarrean mantentzen eta biltzen ditu sektoreko Plan partzialaren oinarriko zehaztapenak, 2004ko abenduaren 21ean behin betiko onartutako E2 eta F ekipamendu-lursailen erregimenaren aldaketaren arabera.

B) Area egikaritzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Eraikigarritasun fisikoa. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:



ZARAUZKO UDALA

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 4.800 m².
- Sestrapeko eraikigarritasuna: 3.140 m²

2.- Eraikuntzaren profila: Soto edo erdisotoko solairu bat, eta sestra gaineko goiko hiru solairu.

3.- Eraikuntza berriaren gehienezko okupazioa oinean: 3.140 m².

4.- Esparruaren hegoaldeko muga, aurreko plangintzak aurreikusitako eta oraindik gauzatzeko dagoen bidea eraikiko dute.

5.- Erabilera nagusia: Osasun-ekipamendua (4. erabilera, 5. mota)

6.- Hirigintza-egikaritzeko arteztarauak

6.1.- 6-2. area, sistema orokorren sarearen zuzkidura publiko bat egikaritzeko jarduketa isolatu gisa definitu eta mugatzen da. Eremu honetarako hirigintzako zenbait aurreikuspen egikaritze-fasean daude, euskal osasun-zerbitzuak –OSAKIDETZA- aurkeztu eta Udalak 2005eko maiatzaren 5ean onartutako egikaritze eta urbanizazio osagarriko proiektua kontuan hartuta.

6.2.- Eraikitze proiektuak agortu ez duen gainerako zatiaren eraikigarritasun fisikoa egikaritzeko, nahikoa izango da eraikuntza-proiektu bat aurkeztea, Xehetasun Azterketa aurkezteko aukera kaltetu gabe. Horretarako ez dute epe espezifikorik ezarri.

7.- Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Plan partzialaren aldaketaren dokumentua kontsultatuko da. Bertako ordenantzak, 2005eko urtarrilaren 3eko 1. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zituzten.

12.6.4. 6-3. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR LANGAKO PLAZA–

A) Esparrua, helburu orokorrak eta finkatzeko behin-behineko erregimena

1.- 6-3 area (OR LANGAKO PLAZA) bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 12-2 arearekin, eta haren barruan Igerain Plazaren hegoaldean dauden eraikigabeko zuzkidura publikoko bi lursail barne hartzen ditu (kirolekoa eta irakaskuntzakoa), aurreko Arau Subsidiarioetako 29 sektorearen –Salbide– garapenaren ondorioz lortutakoak, horien forma eta/edo kokalekua optimizatzearen.

2.- Guztira 14.309 m² inguruko azalera okupatzen du antzinako Salbideko ibarrean, eta aurreko Arau Subsidiarioen garapenean eraikitako Salbideko zabalduko eraikinez inguratuta dago. 1950eko hamarkadaz geroztik eraikitako Salbide eta Kabi-Sorta eraikuntza-multzoez osatuta dago. Hainbat altueratako eraikuntza-multzoak dira (solairu 1 eta 5 solairu artekoak, behe-oina barne), etxebizitza kolektiboko erabilera dutenak, Langako Plazako 1etik 6ra bitarteko zenbakikoak izan ezik. Azken horiek familia bakarreko etxebizitza atxiki tipologiakoak dira (ilaran daudenak). Eraikinak espazio libre baten inguruan banatuta daude, Langako Plazaren inguruan. Gaur egun, hamaika eraikin dago arean, eta guztira 88 etxebizitza inguru daude eraikin horietan.

3.- Honako hirigintza-helburu hauek planteatu dira:

3.1.- Espazio libreak zabaltzea eta hobetzea, eta Igerain Gaina plazaren urbanizazio berrian barne hartzea.

3.2.- Gaur egun narriatuta dagoen eremua birmoldatzea, egungo premien arabera kalitate-estandarrik izango dituzten etxebizitza guztiz eskuragarriak lortzeko, gaur egungo Langako eremuaren moduko ingurune egoki batean.

3.3.- Eremuko egungo biztanle guztiak etxebizitza berri horietan kokatzea berriro.

3.4.- Igeraingango etorkizuneko lurpeko aparkalekua eraikitzea.

3.5.- Zuzkiduretarako azalera berrantolatzea eta zabaltzea.



ZARAUZKO UDALA

3.6.- Poligonoaren balio tipologikoei eustea, Hiri Antolamenduko Plan Berezia gauzatu arte.

4.- Plan Berezia onartzen ez den artean, espresuki debekatuta dago arean etxebizitzak azpibanatzeko eta etxebizitza kopurua gehitzeko aukera. Dena den, etxebizitza-erabilera onartzen da familia bakarreko etxebizitza atxikiko eraikinetako behe-solairuetan, baita ZHAPOren aurretik erabilera hori zuten etxebizitza kolektiboko tipologiako eraikinetan ere. Plan Bereziak proposatzen duenean edo ZHAPOren garapenerako berariazko udal-ordenantza bidez ezartzen denean soilik onartuko da behe-solairuetako erabilerak aldatzea etorkizunean etxebizitzak hartzeko.

5.- Plan berezia onartu eta indarrean jarri arte, eremu osoa hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatu da behin-behineko, eta ez da gaur egun dagoen eraikigarritasunaren gaineko gehikuntzarik onartuko. Behin-behineko aldi horretan, ZHAPOren 01. liburukian eta 02 liburukiaren 11. tituluan barne hartzen diren hirigintza-ordenantza orokorrak izango dira aplikatzekoak arean.

6.- ZHAPOren antolamendu-planoetan eta orri grafikoetan grafikoki irudikatutako arearen eraikuntza eta erabilerako erregimen xehatua ere behin-behinekoa izango da, Plan Berezia onartu artean.

B) Arearen hirigintza-berrantolamendurako hirigintza-zehaztapenak

1.- Sailkapena eta kategorizazioa. Area urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

2.- Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera.

3.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jo behar da.

4.- Plangintza xehatua eta lurzoruaren programazioa lantzeko epeak. Arearen berrantolamendua guztiz lotuta dago herritarrek parte-hartzeko eta eremuko auzokoei eta mugakideei kontsultatzeko berariazko prozedura batekin. Aurrekoaren kalterik gabe, plan orokorraren indarraldi teorikoko bigarren laurtekotik aurrera abian jartzea planteatu da. Aurrekoarekin bat eginik, 50 hilabeteko epea finkatu da plan berezia formulatzeko, 54 hilabeteko epea hasierako onespenerako, eta 58 hilabeteko epea behin betiko onartzeko, ZHAPO indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita. Urbanizazio-jarduneko programa beharrezkoa bada, plan bereziarekin batera bideratuko da.

5.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapenerako plan bereziak finkatuko ditu.

6.- Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

6.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak.

6.1.1.- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 20.300 m² eraiki (atariak, eraikuntzaren elementu komunak eta estalkipean zenbatu daitezkeen azalera barne), honako banaketa honen arabera:

1.- Etxebizitza kolektiboko erabilera (5. erabilera, 2. mota). Erabilera horretara gehienez 18.000 m² zuzenduko dira, gehienez 182 etxebizitza independente. Estalkipeko solairuan ezin izango dira etxebizitza independenteak egin, bai ordea azken solairuko etxebizitzetako etxebizitza-erabilerara zuzendutako espazioak.

2.- Bulego eta merkataritzako hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1. eta 3. motak). Erabilera hauetara zuzendutako azalerek ezin izango dute eraikitako azalera osoaren % 15 baino handiago izan.

6.1.2.- Soto eta erdisotoko solairuak. Garaje- eta aparkaleku-lokaletako eta trastelekuetako erabileretara zuzenduko diren sotoko bi solairu gehienez gaituko dira (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Plan bereziak 01. liburukiko 6.9.06 artikuluan aurreikusten diren aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak betetzen direla bermatu beharko du.

6.2.- Emaizazko dentsitatea

6.2.1. Arearen guztizko azalera: 14.309 m².

6.3.2. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m² sabaiko indizea: 1,42 m² sabai/m² lurzoru.



ZARAUZKO UDALA

7.- Babes publikoko erregimenen baten mende dauden etxebizitzaren estandarrak. Bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetara, erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetara edo erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetara zuzenduko da. Bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 20, gutxienez, izango da babes ofizialeko etxebizitza, hirigintza-legeriak ezarritako estandarren arabera.

8.- Zuzkidura publiko eta ekipamendu nagusiak

8.1.- Tokiko sistemako espazio libre publikoetako sarerako gutxienezko azalera: 6.000 m².

8.2.- Zuzkiduretara zuzendutako azalera berrantolatuko beharko dira, eta lursaileko 4.000 m²-ko gutxienezko azalera antolatuko da.

8.3.- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatu beharko da.

9.- Antolamendu, urbanizazio eta eraikuntzako arteztarauak.

9.1.- Plan berezia idaztean, inguruko errepide eta trenbideko trafikoei arean izango duten soinu-inpaktua aztertu beharko da, soinuaren ikuspegitik antolamendu-alternatibarik egokiena eskaintzen saiatzeko eta beharrezko neurri zuzentzaileak proposatzeko.

9.2.- Garapeneko plan bereziak xehatuko ditu eremurako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarriko elementuak. Egingo duten eraikuntzarako, honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: Sotoko 2 solairu + beheko solairua + goiko 5 solairu + estalkipeko solairua. Beheko solairuan erabilera publikoko karrerapeak ezarri beharko dira, gutxienez hiru metroko zabalera.

9.3.- Etorkezunean egingo dituzten eraikuntzen sestraperako sotoek edo altuerako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte, espazio libre moduan edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak erabilera publikoko zortasuna izango du gainazalean, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

9.4.- Eremuko eraikin guztiak, Kabi-Sorta izan ezik (Baratzalde, 2-4-6-) tokiko intereseko ondasun higiezin gisa sartuta daude –behin-behineko– interes arkitektonikoko katalogoan (2. kategoria). Plan Berezia idaztean higiezin horietarako zer proposatzen den itxaron beharko da. Plan berezia egikaritzen ez den artean, eraikin horiek 10.3.08. artikularen babes-erregimenaren mende egongo dira. Aldi horretan bertan, lerrokatutako, profilak eta erabilerak finkatzeko aldi baterako erregimen baten bitartez eraenduko da Kabi-Sorta eraikina.

10.- Eremuko jabeen konturako urbanizazio-kargak.

10.1.- Areari bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitzak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.

10.2.- Hala badagokio, eremuko sareak eta sare orokorrak behar bezala lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna mantentzeko, beharrezkoak izango diren egikaritze-unitatetik kanpoko azpiegitura eta zerbitzuetako obrak. Zehazki, Igeraingaineko parkearen tratamendua jorratzeko eta zabaltzeko lanak eta hirigunearekiko loturari dagozkionak.

11.- Hirigintza egikaritzeko arteztarauak.

11.1.- Egikaritze-unitate bakar baten bidez egikaritzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da area. Unitate horren barne sartuko dira, hirigintzako fitxan jasotako aurreikuspenak egikaritzeko behar diren arearen azalera. Haren mugak, behar izanez gero, plan bereziaren bitartez aldatu ahal izango dira, eremurako sarbideak eta ZHAPOn jasotako aurreikuspenak egikaritzen direla bermatzeko.



ZARAUZKO UDALA

11.2.- ZHAPOren aurreikuspenen garapena hainbat fasetan egin ahal izango da. Edonola ere, Plan Berezia idatzi aurretik, herritarrek parte hartzeko eta eremuko auzokoei eta eraikin mugakideetako auzokoei kontsultatzeko prozesua egin beharko da. Area oso-osorik berrantolatzeko beharrari buruz duten iritzia jakin nahi da –batez ere, eraitsi behar diren etxebizitzetako legezko okupatzaileak beste etxebizitza batzuetan kokatzeko eskubidea bermatzeko moduari buruzko iritzia–.

12.6.5. 6-4. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SALBIDE ZAHARRA–

A) Esparrua eta helburu orokorrak

1.- 6-4. areak (OD SALBIDE ZAHARRA), batez ere, aurreko Arau Subsidiarioetako 12-1. arearen azalera hartzen ditu. Bertan egin ziren aurreikuspenak ez zituzten gauzatu. Areak 3.718 m²-ko azalera du. Topografiari dagokionean, Salbide ibarraren erdi-mendebaldean kokatutako lur lauak dira. Bertan sartzen dira: Salbide Kaleko 3, 5, 7 eta 9 zenbakidun finkak, eta bideak eta espaloiak egiteko aldameneko espazio publiko eta pribatuak (Salbide, Baratzalde eta Erribera Zahar kalea). Eremu horretan gaur egun 8 etxebizitza daude eraitsi beharreko eraikinen artean.

2.- Eremu honetarako hirigintzako helburu gisa honako hauek planteatzen dituzte:

2.1.- Badauden eraikuntzen eraispena eta etxebizitza-eraikin berria altxatzea. Eraikin honen antolamendua, aurreko Arau Subsidiarioetako Salbide sektoreko B lursailean eraikitako aldameneko eraikinera egokituko da (ZHAPOren 6-1. area).

2.2.- Erribera Zahar eta Baratzalde lotzeko bidea zabaltzea, eta gainazalean erabilera publikoko zortasuna eta sestraperan aparkaleku pribatua izango dituen plaza bat egitea.

2.3.- Salbide, Baratzalde eta Erribera Zahar kaleen inguruko urbanizazioa hobetzea, beharrezkoa delako aldameneko 6-1 eta 6-3. eremuekin lotu eta bertan integratzeko.

B) Area egikaritzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Sailkapena eta kategorizazioa. Area, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen da (jarduketa integratua).

2.- Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera.

3.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Bizitegi-erabilera globalarekin antolamendu definituko esparruetarako orokorrak, dagokion banakideketako tresnan eguneratzea kaltetu gabe.

4.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna bizitegi-erabilerako lursailetan. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

4.1.- Sotoko solairua: 1.180 m² solairu bakoitzeko (gehienez bi), eraikuntzaren erabilera nagusiari lotutako trasteleku eta garajeko lokal gisa erabiltzeko (8. erabilera, 1. eta 3. motak). 1. liburukiko 6.9.06 artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxienezko zuzkidurak bermatu beharko dituzte.

4.2.- Beheko solairua: 700 m², soto eta eraikuntzaren elementu komunitarakez gain, hirugarren sektoreko erabilera nagusira zuzenduak. Ez da etxebizitza-erabilera baimentzen. Eraikiko duten plazara begira dauden fatxadetan, hiru metroko zabalera duten karrerapeak egin beharko dira gutxienez.

4.3.- Goiko solairuak (estalkipea barne): 3.500 m², etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako (5. erabilera, 2. mota), eta gehienez 35 etxebizitza independenterekin. Estalkipeko solairuan ezingo dira etxebizitza independenteak egin, bai ordea azken solairuko etxebizitzetara lotutako etxebizitza-erabilerara zuzenduko espazioak.

5.- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrak. Bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunaren %40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako



ZARAUZKO UDALA

(BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiliko da. BOEk, gutxienez, bizitegi gisa erabiliko duten azalera osoaren %20 hartu beharko dute, hirigintza-legeriak ezarritako estandarren arabera.

6.- Antolamendu xehatua. Honako parametro hauen bitartez antolamendu bat proposatzen da:

6.1.- Eremurako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarrizko elementuak, arearen orri grafikoan eta ondorengo ataletan jasota daude.

6.2.- Eraikuntza berria, "L" formako eraikuntza-multzo bakar batean banatzea, 6-1. arearen ondoko eraikinaren mehelinaren ondoan eta, gutxienez, 400 m²-ko azalerako erabilera publikoko plaza bat egitea planteatu dute, eraikita dagoen plaza ondoko etxe-multzoarekin osatzeko arearen orri grafikoetan jasotzen den moduan. Honen tipologia arkitektonikoa (fatxadak, estalkiak, eta abar), 6-1. eremuko (Salbide Berria antolamendu finkatuko esparrua) eraikinek dituztenetara eta ZHAPOren 1. liburukian aurreikusitako baldintza orokorretara moldatuko da.

6.3.- Lursail pribatuen gehienezko okupazioa. Eremu osoan 1.180 m²-koa izango da. Horietatik altueran egindako eraikuntzaren oinak 700 m² izango ditu. Garaje gisa erabiltzeko sotoko solairuak ez ditu orri grafikoetan jasotako gehienezko lerroakurak gaintutuko. Etorkezunean egingo dituzten eraikuntzen sestrarepeko sotoek edo altueran gauzaturako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte espazio libre gisa edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak, gainazalean erabilera publikoko zortasuna izango du, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

6.4.- Eraikuntzaren profila: Sotoko 2 solairu + beheko solairua + goiko 4 solairu + estalkipeko solairua.

6.5.- Areak gaur egun dauden eraikin guztiak antolamenduz kanpo deklaratzeko dituzte.

6.6.- Jarduketa gauzatu ondoren, antolamendu definituko esparrurako -OD Salbide Berria- aurreikusitako ordenantza aplikatuko da.

6.7.- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatu eta zaindu beharko da.

7.- Urbanizazio-kargak eremuko jabeen kontura.

7.1.- Areaki bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaiztiak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.

7.2.- Espresuki, eremuko (Salbide kalea, Baratzalde eta Erribera Zahar) orri grafikoetan irudikatutako bide-sare publiko mugakidearen bide-obrak (zoldura, espaloiak egin eta zintarriak jartzea...) osatzea.

7.3.- Hala badagokio, eremuko sareak eta sare orokorrak lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko beharrezko egikaritze-unitateari kanpoko azpiegitura eta zerbitzutako obrak.

8.- Hirigintza-egikaritzetarako arteztarauak.

8.1.- Area, egikaritze-unitate bakar baten bidez burutzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da. Eremurako sARBIDEAK bermatzeko eta hirigintzako fitxan jasotako aurreikuspenak egikaritzea bermatu behar bada, egikaritze-unitatearen mugak, behar izanez gero, aldatu ahal izango dira unitatearen ondoko lurrak eremu horren barne sartzeko.

8.2.- Hirigintza-egikaritzetarako oinarri gisa, derrigorrez, xehapen-azterlan bat, urbanizatzeko jarduketa-programa, urbanizazio-proiektua eta, hala badagokio, lursail-birpartzelazioko proiektua onartu behar dira. 12 hilabeteko epea ezarriko da aipaturako hirigintza-antolatze eta -egikaritzeari buruzko tresnak aurkezteko. Epea, plan orokorra indarrean jartzen den unetik hasiko da.



ZARAUZKO UDALA

8.3.- Jarduketa egikaritzerakoan, hirigintza-legeriak ezarritako moduan ohiko etxebizitza dutela frogatzen duten etxebizitzetako okupatzaile legalek beste etxebizitza batera joateko duten eskubidea bermatu beharko da.

8.4.- Egikaritze-erregimena pribatua izatea proposatzen dute eta urbanizatzeko jarduketa-programan zehaztuko da.



ZARAUZKO UDALA

12.7. 7. EREMUA. AZKEN PORTU

12.7.1. 7. area. Antolamendu definituko esparrua –OD AZKEN PORTU–

AZALERA: 99.910 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena eta Lanpardo 1 partzelari esleitutakoa.

A) Eremuaren deskribapena eta helburu orokorrak

1.- 7. areak –AZKEN PORTU–, aurreko Arau Subsidiarioen 15. eremu ia osoa hartzen du, Aritzbatalde Plaza 1 eta 4 zenbakien arteko etxebizitza-multzoak eta Urdaneta 12ko irakaskuntza-ekipamenduko lursaila salbuetsita. Hauek, arrazoi sistematikoen ondorioz, 8. eremuan –Aritzbatalde– sartzea erabaki dute. Inguru horretan erditik iparralderako zatian, gutxi gorabehera, +5,00 eta 6,50 koten artean kokatutako lurzoru lauak daude, eta erditik hegoalderako zatian lurrak aldapan daude, iparralderantz orientatutako mendi-mazelan. Zati horretan lurrak gorantz egiten du, Hego-Hegomendebaldeko ertzean +25,00 kotara heldu arte. Auzoak dentsitate handia duen arren, ez du ekipamendu garrantzitsurik. Bertan aurki ditzakegun ekipamenduen artean, Lanpardo kalearen ondoan, Hegoaldean dauden hezkuntza-arloko ekipamenduak bakarrik aipa ditzakegu.

2.- Esparru honetan, etxebizitza kolektiboko tipologiako bizitegi-erabilera nagusi da. Gaur egungo Azken Portu auzoaren hiri-garapen gehiena 1960ko hamarkadatik hasita gauzatu zen, 1967. urtean onartutako Zatik Plan baten bitartez. Plan honek, beranduago, hainbat aldaketa izan zituen. Zatik Plan hartako zehaztapenetatik jasotako eraikuntza-tipologian nagusi dira, altueran dauden eraikin-multzo isolatuak (gehienak 5 eta 7 solairu bitartekoak, beheko solairua zenbatuta). Eraikin hauekin batera, Urdaneta kalearen inguruan altuera txikiagoko eraikuntza zaharragoak daude. Hauek, lorategiz edo espazio libre pribatuko lursail pribatuz inguratuak daude (sestra gainean hiru eta lau solairuko eraikinak. Hauen artean Mundo Mejor izenez ezagutzen den etxe-multzoa nabarmentzen da).

3.- Eremu horretarako hirigintzako helburu nagusiak dira:

3.1.- Bertako hirigintza-antolamendua eta bertan dauden eraikinak finkatzea.

3.2.- Auzoaren goialdera (Izeta Plaza, Lanpardo eta Azken kalea...) errazago heltzeko, oinez errazago mugitzeko eta aparkaleku zuzkidura hobetzeko sustapen publikoko esku-hartzeak. Arrapalak, eskailerak eta beste tresna mekaniko batzuk jartzeko bideragarritasuna aztertuko da.

3.3.- Espazio publiko libreen tratamendua eta hobekuntza, zolatutako eremuak murrizteko eta lorategi eta berdegune gehiago jartzeko (bereziki Sagasti, Tentenea eta Martiñene Plaza) ingurumen-iraunkortasuneko irizpideak kontuan hartuta. Bertan, gaur egun kanpoaldeko aparkaleku gisa erabiltzen diren espazio publikoak libratu, eta nagusiki aparkaleku autonomo gisa erabiltzeko sotoak egiteko (4. erabilera, 15. mota) aukera aztertzen ari dira.

3.4.- Bertan dauden ekipamenduak hobetu eta zabaltzea.

4.- Trenbidearen Lurraldearen Arloko Planak, Zarautz parean trenbidea bitan banatzea aurreikusi du. Horrek, eremu honetan eragina izango du, batez ere arearen mendebaldean kokatutako espazio libretan eta aldameneko bizitegi-eraikuntzetan. Eremu honetatik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan irudikatzen den moduan. Proposamen horiek gauzatzen badira, egingo dituzten obrek,



ZARAUZKO UDALA

soinu-inpaktua murrizteko, urbanizazio publikoak eta, ahal den neurrian, eragindako espazio publikoak kontuan hartzeko eta berriro jartzeko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte. Lurperatutako trenbidearen gaineko plataforma osatuko duten zoruak urbanizatu beharko dira eta, bereziki, jabari eta erabilera publikoko espazio libre eta berdegune gisa tratatu behar dira.

B) Bizitegi-erabilerako lursailetarako zehaztapen partikularrak

1.- Gaur egun arean 1.050 etxebizitza daude. Eredu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen da.

2.- Hasieran, eremu honetan ez dute beheko solairuak etxebizitza gisa erabiltzea onartzen. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dituzte, ZHAPOren garapeneko udal-ordenantza espezifiko bat ezartzen badute.

C) Lanpardo kalea 1 eta 3 partzelen zehaztapen partikularrak

C.1.- Lanpardo kalea 1 partzela.

a.- Partzelak 1.953 m² inguruko azalera du eta behin hezkuntza erabilera zuen eraikina dauka barne. 2002an topatu ziren egitura patologiengatik eraikina hustu egin behar izan zen; Egun horretatik gaur arte erabilera gabe mantendu da.

b.- Partzelaren hirigintza helburu bezala proposatzen dira:

- Epe laburrean, etxebizitza babestu publikodun aktuzio bat burutzea, diru-sartze murriztuagoa duten eskarieri lehenetsuz zuzendua.
- Behe solairuan lokalak lortzea, zuzkidura eta ekipamendu publikorako bideratuak.
- Eraikinaren inguruko espazio librearen kalitatea hobetzea, ibilbideak eta lorategiak kateatuz, egoteko eremuak orientazio egokian planteatuz eta gaur egungo horma gehienak eraitsi eta lorategi-mendoitzez aldatuz non zuhaitzak landatu daitezkeen gaur egungo kopurua aldatu eta haunditzeko.

c.- Gehienezko eraikigarritasun urbanistikoa.

- Goiko solairuetan: 2.500 m², nolabaiteko babesa duten etxebeizitzak egiteko.
- Behe solairuan: Antolamendu planoetan agertzen den gehienezko okupazioaren emaitza. Etxebizitza atariak eta bestelako eraikinaren elementu orokorrak egiteko ez den azalera osoa ekipamendu publikoa egiteko bideratuko da.
- Sestra-peko solairuak (gehienez 2): Antolamendu planoetan, aparkaleku eta trastetegiak egiteko gehieneko okupazioaren emaitzakoa.

d.- Zuzkidura bizitegi erreserba nahikoa: Partzela honi dagokion zuzkidura bizitegirako lurzoru erreserba (37.5 eta 62.5 m² tartean) beste eremu batzuko erreserbarekin asetzen da. Zehazki, eremu honi dagokion estandarra Irita eremura lekualdatuko da (17-2 area).

e.- Eraikinaren profila: Lanpardo kalerantz, 2S + SS + B +3 eta Urdaneta kalerantz 2S + B + 4. Estalkiaren tipologia librea izango da, HAPOaren 1 dokumentuko 7.tituluaaren araudiak beti betez.

f.- Gehienezko lerroak eta eraikinaren gehienezko okupazioa:

- Antolamendu planoetan bildutakoak errespetatuko dira beti. Partzela eraikigarria izango da gutxienezko partzela.
- Karrerapeetan (portxeak) 3 m-ko pasabide librea utzi beharko da egitura eta lokalen itxiduren artean.

g.- Exekuzio urbanistikorako zuzenbideak:

- Eraikigarritasunaren handitzeagatik partzela hiri-lurzoru finkatugabeko kategoria hartuko du (zuzkidura aktuzioa).



ZARAUZKO UDALA

- Etxebizitza eraikigarritasunaren %100-a babestutako etxebizitzak egitera erabiliko da, babes orokor edo berezikoak.
- Exekuziorako, zuzkidura kargak bereganatzeaz gain, nahikoa izango da eraikinaren eta partzelako urbanizazio konplementarioaren proiektua aurkeztea.
- Proiektuak gaur egungo zuhaitzen inbentarioa edukiko du eta bertan zeintzuk babestu daitezkeen eta zeintzuk ez zehaztuko da. Partzelako zuhaitz kopuruaren emaitza gaur egungoa baino gutxiago ez izatea ahaleginduko da.
- HAPOaren aldaketa indarrean sartu ezker, 18 hilabeteko epea ezartzen da eraikin eta urbanizazio osagarriaren proiektua aurkezteko.
- Eraiki lizentzia eman aurretik, ingurua babesteko beharrezko baldintza tekniko eta ekonomikoki proportzionalak burutu beharko dira, baita eraikin barneko kalitate akustiko helburuak betetzeko. Fatxadetako isolamendu termikoak eraiki proiektuan justifikatu beharko dira zehazki.
- Eraikitze proiektuaren burutzean, 2021ko martxoaren 2an Ingurune Zuzendaritzak ezarritako babes eta zuzentze neurriak aplikatu beharko dira, partzela honi buruzko HAPOaren aldaketa puntualari dagokion ingurune txosten estrategikoaren arabera.

C.2.- Lanpardo kalea 3 partzela.

Hezkuntza ekipamendu gisa kontsolidatzen da, nahiz eta bestelako ekipamendu eta zuzkidura erabilerak izan ditzakeen (erabilera araudia, 6.titulua) eraikinaren jabetza publikoa eta eremuaren kalifikazio globalarekin bateragarriak badira.

(ZHAPOko 8. alaketaren arabera, 2022ko martxoaren 31koa)



ZARAUZKO UDALA

12.8. 8. EREMUA. ARITZBATALDE

12.8.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 173.315 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera (8-1. area).
- Zuzkidurak eta Ekipamenduak (8-2. area)
- Kirol Ekipamenduko sistema orokorra (Araba kaleko 20 zenbakiko lursaila, Aritzbatelde kiroldegia)
- Irakaskuntza Ekipamenduko sistema orokorra (Araba kaleko 18, Gurmendi kaleko 11 –Lizardi institutua- eta Urdaneta kaleko 12 zenbakietako lursailak)
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA. Babes publikoko erregimenaren barne ez dagoen etxebizitza kolektiboa (5. erabilera, 2. mota), 8-1. arean.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

1.- 8. eremua –ARITZBATALDE- bat dator +5,00 eta +6,00 metroko koten artean dagoen Zarauzko ibarreko lurzoru lauekin. Bertan sartzen dira, aurreko Arau Subsidiarioetako 30. sektorea osatzen zuten lurzoru gehienak. Kanpoan geratu dira, Orokieta ikastetxe publikoa handitzeko Plan Bereziko esparrura pasatu ziren lurrak; halaber, Lizardi Institutua hartzen duen Araba kalearen ondoko hezkuntza-ekipamenduko lursaila, Aritzbatelde Plazako 1 eta 4 zenbakien arteko eraikinak, eta Urdaneta kaleko 12 zenbakiko irakaskuntza-ekipamenduko lursaila sartu dira.

2.- Eremuan, etxebizitza-erakinen artean bi tipologia bereizten dira: Iparraldean, etxebizitza kolektiboko blokeena eta, Hegoaldean, familia bakarreko etxebizitza atxikiarena. Bizitegi-erabilerekin batera, azpimarratu behar da eremu horretan kirol eta irakaskuntzako sistema orokorrak hartzera zuzendutako hainbat ekipamendu-lursail garrantzitsu daudela. Aurreko Arau Subsidiarioak garatzeko zatiko plan bat jarraituta, dagoeneko, area erabat urbanizatua eta gauzatua dago. Hori dela-eta, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen da.

3.- Helburu eta hirigintza-irizpide orokor gisa proposatzen dituzte: bertan dauden ekipamendu eta espazio libreak finkatu eta hobetzea, eta bertako hirigintza-antolamendua mantentzea. Horretarako, ZHAPOk espresuki jaso eta indarrean ditu 1989. urteko maiatzaren 30ean behin betiko onartu zen sektoreko Plan partzialaren oinarriko zehaztapenak. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Zatikoko Plan horren dokumentuak kontsultatuko dira.

12.8.2 8-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ARITZBATALDE BIZITEGI GUNEA–

1.- 8-1. areak (OD ARITZBATALDE BIZITEGI GUNEA) 135.650 m²-ko azalera du eta eremuaren zati handienarekin bat dator, zuzkidura eta ekipamendu publikotara zuzendutako lursailak kanporatuta.

2.- Eremu honetan, Plan partzialaren gutxieneko lursaileko, eraikuntza-profileko eta altueren aurreikuspenak mantentzen dira etxebizitza kolektiboko bi motetan (PS + PB + goiko 5 solairuko blokeak A, B, C, D, F, G eta H letrak dituzten lursailetan, eta Aritzbatelde Plazako 1 eta 4 zenbakien arteko blokeak) eta familia bakarreko etxebizitza atxikian (sotoa + beheko solairua + 1. goiko solairua + duplex motako estalkipea, I letrako lursailetan). Erabilerei dagokienez, Aritzbateldeko Plan partzialaren aurreikuspenak mantentzen dituzte, araudi orokorreko 6. tituluan eta 02 liburukiaren 11. tituluan aurreikusitako erabileren erregimen orokorraren aurka ez doazen bitartean.

3.- Arean 945 etxebizitza inguru daude; gehienak, aurreko Arau Subsidiarioak garatzeko Plan partziala betez eraikiak. Zatikoko Plan horren arabera, guztira 894 etxebizitza eraiki zituzten; horietatik 754, etxebizitza kolektiboko tipologia dagozkion 22 lursailetan zeuden; eta beste 140, familia bakarreko etxebizitza atxikiko tipologiaekin bat



ZARAUZKO UDALA

datozen 16 lursailetan. Ez dituzte etxebizitzak banatzeko lanak onartzen, Aritzbatalde Plazako 1 eta 4 zenbakien arteko eraikuntzak salbuetsita; azken hauetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen dute.

4.- Ordezkatu edo berritu behar izanez gero, bizitegi-eraikinetarako Zatiko Planean aurreikusitako estalki- eta fatxada-tipologia errespetatu beharko da, bai eta erabilera publikoko karrerapeak ere.

2.- Aritzbatalde Plaza eta, bereziki, Klabelin Soro espazio publiko libreak tratatu eta hobetzeko jarduera publikoak egiteko proposatu dute, ingurumen-iraunkortasuneko irizpideak kontuan izanda, eremu zolatuak murriztu eta lorategiak eta berdeguneak handitzeko.

12.8.3 8-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZUZKIDURAKO ARITZBATALDE–

1.- 8-2. areak (OD ZUZKIDURAKO ARITZBATALDE) 37.665 m²-ko azalera du eta zuzkidura publikoetara zuzendutako lursailek okupatutako esparruko lurzoruekin bat dator.

2.- Sistema orokor gisa kalifikatu eta irakaskuntza-ekipamendu publikoko erabilera nagusira (4. erabilera, 4. mota) zuzendutako aurreko Plan partzialaren (Lizardi Institutua 2, Gudamendi kaleko 11n) **P ekipamendu-lursailean**, bere altuera maximoa sestra gaineko lau solairukoa izateko aurreikuspena ezarri dute. Bertako eraikigarritasun fisikoa ez da 5.000 m² eraikiak baino handiagoa izango, eta altueran gauzatutako eraikuntzak ezingo du lursailaren azaleraren %50 baino gehiago okupatu. Aurrekoa kontuan hartu gabe, etorkizunean lursail hau, aldameneko Urdaneta 12ko lursailarekin batera, ekipamenduak sortu eta/edo zabaltzeko Plan Berezi baten bitartez birmoldatzeko aukera jaso dute. Plan bereziaren eremuak, euren inguruan kokatutako lurzoru eta eraikuntzak har ditzake.

3.- Araba kaleko 16, 18 eta 20 zenbakitan dauden aldameneko lursailak, ekipamendu gisa finkatzen dira honako erabilera nagusi hauekin:

- Kiroleko Sistema Orokorra (4. erabilera 3. mota), Aritzbatalde kiroldegiaren kasuan (Araba 20), 2006. urtean Udalak gauzatutako zabaltze-proiektuan jasotako lerroakadurek eta profilek definitutako bolumenarekin.
- Irakaskuntzako Sistema Orokorra (4. erabilera 4. mota) 1. Lizardi Institutuaren kasuan (Araba 18). Zuzkidura publikoetarako orokorrean onartutako eraikigarritasun fisikoen hazkuntza alde batera utzita, onartzen da Institutuaren eta kiroldegiaren artean dauden kirol-pisten zati baten gainean kiroldegia eraikitzea edo estaltzea; kasu honetan eraikuntza berriak olgeta-erabilerak (11. mota), erabilera sozio-kulturalak (12. mota), kirol-erabilerak (3. mota) eta irakaskuntza-erabilerak (4. mota) hartu ahal izango ditu.
- Osasun eta Administrazio Zerbitzuetako erabilera (4. erabilera, 2. eta 5. motak) gaur egungo anbulatorioaren kasuan (Araba 16).

4.- Gaur egun anbulatorioa dagoen eraikinean orain ematen zaion osasun-zerbitzua itxi eta Salbideko osasun publikoko zentroa epe laburrean eraiki eta martxan jartzeko aurreikuspenen aurrean, Plan Berezi baten bitartez, Lizardi 1eko eraikineko eta gaur egungo anbulatorioko lursailak elkarrekin berrantolatzeke aukera ikusi dute, ekipamendu berriak sortzeko edo daudenak zabaltzeko helburuarekin.



ZARAUZKO UDALA

12.9. 9. EREMUA. ITXASMENDI

12.9.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 81.140 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, 9-2. arean zuzkidura-jarduketako aurreikuspena izan ezik.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera (9-1. area).
- Zuzkidurak eta Ekipamenduak (9-2. area)
- Irakaskuntza Ekipamenduko sistema orokorra (Orokieta ikastetxe publikoko lursailak)
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZO ERABILERA. Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

1.- 9. eremua –ITXASMENDI- +4,50 eta 6,00 koten artean kokatutako lurzoru lauek osatzen dute. Iñurritza ibaiak area bitan banatzen du, Ekialdea eta Mendebaldea. Eremu hori, ia osorik, bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 24 zenbakidunarekin. Kasu honetan, Mendebaldeko muturrean kokatutako Aritzatalde sektoretik jasotako lurzoruak gehitu dituzte. Lurzoru horiek Plan Bereziaren eremuan sartu zituzten Orokieta ikastetxe publikoa handitzeko; horregatik, bidezkotzat jo dute eremu honetan sartzea.

2.- Itxasmendi auzoaren hiri-garapena 1980ko hamarkadatik aurrera gauzatu zuten, 1988an onartutako eta 1990ean aldatutako Zatiko Plan baten bitartez. Zatiko Plan horren zehaztapenen ondorioz, bertan nagusi dira altueran egindako eraikin-multzo isolatuak (7 eta 9 solairuen artekoa, beheko solairua barne hartuta). Orokieta Ikastetxe Publikoa handitzeko Plan Bereziaren aurreikuspenak egikaritze-fasean daude.

3.- Hirigintzako helburu eta irizpide orokorren artean, eremu osoa bizitegi-auzo gisa finkatzeko, eta bertan dauden espazio libre eta ekipamenduak finkatu eta hobetzeko proposatzen dituzte.

12.9.2 9-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ITXASMENDI–

1.- 9-1. areak (OD ITXASMENDI) 36.428 m²-ko azalera du eta eremuaren zati handienarekin bat dator, zuzkidura eta ekipamendu publikotara zuzendutako lursailak kanporatuta.

2.- Eremu honetan bertan dagoen eraikuntza finkatzen da hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe. Hala ere, erabilera publikoko karrerapeen zati txikiak okupatu ahal izango dira eraikinaren instalazio komunak ipintzeko (igogailuak, bizikletak gordetzeko espazioak eta antzekoak). Hauek ez dituzte hirigintzako eraikigarritasun haztuaren handitze gisa hartuko.

3.- Gaur egun arean 740 etxebizitza inguru daude. Eremu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen da.

4.- Hasieran, eremu honetan ez dute beheko solairuak etxebizitza gisa erabiltzea onartzen. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dituzte, ZHAPOren garapeneko udal-ordenantza espezifiko bat ezartzen badute.

5. Plan Bereziaren bitartez berrantolatu ahal izango dira arearen ekialdeko muturrean dauden titulartasun publikoko lurzoruak, alboan dagoen 17-2 –OR IRITA- areakoekin batera ekipamenduko partzela sortzeko. Partzela horrek



ZARAUZKO UDALA

gehenez 1.000 m²-ko azalera izango du eta zuzkidurazko bizitokietara edo beste zuzkidura publikoetara zuzenduko da.

12.9.3. 9-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SAILBERRIETA–

1.- 9-2. areak (OC SAILBERRIETA) 44.712 m²-ko azalera du eta zuzkidura publikoetara zuzendutako lursailek okupatutako esparruko lurzoruekin bat dator.

2.- Jarraian zehaztuko diren lursail eta eraikuntzetan ekipamendu-erabilera finkatzen da, eta lursail eta eraikuntza horiei, 6. tituluaren (Erabileren Araudia) aurreikusitako erregimena eta baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie, bai eta ondorengo ataletan jasotako zehaztapenak ere.

3.- Orokietara Ikastetxe Publikoa handitzeko Plan Berezia.

3.1.- ZHAPOk, eremuko ikastetxe berria eraikitze hiritzintza-antolamendua mantentzen du. Horretarako, 2004ko abenduaren 14an behin betiko onartu zen plan bereziaren oinarritzko zehaztapenak espresuki bildu eta indarrean mantentzen ditu. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Plan Berezi horren dokumentua kontsultatuko da. Bertako ordenantzak, 2005eko urtarrilaren 10eko 5 zenbakidun Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zituzten. Halaber, bertako oinarritzko zehaztapenak ondoren adierazten dira:

3.2.- 4.512 m²-ko azalera irakaskuntza-ekipamenduko erabilera nagusira zuzendutako lursailak, 4.512 m² eraikiko gehieneko eraikigarritasun fisikoa du. Gehienez, sestra gainean lau solairuko altuera izango du, eta erlaitzeraino, 14 metroko altuera maximoa izango du. Eraikuntzak, Plan Bereziaren adierazitako inguruko bizitegi-erakuntzetara eta autobidetera gutxienezko distantziak (50 metro autobidearen lur-berdinketako lanpoko lerro edo ertzera; eta 10 metro hurbilen dagoen bizitegi-erakinekoko fatxada –Pagoeta kalea 4-) eta gehieneko okupazioa errespetatu beharko ditu. Hezkuntza-ekipamendua eraikitze prozesuan, Plan Bereziaren sartutako ingurumen-inpaktuko behin betiko txostenean ezarritako zehaztapenak (babes, zuzentze eta konpentsatzeko neurriak) hartu beharko dituzte kontuan.

3.3.- Plan bereziaren gainerako eremua, jabari eta erabilera publikoko bide eta oinezkoen sareak, eta erabilera publikoko espazio libre, jolasgune eta kirol-pistak egiteko erabiliko da.

3.4.- Eremu honetarako hirigintza-aurreikuspenen zati bat, Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailak aurkeztu eta Udalak 2005eko apirilaren 28an onartutako egitaritza eta urbanizazio osagarriko proiektuaren arabera gauzatu zuten. Eraikitze proiektuak erabiltzen ez duen gainerako eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko, nahikoa izango da eraikuntza-proiektu bat aurkeztea, Xehapen Azterlan bat aurkezteko aukera kaltetu gabe. Horretarako ez dute epe espezifikorik ezarri.

4.- Irakaskuntza Ekipamenduak (4. erabilera 4. mota). Erabilera hau esleitzen zaie Araba 56ko Orokietara ikastetxe publikoko, Indamendi 1eko haurtzaindegiko eta Orokietara handitzeko ikastetxe berriko partzelei.

5.- Indamendi eta Txatxarramendi kaleen artean kokatutako udalaren jabetzako lursaila, helburu espezifikorik ez duen izaera generikoko ekipamendu-lursail gisa kalifikatzen dute. Aldi baterako, kirol-erabilerara eta espazio libreko erabilerara zuzenduko da 7. atalean aurreikusitako ekipamendu-lursailak berrantolatzearen inguruan, zertarako erabiliko den erabakiko da (lehentasunez hezkuntza, kultura edo kirol arloko ekipamenduko premiak, eta lurpeko aparkaleku bat ezartzeko aukera) eta, hala badagokio, bere eraikigarritasun fisikoa esleituko zaio premien arabera.

6.- Hiri Zerbitzuetako eta Egoitza Komunitarioko ekipamendua (1. erabilera, 1. eta 8. motak). Guardia Zibilaren kuartela Araba kaleko 52-54an. Lursail honetan, zuzkidura-jarduketa gisa, eta eperik jarri gabe, ekipamendu-erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko baimenduko dute, altuera eta azalera eraikia handitu gabe. Beti ere 56 etxebizitza baino gehiago ez badaude, eta eraikitzen dituztenak, babes publikoko erregimen ofizial baten mende geratzen badira. Bertan ere sartuko lirateke erregimen orokorrean udalak prezioak finkatu dituen etxebizitzak.

7.- Hiri-jarraitua osatzen duten aurreko ekipamenduek eratutako eremu osoa edo zati bat elkarrekin berriz antolatzeko aukera ikusi dute, ekipamendu berriak sortzeko eta/edo daudenak, batez ere irakaskuntzako ekipamendukoak, handitzeko Plan Berezi baten bitartez.



ZARAUZKO UDALA

12.10. 10. EREMUA. SANTA KLARA-SALBERDIN

12.10.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 93.181 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua 10-1. arean (OD SANTA KLARA KOMENTUA); eta hiri-lurzoru finkatu gabea 10-2. arean (OR SALBERDIN).

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera (10-2. area).
- Zuzkidurak eta Ekipamenduak (10-1. area)
- Gizarte eta Kulturako Ekipamenduen sistema orokorra (etorkizunean 10-2. arean ezarri beharreko lursaila)
- Espazio Libreen sistema orokorra (etorkizuneko Santa Klara-Salberdin parkea)
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA. Babes publikoko erregimenaren barne ez dagoen etxebizitza kolektiboa (5. erabilera, 2. mota), 10-2. arean.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: 10-1. arean dagoena; eta bere fitxan erregulatutakoa 10-2. arean.

1.- 10. eremuak –SANTA KLARA-SALBERDIN- +4,50 eta 6,00 koten artean dauden antzinako Zarauzko ibarreko lurzoru lauak hartzen ditu bere barne. Igeraindik datorren ubidearen emari ekologikoaren ibilgua erdialdetik igarotzen da, zati batean lurpean. Ubidearen ibilera nagusia goialdean desbideratu zuten, Santa Barbara mendia gurutzatzen duen tunel baten bitartez.

2.- Eremuaren mugak: Iparraldean, Euskotreneko Trenbide Sistema Orokorrak, eta Hirigune eta Zelaieta eremuak; Hegoaldean, Azken Portu eta Aritzatalde eremuak; Ekialdean, Zelai Ondo eta Zelai eremuak; eta Mendebaldean, Hiriguneko eremuak.

3.- Hirigintzako helburu eta irizpide orokorren artean honako hau proposatzen dute: Klaratar Frantziskotarren komentua eta Santa Klara elizak osatutako multzoa finkatzeko ekipamendu gisa, eta Salberdin area birmoldatzea industriakoa izatetik bizitegikoa izatera pasatuta, eta esparru horren barruan, espazio libreen eta ekipamenduen sistema orokorren sareko zuzkiduretarako lurzoruak eskuratzea.

12.10.2. 10-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTA KLARA–

1.- 10-1. areak (OC SANTA KLARA-) 16.203 m² inguruko azalera du. Bertan daude Santa Klara komentua eta finkaren gaur egungo itxuraren barruko baratze eta lorategiak. Eremu osoa, aurreko Arau Subsidiarioen 5. zonaren barruan zegoen. Topografiari begiratuta, +4,50 eta 6,00 koten artean dagoen Zarauzko ibarreko lurzoru laua da. Area horma perimetralez inguratua dago, eta bertako zati bat Santa Klara komentuarien eraikuntza-multzoak (eliza, komentuko egoitza eta klaustroa, eta bigarren mailako eraikinak) okupatzen du.

2.- Klaratar Frantziskotarren komentua eta Santa Klara elizak osatutako multzoa, HAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne dago eta ustezkotasun arkeologiko gisa deklaraturako eremua da. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote.

3.- Eremurako hirigintzako irizpide eta helburuen artean, area ekipamendu gisa finkatzea planteatzen dute, gaur egun duen erabilera nagusi erlijiosoarekin (4. erabilera 4. mota) edo eraikinaren tipologiarako egoki den beste batekin. 2. liburuki honetako 1. kapituluaren jasotako antolamendu definituko esparruetarako xedapenetan



ZARAUZKO UDALA

aurreikusitako erabilerako eta eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatuko zaizkio. Kasurako egindako babes-araudian ezarritakoaren arabera leheneratzeko obrak onartzen dira.

4.- Antolamenduz kanpo deklaritzen dituzte, ondare historiko eta artistikoaren katalogoan jasotako eraikuntza osatzen ez duten finkaren itxituren barruan dauden estalguneak., ingurunearekin bat ez datozelako.

5.- Eraiki gabeko lurzorua, baratze edo lorategi pribatu gisa erabiliko dute. Hala ere, trenbideak etorkizunean izango duen ibilbidea eta ezaugarrien inguruan zehaztutakoa kontuan hartuta beharrezkoa bada, trenbidearekin mugatzen duen finkaren Iparraldeko espazio libre eraiki gabeak jabari publikora pasa daitezzen proposatzen dute, oinezkoentzako sarbideak eta erabilera publikoko berdeguneak egiteko.

12.10.3. 10-2. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR SALBERDIN–

A) Esparrua eta helburu orokorrak

1.- 10-2. areak (OR SALBERDIN-) 76.978 m²-ko azalera du gutxi gorabehera. Bertan sartzen dira aurreko Arau Subsidiarioetako 21. eremu osoa eta aurreko 5. eremuko zati bat eta Euskotreneko Bilbao-Donostia lineako trenbide-sistema orokorrak okupatutako lurren zati bat. Eremu honen mugak dira: Iparraldean, Euskotreneko Trenbide Sistema Orokorra; Ekialdean, Zelai-Ondo gisa ezagutzen den eremuko eraikuntzak; Hegoaldean, Araba kalea; eta Mendebaldean, Klaratarren komentuko lorategiak eta Azken Portu auzoa.

2.- Gaur egun erabilera mistoko hiri-eremua da; batez ere industria eta hirugarren sektoreko erabilera du, bertan ere hainbat etxebizitza dauden arren. Eraikinen artean industria-pabilioiak nagusitzen dira. Pabilioi hauek, eraikuntzaren eta urbanizazioaren ikuspegitik gabeziak dituzte. Eremu honen barne ere 20 etxebizitza inguru daude.

3.- Eremu honen hirigintza-garapenerako baldintza eta aukera garrantzitsuenetako bat da herrigunetik hurbilen dagoen zatian Euskotreneko trenbidearen zati bat lurperatzeko aurreikuspena. Horri esker bertako lurzorua libratuko dira eta Espazio Libre eta Berdegunetako Sistema Orokorreko erabili ahal izango dira, gaur egun hesi-modukoa edo hiri-muga baita. Lurzoru horiek kanpoaldean berreskuratuta, herriko hainbat auzoren arteko konexioa hobetuko da, eta kalitatezko espazioa eratuko da Zarautzerako garrantzitsua izango den sekzio-etorbide batekin.

4.- Hiri zabalgunean dagoen industri area zaharkitu honen birmoldaketarako hirigintzako irizpide eta helburu orokorren artean honako hauek proposatzen dituzte:

4.1.- Arearen kalifikazio-aldaketa. Etxebizitza kolektibo eta dentsitate handiko tipologiako bizitegi-kalifikazio orokorra izatera pasatzen da.

4.2.- Trenbidea lurperatzea eremutik igarotzen den zatian.

4.3.- Zuzkidurako ostatuetarako lursailak eta toki-mailako gainerako zuzkidurez gain, hiri-parke garrantzitsu handia eta ekipamendu soziokulturala sortzeko lurzorua eskuratzea.

4.4.- Igerain ubidetik datorren emari ekologikoa hartzen duen ur-lasterraren ibilgua eta ertzak leheneratzea.

4.5.- Babes ofizialeko erregimenetako baten mendeko etxebizitza-kopuru garrantzitsua eraikitzea, lurzorumota honetan legeak ezarritako gutxieneko zenbatekoak eta estandarrak errespetatuta, herrian dagoen eskaera handiari erantzuteko. Hala ere, beti, egikaritze-unitatearen bideragarritasun ekonomikoa eta esparruan dauden jarduera ekonomikoen toki-aldaketa bermatuta.

5.- Eremu honen barne daude, EAEko lurzorua polui dezaketen jardueren kokalekuen inbentarioan sartutako lursailak. Kasu hauetan, garapenerako plan eta proiektu xehatuak idazteko esparruan lurzoruen kalitatea ikertzeko obligazioa ezartzen dute. Hala eta guztiz ere, lurzorua polui dezaketen jarduerak dituzten edo jasan dituzten lursailetan ezingo da obrarik egin, ingurumen-arloko organoak, lursail horien lurzoru-kalitatearen deklarazioa emititzen ez duen arte.



ZARAUZKO UDALA

B) Area garatzeko hirigintzako zehaztapenak

(Udalbatzarrak, 2020ko uztailaren 28an onartu zuen aldaketaren arabera idatzita)

- 1.- Sailkapena eta kategorizazioa. Area, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.
- 2.- Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera eta Sistema Orokorrak.
- 3.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jotzen dute.
- 4.- Lurzoruaren programazioa eta plangintza xehatua lantzeko epeak. 12 hilabete plan berezia egiteko, 14 hilabete hasieran onartzeko, eta 18 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPO indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketa-programa, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.
- 5.- Berezko erabilera: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.
- 6.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapeneko plan bereziak finkatuko ditu.
- 7.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna:

7.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak.

7.1.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna. 107.000 m² eraikiak (atariak, eraikuntzaren elementu komunak eta estalkipean zenbatu daitezkeen azalera barne), honako banaketa honen arabera:

1. Etxebizitza kolektiboko erabilera (5. erabilera, 2. mota). Erabilera honetara, gehienez, 95.000 m² eraiki zuzenduko dira, 955 etxebizitza independenterekin. Estalkipeko solairuan ezingo dira etxebizitza independenteak egin, bai ordea azken solairuko etxebizitzetara lotutako etxebizitza-erabilerara zuzenduko espazioak.
2. Etxebizitza-kolektiboko erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk: Erabilera hauetara zuzendutako azalerek ezingo dute eraikitako azalera osoaren %12 baino handiago eta %7 baino txikiago izan.

7.1.2. Sestrapeko eraikigarritasuna: Lursail bakoitzeko, gehienez, sotoko bi solairu prestatuko dituzte. Solairu horiek, garaje eta aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa erabiltzeko prestatuko dira (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Plan bereziak, 1. Liburuaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuetarako gutxienezko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.

7.2.- Bestelako irabazizko erabileretarako partzelak. Ez daude.

7.3.- Emaizako dentsitatea

- 7.3.1. Arearen guztizko azalera: 76.978 m².
- 7.3.2. Azalera, sistema orokorretarako lurzoruak baztertuta (trenbidea, zuzkidura publikoak): 59.800 m²
- 7.3.3. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m² sabaiko indizea: 1,79 m² sabai/m² lurzoru.

8.- Hirigintzako eraikigarritasuna garatzeko arau espezifikoak. Hasieran, Salberdin esparrurako garatu beharreko Plan Bereziak, bizitegi-lursailetan sestra gainean eraikitako 101.500 m² ordenatu ahal izango ditu, gehienez. Horietatik, eraikitako 90.000 m², gehienez, etxebizitza kolektiboko erabilerara zuzendu ahal izango dira, 905 etxebizitza egiteko gehienez. Euskotrenekin egindako berariazko hitzarmen edo konpromiso baten bitartez bermatzen bada trenbidearen trazadura lurperatzea edo, horrekin bateragarria izanik, Salberdin area eta iparraldean dagoen bizitegi-gunea lotzeko oinezkoentzako pasabide baterako aukera ematen duen beste edozein irtenbide, lurzoru asko handituko litzateke, eta espazio libre eta berdeguneen sistema orokorrean sartuko litzateke. Egoera horretan Plan Bereziak, bizitegi-lursailarako sestra gainean eraikitako azalera handiagoa agindu ahal izango du (5.500 m² sabai, gehi garaje eta trastelekutarako dagozkien sotoko solairuak), horietatik, gehienez, 5.000 m² eraikiak etxebizitza kolektiboko erabilerarako zuzenduko dira. Eraikigarritasun-hazkuntza hau, honako arau hauek jarraituta gauzatuko da:



ZARAUZKO UDALA

8.1.- Jarduketa integratuko arean sartuko dira, trenbidea lurpean geratzen den esparruaren mugaren barne sartutako Euskotrenen titulartasuneko lurzoru-azalerak, bai eta trenbide-linea Iparraldera mugitzeagatik trenbide-funtzioa gehiago izango ez duten azalerak. Hauek, berdegune eta espazio libreen SG gisa kalifikatzera pasatuko dira.

8.2.- Hirigintzako eraikigarritasunaren hazkuntza osoa partzela bakar batean bilduko da, trasteleku eta garajeen erabilerarako egokituko zaion sestrarepeko eraikigarritasunarekin batera.

9.- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrak.

9.1.- Plan bereziak bermatu beharko du bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunaren %40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiltzea, hirigintza-legeriak ezarritako estandarrak kontuan hartuta. BOEk, gutxienez, bizitegi-sabaiko eraikigarritasun osoaren %20 izan beharko dute.

9.2.- Hala badagokio, trenbidea lurperatzeagatik edo, horrekin bateragarria izanik, Salberdinen eta udalerriko iparraldearen arteko lotura nabarmen hobetzen duen beste edozein irtenbide emateagatik esleitu den bizitegi gisako hirigintzako eraikigarritasun osoa (gehienez 5.000 m² eraikiak), babes publikoko erregimen baten mende dagoen etxebizitzetarako zuzenduko da. Bertan ere sartuko dira erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzak. Kasu honetan etxebizitzak, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa baino 2,5 aldiz garestiagoak izango dira.

9.3.- Gainerako bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunari dagokionean (gehienez 90.000 m² eraikiak), plan bereziak bete beharreko honako estandarrak ezartzen dituzte:

9.3.1.- Gutxienez, bizitegirako azalera eraiki osoaren %47, eta etxebizitza guztien %53, babes publikoko erregimen baten mende egongo dira.

9.3.2.- Bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunaren %42 erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiliko da. Erregimen orokorreko eta/edo bereziko BOEk, gutxienez, bizitegi gisa erabiliko dutenaren %21 hartu beharko du.

9.3.3.- Babes publikoko erregimen bateko etxebizitzetarako gordetako gainerako azalera, %47ko gutxienera heldu arte, erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetara zuzendu daiteke. Etxebizitza horiek, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa baino 2,5 aldiz garestiagoak izango dira.

10.- Zuzkidura publikoak eta ekipamenduak

10.1.- Espazio libre eta ekipamenduetako sistema orokorrerako zuzkidura. Santa Klara komentuen ondoan, arearen mendebaldean ezartzeko, gutxienez, 15.000 m²-ko azalera bat derrigorrez eta doan lagatzea. Azalera horretatik 8.000 m², gutxienez, parke publikoa egiteko erabiliko dira.

10.2.- Zuzkidurazko bizitokiak. Gutxienez 1.500 m²-ko azalera osoa duen lursail bat edo gehiago derrigorrez eta doan lagatzea.

10.3.- Espazio libretako toki-sistamarako zuzkidura. Gutxienez 5.000 m².

10.4.- Aparkalekuen zuzkidura bide publikoan. Plan bereziak, sestra gainerako eraikigarritasuneko 500 metro karratu bakoitzeko, gutxienez, aparkaleku-plaza bat agindu beharko du, eta beste plaza bat, zuzkidura publikotara zuzendutako 200 m²-ko lurzoru bakoitzeko, eta espazio libreak kontuan hartu gabe.

10.5.- Jabari publiko gisa kalifikatutako espazioen lurzorian aparkaleku autonomoetako zuzkidura publikoak prestatu ahal izango dituzte.



ZARAUZKO UDALA

10.6.- Eraiki beharreko etxebizitza bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo zaindu beharko da.

11.- Antolamendu, Urbanizazio eta Eraikuntzako arteztarauak .

11.1.- Ibilgailuen eta trenaren trafikoak eremuan duen soinu-inpaktuari buruzko azterlan bat izan beharko du plan bereziak, soinuaren ikuspegitik antolamendu-alternatiba egokiena eskaintzen saiatzeko eta beharrezko neurri zuzentzaileak proposatzeko. Halaber, eraikuntza diseinu egokiarekin egiten dela bermatu beharko da uholde-arriskua ez areagotzeko, ez arean bertan, ez haren ingurunean. Gomendio gisa, urpean gera daitezkeen zonetan kokatu beharreko eraikinaren egokitzapen-neurriak hartuko dira erreferentzia gisa –Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak garatu ditu egokitzapen-neurri horiek–.

11.2.- Area honen parean, Igeraindik datorren ubidearen ibilbidea mantendu eta leheneratzea aurreikusi beharko da, ur-bazterren tratamendu naturalistikoa sustatuz. Ezin izango da jabari publiko hidraulikoa hartu, ezta ertz bakoitzeko 5 metroko zortasun-zerrenda bete ere. Jabari publiko hidraulikoaren gainean eragina sortuko duen jardun orotarako, behar-beharrezkoa izango da aurretik aroko organismoaren baimen administratiboa izatea. Baimen hori Gipuzkoako lurralde-bulegoan bideratu beharko da.

11.3.- Trenbidea lurperatzea, eta gainazaleko lurzorutan espazio libreak eta berdeguneak jartzea proposatu dute.

11.4.- Garapeneko plan bereziak xehatuko ditu, arearako proposatutako bizitegi-erabilerako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarrizko elementuak. Egingo duten eraikuntzarako honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: Sotoko 2 solairu (gehienez) + beheko solairua + 6 solairu + estalkipeko solairua. Goiko solairuetako azkenak teilatupeko tipologia izan dezake. Irizpide orokor gisa, beheko solairuan erabilera publikoko karrerapeak ezar daitezke, gutxienez hiru metroko zabalerarekin.

11.5.- Etorkizunean egingo dituzten eraikuntzen sestrapeko sotoek edo altueran gauzatutako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte espazio libre moduan edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak, gainazalean erabilera publikoko zortasuna izango du, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

11.6.- Antolamendu geroraturtik kanpoko egoeran deklaritzen dituzte areako eraikin guztiak.

12.- Urbanizazio-karga nagusiak.

12.1.- Areaari bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.

12.2.- Santa Klara parkeko etorkizuneko sistema orokorra egikaritzea eta Igeraindik datorren ubidearen ibilguaren tratamendua.

12.3.- Espresuki, areako (Bizkaia eta Santa Klara kalea) orri grafikoetan irudikatutako bide-sare publiko mugakidearen bide-obren (zolandura, espaloiak egin eta zintarriak jartzea...) osagarria.

12.4.- Hala badagokio, areako sareak eta sare orokorrak lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko beharrezko egikaritze-unitateari kanpoko azpiegitura eta zerbitzutako obrak.

12.5.- Trenbidea bitan banatzeko eta, hala badagokio, lurperatzeko obrak, eta lurperatutako eta/edo trenbidea erabiltzeko desafektatutako areaaren gainazaleko urbanizazioa, administrazio publiko eskudunen kontura egingo dira.

12.6. Aurreko atalean aurreikusitako obretatik kanpo, trenbidearen titularrak ez du areaa urbanizatzeak ekarriko dituen kostuen ordainketan parte hartuko.

13.- Hirigintza-egikaritzerako arteztarauak. Areaa, egikaritze-unitate bakar baten edo gehiagoren bidez egikaritzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da. Bere mugak, behar izanez gero, plan bereziaren bitartez aldatu ahal izango dira, arearako sarbideak eta ZHAPON jasotako aurreikuspenak gauzatzea bermatzeko. Egikaritze-



ZARAUZKO UDALA

erregimena publikoa izatea proposatzen dute. Jarduketa egikaritzekoan, hirigintza-legeriak ezarritako moduan ohiko etxebizitza dutela frogatzen duten etxebizitzetako okupatzaile legalek beste etxebizitza batera joateko duten eskubidea bermatu beharko da.



ZARAUZKO UDALA

12.11. 1. EREMUA. MENDILAUTA

12.11.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 255.884 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, hiri-lurzoru finkatu gabeen kategorian sartzen den IFAR KOIA bizitegi-lursaileko zuzkidura-jarduketaren, eta antolamendu definituko eremuetarako aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenen salbuespenarekin.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Kirol Ekipamenduko sistema orokorra (golf-klubaren instalazioak 11-2. areaan).
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA. Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Dagoena, eta Ifar Koia lursailerako aurreikuspenen eta antolamendu definituko eremuetarako aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenen salbuespenarekin.

1.- 11. esparruko –Mendilauta- lurren mugak: Iparraldean, Zarauzko malekoiaren eta hondartzaren arteko lurrak; Hegoaldean, Nafarroa kalea; Ekialdean, Iñurritzako Biotopo Babestua; eta Mendebaldean, Hirigunea. Nagusiki, aurreko Arau Subsidiarioetako ondorengo esparruekin bat dator: Nafarroa kalearen iparraldean kokatutako antzinako 17. zonako esparru osoa; Nafarroa kalearen iparraldean kokatutako 1-1. arearen barne izan ziren lurrak eta eraikuntzak (Mar y Sol etxea, eta Belaunzaran plaza), eta Biotopoen sartu ez diren gaur egungo golf-klubaren instalazioak.

2.- Eremuaren hiri-egitura orokorra, arearen hegoaldean, Ekialdetik Mendebaldera gurutzatzen duen bide nagusian oinarritzen da. Nafarroa kalea. Ekialdean kokatutako zatiak bide-egitura berezia du. Egitura hau, orokorrean, baldintza egokitan oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa antolatzeko nahikoak ez diren kale txiki ortogonalez osatutako bilbe batean oinarritua dago. Area horren garapena ez dator bat eraikuntza-tipologiako eredu homogeneo batekin, eta behin eta berriz egindako eraikuntza berriak (batez ere 1960. urtetik aurrera), une bakoitzean, bazeuden finken forma eta tamainako ezaugarrietara egokitu dira. Eraikuntza guztiak ezaugarri komun bakarra dute: eraikuntza irekiak direla (barruko patiorik gabe) eta ia kasu guztietan lorategia jartzeko lursail pribatuz inguratuak daudela.

3.- Eremuak ez du, gaur egungo bertan bizi direnei eta bertan dagoen etxebizitza-kopuruaren arabera bizi daitezkeenei eskaintzeko ekipamendu pribatu edo publikorik. Etxe horietako asko, bigarren etxebizitzaren fenomenoarekin lotuak daude. Inguru honen beste gabeziak dira, orokorrean bideen zabalera murriztu denez kanpoaldean aparkaleku publiko gutxi dagoela eta espazio libre handiak ez daudela. Azken kasu honetan, ordea, espazio libre handirik ez egon arren, malekoi eta hondartza hurbil daudenez arazoa ez da hain larria.

4.- Arearako helburu eta hirigintza-irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

4.1.- Esparruaren multzoa bizitegi-auzo gisa finkatzea, lorategiak jartzera zuzendutako lursail pribatuz inguratutako eraikuntzekin "lorategi-hiriaren" itxura mantenduta, eta bertan dauden zuhaitz-espezieak eta estalki begetala babestuta.

4.2.- Espazio libreak, berdeguneak eta erabilera publikoko bide-sarea tratatu eta hobetzeko sustapen publikoko esku-hartzeak eta titulartasun pribatuko lurzoruak lortzeko esku-hartzeak. Erabilera publikoko bide-sarearen kasuan, oinezkoen eta ibilgailuen mugikortasuna eta irisgarritasuna hobetzean arreta berezia jarrita..

4.3.- Bertan dauden ekipamendu eta zuzkidura publikoak finkatu eta hobetzea



ZARAUZKO UDALA

5.- Esparru honetan jarduera eta erabilera posibleak, kostaldee buruz indarrean den legerian (22/1988 Legea, 23. artikulutik eta 25. artikulura, eta 3. Aldi Baterako Xedapena) aurreikusitako babes-zortasunaren ondoriozko zehaztapenek baldintzatzen dituzte. Zortasun horrek 20 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barne-mugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.

12.11.2. 11-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD MENDILAUTA–

1.- 11-1. areak (OC MENDILAUTA-), guztira, 232.882 m² inguruko azalera du.

2.- Eremu honetarako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, bere antolamendu, erabilera eta eraikigarritasun fisikoa finkatzeko proposatzen dute, bai eta "lorategi-hiri" gisa duen itxura gordetzeko ere. Ez da aurreikusten eginak dauden eraikinen hirigintzako eraikigarritasuna handitzea, sotoak eta/edo erdisotoak garaje edo aparkaleku, trasteleku, eta lursailaren erabilera nagusiari lotutako eraikinaren instalazio orokor edo komun (8. erabilera) gisa erabiltzeko ez bada.

3.- Bizitegi-erabilerako lursailentarako zehaztapan partikularrak

3.1.- Gaur egun areak 2.440 etxebizitza inguru ditu. 1. liburukiko 6.6.06. eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen da. 1988. urtearen ondorengo plangintza orokorra jarraituz eraikitako etxe guztiak (aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak betez egindako 17-6. eremuko eta 1-1, 17-2, 17-4 eta 17-5. eremuetako eraikuntzak) etxebizitza-kopurua handitzeko edo etxebizitza banatzeko aukeratik salbuetsiak daude. Plangintza orokor horretan espresuki debekatzen dute.

3.2.- Eremu honetan, familia bakarreko edo familiabiko etxebizitzako eta etxebizitza kolektiboko eraikinetako beheko solairuetan baimentzen da etxebizitza gisa erabiltzea, ZHAPOren aurretik hala erabiltzen ziren kasuetan. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko etorkizuneko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dira, garapeneko udal-ordenantza espezifiko baten bitartez hala ezartzen badute.

3.3.- Eginak dauden eraikinak ordezkatzean eraikin hauen lerrokadurak eta altuera zehazki errespetatzen ez badituzte, eraikiko dituzten berriek honako zehaztapan hauek bete beharko dituzte: sestra gainean ezingo dute antolamendu-planoetan irudikatutakoa baino azalera eraiki edo eraikuntza-profil (solairu-kopurua) handiagoa izan, eta lursail mugetara, gutxienez, 3 metroko distantzia gorde beharko dute, hegalkinak barne hartuta. Ordezkapenak lursail bakar batean eragiten badu, alde aurretik Xehetasun Azterketa onartu beharko da; ordezkapenak bi lursail edo gehiagotan eragiten badu, Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia bideratu beharko da.

3.4.- Irizpide orokorra, bertan dagoen antolamendua finkatzea bada ere, ez da baztertzen, hiri-antolamenduko plan berezien bitartez, nahiko garrantzitsuak diren eremuko esparru espezifikoaren antolamendua aldatzeko aukera, ez eta plan berezien bitartez hiri-berrikuntzako jarduera zehatzak garatzea ere. Plan berezietan interes publikoa eta pribatua uztartu behar dira. Horretarako, hiri-egituraren integrazioaren hobekuntza, espazio libre berriak eskuratu eta zabaltzea, arkitektura-arloko hobekuntza, eta publikoaren eta pribatuaren arteko iragaitea erregulatzea ahalbidetuko dute. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna pixka bat handitu ahal izango dute (%10 arte), handitze horrekin batera, espazio eta zuzkidura publikoak eta ekipamenduak proportzioan handitzen badira. Eraikigarritasuna handitzen bada, zuzkidura-jarduketak direla ulertuko da. Dena den, arearen sestra gaineko guztizko hirigintzako eraikigarritasuna ezingo da 2.000 m² baino gehiagotan handitu ZHAPO indarrean dagoen bitartean.

3.5.- Leandro 8 (San Ignacio etxea); Lizardi kalea 2 (Gure Ametsa etxea); Lizardi kalea 7 (Zuazo Enea), lursailaren iparraldeko horma barne hartuta; Mandabide kalea 5 eta 7; Matxixako kalea 2 (Guadalupe etxea); Mendilauta kalea 14 (Maria-Angeles etxea); Nafarroa kalea 7; Nafarroa kalea 13; Nafarroa kalea 15; Nafarroa kalea 17; eta Zumalakarregi kalea 4 (Margarita etxea) eta Zumalakarregi kalea 6ko eraikinak, ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartuak daude, eta horregatik, lehendabizi, 1. liburukiko 10 tituluaren aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko zaizkie.



ZARAUZKO UDALA

3.6.- Gaur egun hotel bat (Hotel Roca-Mollarri) dagoen Zumalakarregi 11ko lursailaren kasuan, ZHAPOk, lursail honetarako, aurreko Arau Subsidiarioen bizitegi-erabilerako kalifikazioa gordetzen du lursail horri esleitutako erabilera nagusi gisa, eta hotela, baimendutako bestelako erabilera gisa jotzen dute. Gaur egungo eraikigarritasun fisikoa mantenduz hotel-erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko aukera, ez dute zuzkidura-jarduketa gisa kontuan hartuko.

3.7 ZHAPOk Lizardi 6 partzelarako (2007ko irailaren 20an) eta Lauaxeta 3 partzelarako (2007ko abenduaren 20an) Udalak behin betiko onartutako Xehetasun Azterketetan biltzen diren zehaztapenak jaso eta indarrean mantentzen ditu. Partzela horien bolumenen antolamendua, lerrokadurak eta profilak dokumentu horietan definitu dira. Partzela horien kasuan, 24 hilabeteko epea finkatu da eraikuntza-proiektua aurkezteko eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko, betiere plan orokorra indarrean jartzen denetik hasita.

4.- Ekipamendu-lursailentzako zehaztapen partikularrak

4.1.- Bertan dauden ekipamenduko eraikuntzen eta lursailen multzoa, gaur egun duten erabilerara zuzendutako ekipamendu gisa finkatzen da. Hala ere, eraikinen titulartasunaren eta arearen berezko erabilerarekin bateragarri izango diren 6. tituluaren (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako zuzkidura- eta ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira.

4.2.- Mendilauta kalea 13-15 (antzinako Aiala etxea, gaur egun Argiñano hotela), Nafarroa kalea 23 (Arrate, Nuria eta Iciar etxeak), eta Zumalakarregi kalea 16ko (Ebro Etxea) eraikinak, ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan daude. Horregatik, nagusiki, 1. liburukiko 10. tituluaren aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko zaizkie.

4.3.- Titulartasun publikoko ekipamendu-lursailak. Atal honetan ondoko lursail hauek sartuko dira: Zumalakarregi 16koa (Ebro Etxea) eta Nafarroa 23ko Nuria-Arrate-Iciar etxe-multzoena. Etxe horiek, gaur egun, batez ere jarduera soziokultural eta laguntzakoentzako erabiltzen dituzte (4. erabilera, 9 eta 12. motak).

4.4.- Erabilera nagusi gisa hotela duten ekipamenduko lursail pribatuak (4. erabilera, 10. mota). Atal honen barruan sartzen da Mendilauta 13-15ko (Argiñano Hotela) lursaila. Bertan baimendua dago bertan dauden hirugarren sektoreko erabilerako jarduerak (tabernak eta jatetxeak), zuzenean erabilera nagusiarekin lotuak ez dauden arren.

5.—IFAR KOIA- bizitegi-erabilerako lursailerako zehaztapen partikularrak.

5.1.- IFAR KOIA lursailak 1.413 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira Leandro kaleko 6an dagoen Ifar Koia etxeari lotutako lursail osoa eta lur guztiak. Bertan, gaur egun, etxebizitza bakarra dute. ZHAPOk lursail honetarako egindako proposamena aurrekarian, hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenetan eta gauzatu ez zituzten aurreko Arau Subsidiarioen etxebizitza-kopuruan oinarritzen da, eta antolamendu xehatu berri baten bitartez ordezkatzeko dituzte.

5.2.- Antolamendu xehatua.

5.2.1.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

- Goiko solairuak (estalkipea barne): 1.320 m², etxebizitza kolektiboko erabilerarako (5. erabilera, 2. mota). Ondoriozko etxebizitza independenteen batez besteko azalera ezingo du 80 m² erabilgarri baino gutxiago izan. Estalkipeko espazioak, zuzenean azpiko solairuan duen etxebizitzarekin lotutako erabilerarako zuzendu ahal izango dira.
- Soto edo erdisotoko solairuak: oinean baimentzen den gehieneko okupazioaren emaitzazkoa trasteleku eta garajeko lokal gisa erabiltzeko (8. erabilera)

5.2.2.- Eraikuntzaren profila: Sotoa (bi gehienez) erdisotoko solairu bat, goiko hiru solairu eta estalkipeko solairu bat. Erdisotoak ezingo ditu altueran gauzaturako eraikuntzaren lerrokadurak gainditu, eta inoiz ezingo du sestra gainean 2 metroko altuera gainditu.



ZARAUZKO UDALA

5.2.3.- Eraikuntza berriaren gehieneko okupazioa oinean: 400 m² sestra gainean eta 800 m² sestrapean; erdisotoak ezingo du altueran gauzatutako eraikuntzaren perimetroa gainditu.

5.2.4.- Derrigorrezko gutxieneko distantzia bide publikora eta inguruko lursailtako mugetara. Eraikuntzak, antolamendu-planoetan jasotako gehieneko lerrokadurak errespetatu beharko ditu.

5.2.5.- Arearen jabeek, Leandro kalearen ondoko lursailaren mendebaldeko mugan 3 metroko zabalerako zerrenda bat urbanizatu eta udalari doan eman beharko diote espaloia zabaltzeko.

5.2.6.- Lursail eraikigarria, gutxieneko lursail gisa joko dute.

5.3.- Hirigintza-egikaritzarako arteztarauak

5.3.1.- Area, zuzkidura-jarduketa gisa definitu eta mugatzen da, ZHAPOk, gaur egun Ifar Koia etxeak duena baino hirigintzako eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen diolako.

5.3.2.- Egikaritzeko, hirigintza-legeriaren aurreikuspenen arabera dagokion zuzkidura-karga jasotzeaz gain, sestra gainean lursail pribatu eraikiezinaren eraikuntza eta urbanizazio osagarriko proiektu bat aurkeztea nahikoa izango da. Egikaritze-erregimena publikoa izatea proposatzen dute.

5.3.3.- 24 hilabeteko epea ezarriko da eraikuntza-proiektua eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko. Epea, plan orokorra indarrean jartzen den unetik hasiko da.

12.11.3. 11-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD GOLF KLUBA–

1.- 11-2 areak (OD GOLF KLUBA), guztira, 23.003 m² inguruko azalera du, eta bertan sartzen dira golf-klubak egur egun okupatzen dituen eta Iñurritzako Biotopo Babestuaren esparruan sartu ez zituzten lurzoruak. Topografikoki, antzinako hareatza eta dunen gainean dago kokatua.

2.- Lursail honetan, golf-klubaren eraikina eta estali gabe dauden hainbat kirol-instalazio eraiki dituzte: tenis- eta padel-pistak, saskibaloikantxak eta abar. Halaber azpimarratu behar da finkan dagoen zuhaitzi mardula; babestu beharreko ingurumen-elementutzat jotzen dute.

3.- ZHAPOk, sistema orokor gisa kalifikatzen du lursail hau, eta batez ere Kirolerako erabilera (4. erabilera 3. mota) eta erabilera soziokulturaleko (4. erabilera 12. mota) ekipamendu gisa finkatzen du. Ekipamendu-erabilerarako 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako baldintza orokorrak eta erregimena aplikatuko zaizkio.

4.- Orokorrean, badauden eraikinen barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobetzeko obrak onartzen dituzte. Halaber, kirol- eta gizarte-erabilerako instalazioak handitzeko ZHAPO onartu aurretik bertan zegoen eraikinaren gaineko azalera eraikia %10 handitzeko onartzen dute. Azalera eraikia handitzea baimentzeko, Xehapen Azterlan bat bideratu beharko da. Bertan, handitzearen premia justifikatuko da eta, edozein kasutan, bertan dauden zuhaitzak babestuko direla bermatuko da. Eraikigarritasuna handitzea, zuzkidura-jarduketa gisa ulertuko da.



ZARAUZKO UDALA

12.12. 12. EREMUA. ZELAIETA

12.12.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 188.589 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Ekipamendu Soziokulturaleko Sistema Orokorra (Nafarroa 22 –Sanz Enea – partzela 12-1 arean)
- Asistentzia eta Egoitza Komunitarioko Ekipamenduko Sistema Orokorra (12-2 area).
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.
- Ekipamendu Sistema Orokorra definitzeko eta espazio publikoa Kortazar eremuan (12-3 area).

BEREZKO ERABILERA. Babes publikoko erregimenaren barne ez dagoen etxebizitza kolektiboa (5. erabilera, 2. mota), 12-1. arean.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena

1.- 12. eremuan –Zelaieta-, Nafarroa kalearen (Iparraldean), eta Lapurdi kalearen eta trenbidearen (Hegoaldean) artean dauden lurzoruak eta eraikuntzak sartzen dira. Eremuaren mendebaldeko muturrean Karmeldarren komentua eta Gaztainpe Plaza daude. Azken honen ondoan, Gipuzkoa kaleko 32ko etxebizitza-dorrea dago. Eremuak, Ekialdean, 13. arearen (SAN PELAIO-İNÜRITZA) barne dauden San Pelaio ermitarekin eta Bertsolarien Plazarekin mugatzen du.

2.- Eremua, nagusiki, aurreko Arau Subsidiarioetako 17. eremuko hegoaldearekin eta 18. eremuko zati handienarekin bat dator, ekialderantzago dauden lurak kanpoan utzita. Topografiari dagokionean, sestrak 5,00 eta 7,00 metro artean dituzten Zarauzko ibarreko lurzoru lauak hartzen ditu.

3.- Aurreko Arau Subsidiarioak garatuta, hainbat eremu edo jarduketa-unitatetan banatutako eraikuntza-interbentzio ugari izan zituen esparru honek. Zona honen barne zeuden, aurreko plangintza orokorreko 17-1. eta 17-3. areak, eta 18-1.etik 18-9.era artekoak, biak barne.

4.- Hiri-egitura orokorra, Ekialdetik Mendebaldera gurutzatzen duten hiru bide nagusitan oinarritzen da: Nafarroa, Gipuzkoa eta Lapurdi kaleak, elkarren artean, Iparraldetik Hegoaldera jarritako bideen bitartez lotuak. Bide gehienak, aurreko plangintza gauzatuak, duela gutxi eraikiak daude. Arean, eraikuntza irekiak (patiorik gabe) eta lorategiak jartzeko lursail pribatuz inguratutako tipologia-eredu homogoneoa ematen da, aurreko garai bateko zenbait eraikin sakabanatu salbuetsita.

5.- Areak, ekipamendu partzela pribatu nahiz publiko asko ditu. Bestela, lur gainean aparkaleku publiko nahikoa dute, eta ibilgailu eta oinezkoentzako bide egokiak dituzte.

6.- Bertarako, honako helburu eta hirigintzako irizpide hauek proposatzen dituzte:

6.1.- Aurreko antolamendua mantentzea eta bertan dauden eraikuntzak finkatzea, eremuaren zati handiengan hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe.

6.2.- Bertan dauden ekipamenduen lursailak hobetu eta optimizatzea, eta adinekoei laguntzeko ekipamendu bat sortzea.

6.3.- Kortazarreko lursail hutsaz baliatzea, Ekipamendu komunitarioko eta espazio publikoetako jarduera bati ekiteko.

7.- Trenbidearen Lurraldearen Arloko Planak, Zarautz parean trenbidea bitan banatzea aurreikusi du. Horrek, eremu honetan eragina izango du, batez ere hegoaldean kokatutako espazio libretan, trenbidearen ondoko mugan. Eremu honetatik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan irudikatzen den moduan. Proposamen horiek gauzatzen badira, egingo dituzten obrek, soinu-inpaktua murrizteko, urbanizazio



ZARAUZKO UDALA

publikoak eta, ahal den neurrian, eragindako espazio publikoak kontuan hartzeko eta berriro jartzeko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte. Lurperatutako trenbidearen gaineko plataforma osatuko duten zoruak urbanizatu beharko dira eta, bereziki, jabari eta erabilera publikoko espazio libre eta berdegune gisa tratatu behar dira.

12.12.2. 12-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAIETA–

1.- 12-1. areak (OD ZELAIETA-), guztira, 176.877 m² inguruko azalera du.

2.- Eremu honetarako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, bere antolamendu, erabilera eta eraikigarritasun fisikoa finkatzeko proposatzen dute, bai eta "lorategi-hiri" gisa duen itxura gordetzeko ere. Ez da aurreikusten eginak dauden eraikinen hirigintzako eraikigarritasuna handitzea, sotoak eta/edo erdisotoak garaje edo aparkaleku, trasteleku, eta lursailaren erabilera nagusiari lotutako eraikinaren instalazio orokor edo komun (8. erabilera) gisa erabiltzeko ez bada.

3.- Bizitegi-erabilerako lursailentarako zehaztaper partikularrak

3.1.- Gaur egun areak 1.330 etxebizitza inguru ditu, aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak garatuz, Hegoalde eta Lapurdi kaleen artean dagoen orubean eraikitzen ari diren 50 etxebizitzak barne hartuta. Etxebizitza horien eraikigarritasuna eta bolumena, 2006ko martxoaren 2ko Tokiko Gobernu Batzordearen erabakiaren bidez lizentzia eman zioten egikaritze-proiektuan jasotako profilek eta lerrokadurek zehazten dituzte.

3.2.- Nagusiki etxebizitzako erabilerara zuzendutako eraikin gehienak, aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenen arabera eraiki zituzten (17-1, 17-3, 18-1, 18-2, 18-3, 18-4, 18-5, 18-6, 18-7, 18-8 eta 18-9. eremuetako eraikuntzak eta 17-6. eremuko zenbait), eta bertan debekatua dago etxebizitzak banatzea eta gehiago egitea. 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, aurretik egindako eraikuntzetan etxebizitzak banatzeko aukera ematen da.

3.3.- Eremu honetan, familia bakarreko edo familiabiko etxebizitzako eta etxebizitza kolektiboko eraikinetako beheko solairuetan baimentzen da etxebizitza gisa erabiltzea, ZHAPOn aurretik hala erabiltzen ziren kasuetan. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko etorkizuneko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dira, garapenerako udal-ordenantza espezifiko baten bitartez hala ezartzen badute.

3.4.- Eginak dauden eraikinak ordezkatzeko eraikin hauen lerrokadurak eta altuera zehazki errespetatzen ez badituzte, eraikiko dituzten berriek honako zehaztaper hauek bete beharko dituzte: sestra gainean ezingo dute antolamendu-planoetan irudikatutakoa baino azalera eraiki edo eraikuntza-profil (solairu-kopurua) handiagoa izan, eta lursail mugetara, gutxienez, 3 metroko distantzia gorde beharko dute, hegalkinak barne hartuta. Ordezkaperak lursail bakar batean eragiten badu, alde aurretik Xehetasun Azterketa onartu beharko da; ordezkaperak bi lursail edo gehiagotan eragiten badu, Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia bideratu beharko da.

3.5.- Gipuzkoa 37 (Etxe Maite etxea); Gipuzkoa 38 (Maria Pilar etxea); Gipuzkoa 44-a (San Antonio etxea); Gipuzkoa 50 (Maddalen etxea), Gipuzkoa 52 (Kabi Alai etxea); Gipuzkoa 54 (Txoko Maite etxea); Gipuzkoa 56 eta Gipuzkoa 58ko eraikinak, ZHAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartuak daude; horregatik, lehentasunez, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako ordenantzak eta babes-erregimena aplikatuko dizkiete.

3.6.- Gaur egun bulegoak dituen Nafarroa 50-A eta 50-Bko lursailaren kasuan, ZHAPOk, lursail honetarako, aurreko Arau Subsidiarioen bizitegi-erabilerako kalifikazioa gordetzen du lursail horri esleitutako erabilera nagusi gisa, eta bulegoa, baimendutako bestelako erabilera gisa jotzen dute. Gaur egungo eraikigarritasun fisikoa mantenduz bulego-erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko aukera, ez dute zuzkidura-jarduketa gisa kontuan hartuko.

4.- Ekipamendu-lursailentarako zehaztaper partikularrak



ZARAUZKO UDALA

4.1.- Bertan dauden ekipamenduko eraikuntzen eta lursailen multzoa, gaur egun duten erabilerara zuzendutako ekipamendu gisa finkatzen da. Hala ere, eraikinen titulartasunaren eta arearen berezko erabilerarekin bateragarri izango diren 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako zuzkidura- eta ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira.

4.2.- Gipuzkoa 11 (Munda-Zeleta Berri etxea, eraikita dagoen parkearen ingurunea sartuta), Gipuzkoa 34 (Karmeldarren komentua), Gipuzkoa 40 (María Inmaculada etxea, lursailaren iparraldean dagoen eraikina) eta Nafarroa 22 (San Enea) ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan sartuta daude; horregatik, lehentasunez, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako ordenantzak eta babes-erregimena aplikatuko dizkiete.

4.3.- Titulartasun publikoko ekipamendu-lursailak. Atal honen barne sartzen dira, gaur egun, batez ere jarduera soziokulturaletara (4. erabilera, 9. mota) zuzendutako Nafarroa 22 (Sanz Enea) eta Gipuzkoa 11ko (Munda-Zeleta Berri etxea) lursailak.

4.4.- Erabilera nagusi gisa hotela duten ekipamenduko lursail pribatuak (4. erabilera, 10. mota). Atal honen barruan sartzen dira Nafarroa 26 (Zarautz hotela) eta Seiximeneta 2-4 (Alameda hotela) lursailak. Halaber, baimenduak daude bertan dauden hirugarren sektoreko erabilerako jarduerak (tabernak eta jatetxeak), zuzenean erabilera nagusiarekin lotuak ez dauden arren.

4.5.- Beste hainbat ekipamendu-lursail. Atal honen barne sartzen dira Gipuzkoa 34 (Karmeldarren komentua) lursaila, erlijio-erabilerara zuzendua (4. erabilera 6. mota), Gipuzkoa 40 (María Inmaculada) lursaila, irakaskuntza- eta erlijio-erabilerara zuzendua (4. erabilera 4. eta 6. motak) eta Gipuzkoa 58 (Telefónica) lursaila, hiri-zerbitzuen erabilerara zuzendua (1. erabilera 1. mota).

5.- Gipuzkoa 46 –ERTZAINZA– lursail-ekipamendurako zehaztapen partikularrak.

1.- Gipuzkoa 46 (Florita etxea) lursailak 3.104 m² inguruko azalera du. Lursailerako helburu gisa, Ertzaintzaren gaur egungo zuzkidura handitzeko proposatu dute, plangintza orokorreko dokumentua lantzeko fasean administrazio autonomikoak proposatutako handitze-aurreikuspenak kontuan hartuta. Azken batean, ZHAPOk aurreikuspen horiek zehazten ditu, zuzkidura publiko bat egikartzeko jarduketa isolatu bat eratuta. Eraikuntza berria antolatzeke, bertan dauden eta sototik komunikatuko diren bi eraikinen artean beste eraikuntza-bloke bat eraikiko da.

2.- Gipuzkoa 46ko eraikina (Florita etxea, lursailaren iparraldean kokatua), ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki.

3.- Eremurako hirigintzako zehaztapenak

3.1.- Zabaltzeko eraikuntza-blokearen baimendutako eraikigarritasun fisikoa handitzea. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

3.1.1.-Sestra gaineko eraikigarritasuna. 950 m² (ez da zenbatzen estalkipeko solairuan geratzen den ondoriozko azalera).

3.1.2.- Sestrapeko eraikigarritasuna: Sotoko solairu bat, orri grafikoetan irudikatutako mugen arabera.

3.2.- Eraikuntzaren profila: Sotoa + beheko solairua + goiko 4 solairu + estalkipeko solairua. Gehienezko altuera, ordenantza orokorren aplikazioaren ondoriozkoa izango da.

3.3.- Mugetara distantzia: orri grafikoetan adierazitakoa.

3.4.- Erabilera nagusia: Hiri-zerbitzuen ekipamendua (4. erabilera, 1. mota).

3.5.- Gainerako eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko, eraikuntzako parametroak Xehapen Azterlan batean zehaztu beharko dira derrigorrez. Horretarako eta eraikuntza-proiektu bat aurkezteko ez dute eperik jarri.



ZARAUZKO UDALA

12.12.3. 12-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD EGUNEKO ZENTROA–

A) Esparrua eta helburu orokorrak

1.- 12-2. areak (OD EGUNEKO ZENTROA) 3.411 m² inguruko azalera du. Ia osorik, Gipuzkoa, Hegoalde eta Mateo Mujika kaleen artean dagoen eta udala titularra den orubea hartzen du.

2.- Eremurako helburu eta irizpideen artean, apartamentu babestuak eta eguneko zentro gisa erabiltzeko eraikin bat altxatzea proposatzen dute. ZHAPOk, aurreko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako oinarritzko aurreikuspenak biltzen ditu eta, zuzkidura publiko bat egikaritzeko jarduketa isolatu bat osatuta zehaztu, egokitu eta ordezkatzeko du.

B) Area egikaritzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Eraikigarritasun fisikoa. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

1.1.-Sestra gaineko eraikigarritasuna. 5.600 m² (ez da zenbatzen estalkipeko solairuan geratzen den ondoriozko azalera).

1.2.- Sestrareko eraikigarritasuna: Sotoko solairu bat, lursail osoa okupatu ahal izango duena.

1.3.- Eraikuntzaren gehienezko okupazioa sestra gainean: 1.400 m²

2.- Eraikuntzaren profila: Sotoa + beheko solairua + goiko 4 solairu + estalkipeko solairua. Gehienezko altuera, ordenantza orokorren aplikazioaren ondoriozkoa izango da.

3.- Mugetara distantzia: orri grafikoetan adierazitakoa

4.- Erabilera nagusia: Ekipamendua. Egoitza Komunitarioa eta Asistentziakoa (4. erabilera, 8 eta 9. motak)

5.- Hirigintza-egikaritzeko arteztarauak

5.1.- 12-3 area, sistema orokorren sarearen zuzkidura publiko bat egikaritzeko jarduketa isolatu gisa definitu eta mugatzen da. Lursailaren oinarritzko hirigintzako parametroak, arearen orri grafikoetan irudikatuak daude.

5.2.- Jarduketa aurrera eramateko, egikaritze eta urbanizazio osagarriko proiektua idaztea nahikoa izango da. Lehentasuneko jarduketa da eta indarrean jarri eta lehen urtean hasi beharko da egikaritzen.

12.12.4. 12-3. area. Antolamendu definituko esparrua –OD KORTAZAR–

Kortazar partzelaren zehaztasun partikularrak

1.- 12-3 (OD KORTAZAR) eremuak 4.738 m² dauzka gutxi gorabehera. Gipuzkoa, Kortazar, Lapurdi eta Mintegi kaleen artean kokatutako udal titularitateko orubearekin bat dator erabat. Lurzoru finkatuko kontsiderazioa izango du partzelak.

2.- Partzela honetan aplikagarriak izango dira Kostaldee buruzko Legean eta bere Erregelamenduan itsas-lehorreko jabari publikoaren eraginpeko gunerako aurreikusitako zehaztapenak.

3.- Arearako helburu eta irizpide gisa, ekipamendu eraikin bat altxatzea proposatzen da, zuzkidura publikorako jarduketa isolatu bat egikaritzeko horretarako, espazio libreekin batera.

HAPOak honako aurreikuspenak zehazten ditu zuzkidura publikorako jarduketa isolatua egikaritzeko beharra edo aukeraren arabera.

4.- Hirigintza zehaztapenak



ZARAUZKO UDALA

a.- Gehienezko eraikigarritasun fisikoa. Hori ateratzeko, parametro hauek aplikatuko dira:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 9.200 m².
- Sestra-peko gehienezko eraikigarritasuna (gehienez 2 solairu): Antolamendu planoetan agertzen den gehienezko okupazioaren emaitza, aparkaleku eta trastelekuak egiteko.

b.- Eraikinaren profila: bi soto + beheko solairua + goiko lau solairu. Gehienezko altuera 16 m-takoa izango da sestra kotatik estalkia eta fatxada topatzen diren tokiraino. Estalkiaren tipologia librea izango da, HAPOaren 1 dokumentuko 7. tituluaren araudiak beti betez.

c.- Eraikinaren gehienezko okupazioa:

- Sestra gainean: 2.020 m².
- Sestra-pean: 2.900 m².

d.- Zehazte estudioa eta espazio librearen tratamendua. Derrigorrezkoa ezartzen da zehazte estudioa egitea lerrokadurak eta bestelako eraikin parametroak definitzeko. Ez da eperik jartzen. Ondorengo zehaztapenak jartzen dira:

- Eraikina iparraldeko partzelaren erdialdean finkatuko da eta espazio libreak hegoalderantz. Hauek sistema lokaleko espazio libreak izango dira.
- Sotorako sarbidea Kortazar kalean finkatuko da.
- Espazio librerako proposamenaren egokitasuna argitzen duen eranskina egin beharko da. Bertan, landatuko diren zuhaitzen proposamena, kokapena, espezieak, kopurua, eta abar... azalduko dira.
- Ekipamenduak izango duen inpaktu sozio-linguistikoaren estudioa egin beharko da.

e.- Eraikitze proiektuaren burutzean, 2021ko martxoaren 2an Ingurune Zuzendaritzak ezarritako babes eta zuzentze neurriak aplikatu beharko dira, partzela honi buruzko HAPOaren aldaketa puntualari dagokion ingurune txosten estrategikoaren arabera.

(ZHAPOko 8. aldaketaren arabera, 2022ko martxoaren 31koa)



ZARAUZKO UDALA

12.13. 13. EREMUA. SAN PELAIO-IÑURRITZA

12.13.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 51.131 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: hiri lurzoru finkatua 13-1 (OD SAN PELAIO) arean; eta hiri lurzoru finkatu gabea 13-2 (OR IÑURRITZA) arean.

KALIFIKAZIO GLOBALA:

- Bizitegiak.
- Irakaskuntzako Ekipamenduen Sistema Orokorra (ikastolaren lursaila, 13-2 area)
- Espazio libreen eta hiriko berdeguneen sistema orokorra (Iñurritzako parkea)
- Azpiegitura eta Komunikazioen Sistema Orokorra, eremutik igarotzean.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza kolektiboa (5. erabilera, 2. mota), librea eta babes publikokoa.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA: 13-1 arean dagoena eta fitxan 13-2 arean ezarritakoa.

1.- 13.2 (OR IÑURRITZA) areak Nafarroa kalearen –iparraldean-, trenbidearen (ETS-RFV) –hegoaldean-, A-8 autobiderako sarbidearen –ekialdean- eta Zelaieta eremuaren –mendebaldean- artean dauden lurak eta eraikinak hartzen ditu. Funtsean, aurreko 18. eremuko ekialdeko muturrari dagokio, baita aurreko Arau Subsidiarioetako 36. eremu osoari ere. Topografikoki, Iñurritza ibaiak zeharkatzen dituen lur lauak hartzen ditu, Biotopo babestuan dagoen estuarioarekin topo egin baino pixka bat lehenago.

2.- Eremu horretan irakaskuntzako ekipamendu garrantzitsua dago (Salbatore Mitxelena ikastola), bai eta espazio libre enblematiko bat ere (Iñurritzako zelaia), festa tradizionalak egiteko eta elkartzeko lekua, eta erregaiz hornitzeko zerbitzugune bat.

3.- Eremurako hirigintza helburu eta irizpide orokor gisa, Salbatore Mitxelena Ikastola sendotzea, hobetzea eta handitzea proposatu da. Horrekin batera, Iñurritza errekaaren ekialdeko lurren zati bat okupatuta, helburu horiei bideragarritasun ekonomikoa emateko behar den etxebizitza kopurua eraikiko da, bai eta hotel ekipamendua ere.

4.- Trenbidearen Lurralde Plan Sektorialak Zarautzen parean trenbidea bikoiztea aurreikusi du, eta horrek eragina izango du eremu horretan, batez ere hegoaldean, trenbidearen ondoko mugan, dauden espazio libreetan. Zarauzko HAPOk proposatzen du lurpetik igarotzea eremu horretatik pasatzean, antolamendu planoetan adierazten den bezala. Proposamen horiek aurrera eramaten badira, egiten diren obrek soinu inpaktua murrizteko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte, eta kontuan hartu eta berrezarri egin beharko dira urbanizazio publikoak eta, ahal den neurrian, ukitutako eremu publikoak. Lurpeko trenbidearen goiko plataforma osatzen duten lurzoruak urbanizatu eta, ahal dela, espazio libre eta jabari eta erabilera publikoko berdegune gisa tratatu beharko dira.

12.13.2. 13.1 area. Antolamendu definituko eremua –OD SAN PELAIO–

1.- 13.1 (OD SAN PELAIO) areak 30.795 m² inguruko azalera du guztira, eta San Pelaio ermitaren bizitegi ingurunea hartzen du.

2.- Eremu honetarako hirigintza helburu eta irizpide orokor gisa, proposatu da antolamendua, erabilerak eta lehendik dagoen hirigintza eraikigarritasuna finkatzea. Ez da aurreikusi lehendik dagoen hirigintza eraikigarritasuna handitzea, salbu eta sotoak eraikitzeak aukera, lursailaren erabilera nagusiarekin lotutako garaje edo aparkaleku eta trasteleku erabileretarako eta eraikinaren instalazio orokor edo komunetarako (9. erabilera).



ZARAUZKO UDALA

3.- Bizitegi erabilerako lursailetarako zehaztapen bereziak

3.1.- Eremu horretan, gaur egun, 200 etxebizitza inguru daude guztira, barne hartuta, aurreko Arau Subsidiarioetako aurreikuspenak garatzeko, Mollarri kaleko 3-5 eta Nafarroa kaleko 64-65 eraikinek osatzen duten egikaritze unitate autonomoa deitutakoan egiten ari diren 15 etxebizitzak.

3.2.- Aipatutako egikaritze unitate autonomo horri dagokionez, aurreko Arau Subsidiarioen antolamendu xehatuari eusten dio Zarauzko HAPOk. Bertan, eraikuntza bloke bat eraikitze aukera dago, erabilera nagusia etxebizitza kolektiboa izango duena (gehienez ere 15 etxebizitza), lehendik dauden eraikinen ordeztuz. Eremua konpentsazio sistemaren bidez garatzen ari da eta badu konpentsazio proiektua, 2006ko martxoaren 16an behin betiko onartua. EAEko lurzorua lege berriaren arabera, konpentsazio sistemaren ordeztuz hitzarmen sistema erabiliko da. Eraikin berriak honako profil hau izango du: sotoa + beheko solairua + goiko hiru solairu + teilatupeko solairua. Haren eraikuntza aprobetxamendua, lerrokadurak eta profilak Udalak 2002ko azaroaren 28an behin betiko onartutako Xehetasun Azterketan finkatu dira. Haren hirigintzako parametroak eremuaren orri grafikoan adierazita daude. Lursailak erabat orube izateko behar duen urbanizazio osagarria egin beharko dute jabeek, lizentzian adierazitako baldintzen arabera.

3.3.- Etxebizitza erabilera nagusirako diren gainerako eraikinei dagokionez, horietako gehienak aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenen arabera eraiki ziren (17-6 eremuko eraikinen bat, eta 18-10 eta 18-11 eremuetakoak), eta haietan debekatua dago etxebizitza kopurua azpibanatzea eta zatitzea. Lehendik eraikitako eraikinetan, etxebizitzak zatitu ahal izango dira, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08 artikuluetan oro har ezarritako araubidearen arabera.

3.4.- Eremu honetan etxebizitza erabilera onartzen da familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza tipologiako eraikinetako beheko solairuetan, bai eta Zarauzko HAPO baino lehen jada halakoak zituzten etxebizitza kolektiboen tipologiako eraikinetan ere. Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko etorkizunean erabilera aldaketak egitea soilik onartuko da haien garapenerako berariazko udal ordenantza baten bidez hala zehazten bada.

3.5.- Lehendik dauden bizitegitarako eraikinak ordeztuz gero, lehendik dauden lerrokadurak eta altuera zehatz-mehatz errepikatzen ez badira, eraikiko diren eraikin berriek honako zehaztapen hauek errespetatu beharko dituzte: ezin izango dute egungoa baino azalera eraiki edo eraikuntza profil (solairu kopurua) handiagoa izan sestra ganean, eta gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute lursailaren mugetatik, hegalak barne. Ordezkapenak lursail bakar bati eragiten badiot, aldeztuz aurretik Xehetasun Azterketa onartu beharko da; aldaketak bi lursaili edo gehiagori eragiten badie, Hiri Berrikuntzako Plan Berezia tramitatu beharko da.

4.- Ekipamendu erabilerako lursailetarako zehaztapen bereziak

4.1.- Gipuzkoa kaleko 70. zenbakiko eraikina (San Pelaio ermita) Zarauzko HAPOren ondare historiko-arkitektonikoaren katalogoan sartuta dago, eta, beraz, 1. liburukiko 10. tituluaren aurreikusitako ordenantzak eta babes erregimena aplikatuko zaizkio. Gainerakoan, finkatua gelditzen da gaur egungo erlijio ekipamendurako erabilerarekin (4. erabilera, 6. mota).

4.2.- San Pelaio ermitaren ondoko espazio libreak (Bertsolari Plaza), Iñurritzako zelaikoekin eta Iñurritza (13.2 area) antolamendu eremurako aurreikuspenak gauzatzearen ondorioz lortuko direnekin batera, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatuta geldituko dira.

5.- Erregaien zerbitzuguneko lursailerako zehaztapen bereziak.

5.1.- Gipuzkoa kaleko 59. zenbakiko lursailak 2.200 m² inguruko azalera du eta Iñurritza erreka ondoan dago, ezkerrean. Horrez gain, Nafarroa eta Gipuzkoa kaleak (iparraldean eta hegoaldean, hurrenez hurren) eta Pontarlier Plazaren inguruan (mendebaldean), eraikitako bizitegi eraikinek mugatzen dute lursaila.

5.2.- Zarauzko HAPOk finkatu egiten du lehendik dagoen eraikina, duen hirigintza eraikigarritasuna handitu gabe. Lursailaren erabilera nagusia erregaien zerbitzugunea izango da (2. erabilera, 3. mota), eta 1. liburukiko 6. tituluaren erabilera horretarako ezarritako xedapen orokorren arabera arautuko da. Hirugarren sektoreko erabilera



ZARAUZKO UDALA

(6. erabilera) baimenduko da hego-ekialdean dagoen eraikinean, Gipuzkoa kalearen ondoan. Ordezko erabilera gisa onartuko dira hornidura eta ekipamendua (4. erabilera) eta hirugarren sektorea (6. erabilera).

12.13.3. 13-2. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR IÑURRITZA–

A) Esparrua eta helburu orokorrak

1.- 13.2 (IÑURRITZA OD) areak 27.141 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira Maria Etxetxiki kaleko 12. zenbakiko eraikina eta udal titulartasuneko frontoia, Salbatore Mitxelena ikastetxearen egungo lursaila, lehen 18-12 arean sartuak zeudenak, eta aurreko Arau Subsidiarioen 36. eremu osoa. Eremu horretan 6 etxebizitza daude guztira, Nafarroa kaleko 68. eta 70. zenbakietan banatuak.

2.- Honako hauek dira eremu horretarako lehentasunezko hirigintza helburuak:

2.1.- Gaur egungo irakaskuntzako ekipamendua, Salbatore Mitxelena Ikastola, zabaltzea eta hobetzea, egungo kokalekuan mantenduz, egungo programa eta eraikuntza gabeziak konpontzen lagunduko duten esku hartzeak eginez, eta, hala, indartu eta balioa emanez.

2.2.- Ikastolaren ondoan, Etxetxiki kaleko 12. zenbakian dagoen udal ekipamenduko eraikina, hirugarren adinekoentzako zerbitzuak eskaintzen dituen, finkatzea eta hobetzea.

2.3.- Iñurritza ibaiaren beste aldean, lehengo Eguzki Izarra eremuan, bizitegi programa bat garatzea, Zarauzko hiri sarearen ipar-ekialdea errematatzeke eta iparraldetik hirira sartzeko irudia behar bezala itxuratzeko.

2.4.- Iñurritza ibaiaren ertzak berreskuratzea eta naturalizatzea, eremutik igarotzean.

2.5.- Bide sarea hobetzea, Gipuzkoa kalearen eta N-634 errepidearen arteko bidegurutzetan biribilgune bat eginda.

2.6.- Tamaina handiko hiri plaza berri bat sortzea, bizitegi programaren berrantolaketan integratua.

2.7.- Hotel lursail bat garatzeko aukera ematea, hotel plazaren eskaria asetzeko eta, era berean, Zarautzen horrelako zerbitzuen kalitatea hobetzeko.

2.8.- Hirigintzaren garapenaren ondorioz, hiriko ipar-ekialdeko eremuan ekipamendu publiko berriak izatea, besteak beste, aparkaleku publiko bat eta lokalak, udal ekipamenduen sarea osatzeko.

B) Eremua garatzeko hirigintza zehaztapenak

1.- Sailkapena eta kategorizazioa.

Eremua antolamendu definituko bi eremutan banatua dago, garapen eta kudeaketa independentearekin: 13.2.A –Ikastola– (Iñurritza ibaiaren ezker aldean) eta 13.2.B –Eguzki Izarra– (Iñurritza ibaiaren eskuinaldean).

13.2.A azpieroak urbanizazio finkatua du, baina finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatua dago (zuzkidura jarduketa), Zarauzko HAPOk egungoa baino hirigintza eraikigarritasun haztatu handiagoa ematen diolako.

13.2.B azpieroak jarduketa integratutzat hatzen da urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan.

2.- Erabileren arteko haztapen koefizienteak.

Antolamendu definituko eremuetarako orokorrak direnak.



ZARAUZKO UDALA

3.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

3.1.- 13.2.A azpieremua –Ikastola–

3.1.1 Irakaskuntzako ekipamendurako lursaila (sestra gainean)

Sestra gaineko eraikigarritasuna (egungoa + handitzeak):

- 9.326 m² irakaskuntzako erabilera nagusirako eraikiak
- 1.040 m², irakaskuntzako erabilera nagusiarekin lotutako kirol instalazioetarako eta bestelako instalazioetarako.

Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezarri; antolamendu definituko esparruetarako aurreikusitako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

3.2.- 13.2.B azpieremua –Eguzki Izarra-

3.2.1 Bizitegi erabilerako lursailak.

Sestra gaineko eraikigarritasuna: 18.000 m² eraikiak etxebizitza kolektiboen erabilerarako (5. erabilera, 2. mota, atariak, eraikineko elementu komunak eta estalkipeko azalera konputagarriak barne). Horietatik 3.600 m²(s) babes ofizialeko etxebizitzetarako erabiliko dira, 3.600 m²(s) etxebizitza tasatuetarako eta 10.800 m²(s) etxebizitza libreetarako.

Sestra azpiko eraikigarritasuna. Gehienez ere sotoko bi solairu egingo dira, garaje eta aparkalekurako eta trastelekuetarako (8. erabilera, 1. eta 3. motak), antolamendu planoetan jasotako gehieneko lerrokaduren barruan. 1. liburukiko 6.9.06 artikuluan aurreikusitako aparkatzeko gutxieneko ekipamenduak bermatu beharko dira. Sotoko solairuetan eraikitako azalera osotik, gutxienez 3.900 m² ekipamendu publikoetarako erabiliko dira.

3.2.2 Hotel ekipamendu erabilerako lursaila

Sestra gaineko eraikigarritasuna: 4.000 m² eraikiak.

Sestra azpiko eraikigarritasuna. Gehienez ere sotoko bi solairu egingo dira, garaje eta aparkalekurako (ekipamendu erabilera), antolamendu planoetan jasotako gehieneko lerrokaduren barruan. 1. liburukiko 6.9.06 artikuluan aurreikusitako aparkatzeko gutxieneko ekipamenduak bermatu beharko dira.

3.2.3.- Sortutako dentsitatea (13.2.B azpieremua –Eguzki Izarra–)

Azalera, sistema orokorretarako lurzoruak kanpo utzita: $14.185 - 4.291 = 9.896$ m².

Sestra gaineko m² sabaiaren indizea (bizitegitarako eta hotel ekipamendurako lursailak), zuzkidura publikoetarako ez dena: $22.000 / 14.185 = 1,55$ m² sabai/m² lurzoru).

4.- Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarrak (13.2.B azpieremua –Eguzki Izarra–).

4.1.- Etxebizitza erabilerarako eraikitako azaleraren % 40, gutxienez, babes publikoko araubideren baterako erabiliko da.

4.2.- Araubide orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzek (BOE), bizitegi etxebizitza guztien % 20 izan behar dute gutxienez. Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako erreserbatutako gainerako



ZARAUZKO UDALA

azalera, % 40ra iritsi arte gutxienez, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (ATBOE) edo araubide bereziko udal etxebizitza tasatuetarako (UET) erabili ahal izango da.

5.- Zuzkidura publiko eta ekipamendu nagusiak.

5.1.- 13.2.A azpierenua –Ikastola–

5.1.1.- Maria Etxetxiki kaleko 12. zenbakiko eraikina finkatu da gaur egun duen erabilera soziokultural eta aisialdikoarekin, bai eta Iñurritza frontoia ere (kirol erabilera).

5.1.2.- Iñurritzako parkea espazio publikoen sistema orokorraren sarean integratua geratuko da.

5.2.- 13.2.B azpierenua –Eguzki Izarra–

5.2.1.- Bizitegi erabilerako eraikinetako beheko solairuetan, ekipamendurako lokaletatik eraikitako 500 m² lagako dira gutxienez; laga beharreko lokaletatik txikiak ez ditu 200 m² eraiki baino gutxiago izango. Ekipamendu publikorako azalera hori ez da kontatuko hirigintzako eraikigarritasunaren ondorioetarako.

5.2.2.- Bizitegi erabilerako eraikinetako sestrapeko solairuetako batean 3.900 m² eraiki lagako dira gutxienez zuzkidura publikoetarako.

5.2.3.- Iñurritza ibaiaren ertzean 2.317 m²-ko azalera lagako da gutxienez espazio libreen sistema orokorra handitzeko.

5.2.4.- Hiri plaza berri bat egingo da, eta 3.570 m²-ko azalera izango du gutxienez.

5.2.5.- Etxebizitza berri bakoitzeko gutxienez zuhaitz bat landatu edo kontserbatu beharko da.

Urbanizazio proiektuak kontuan hartu beharko ditu zuhaitz espezieak eta haien kopurua, duten kokapenaren eta funtzioaren arabera, honako eremu hauetan:

- Ibai parkean
- Hegoaldeko parke linealean
- Nafarroa hiribidearen paraleloan
- Plaza nagusian eta ostalaritzako ekipamenduaren inguruan

Nolanahi ere, Nafarroa hiribidearekiko paraleloan landatzen diren zuhaitzek tamaina egokia izan behar dute, adarrak galtzadan sar ez daitezzen.

5.3.- Baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua

Ez da mugatu gehieneko etxebizitza kopurua, eta baimendutako bizitegi eraikigarritasunera egokitu beharko da.

5.4.- Eraikuntzaren baldintzak

5.4.1. Eraikuntza tipologiak.

Etxebizitza kolektiboen tipologiako eraikuntza.

Hotel ekipamenduaren tipologiako eraikuntza.



ZARAUZKO UDALA

5.4.2. Erabilerak.

Erabilera nagusia etxebizitza izango da. Erabilera bateragarri, onargarri eta alternatiboen araubidea etxebizitza kolektiboen tipologiaren arabera izango da, 6.6.03 artikuluan jasoa.

5.4.3. Eraikuntza profila honako hau izango da:

Lurraren desnibelak kentzeko sotoak onartuko dira. Soto horiek ez dira inolaz ere 2 metrotik gorakoak izango lurraren sestra ofizialaren gainetik.

5.5.- Zuzkidura bizitokiak.

Zuzkidura bizitokietarako lurzoru erreserbak nahikoak direnez, ez da beharrezkoa izango zuzkidura bizitokietarako azalerak erreserbatzea. Aurreikuspen hori Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2020ko urriaren 8ko Aginduaren bidez onartu zen.

6.- Antolamendu xehatua. Honako parametro hauek dituen antolamendua proposatu da:

6.1.- 13.2.A azpieroemua –Ikastola–

6.1.1.- Ikastolaren egungo eraikina finkatu da. Hezkuntza eraikina handitzeko eta harekin lotutako kirol eraikina eraikitzeko, baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna errespetatuko da eta antolamendu planoetan jasotako lerrokaduretara, profilerara eta altueretara egokituko dira.

6.1.2.- Maria Etxetxiki kaleko 12. zenbakiko titulartasun publikoko ekipamenduko eraikinari duen eraikigarritasun fisikoa handitzeko aukera aplikatuko zaio, Zarauzko HAPOn 6.5.19 artikuluan adierazitako baldintzen arabera.

6.2.- 13.2.B azpieroemua –Eguzki Izarra–

6.2.1.- Eraikin berriek baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna errespetatuko dute eta antolamendu planoetan jasotako lerrokaduretara, profiletara eta altueretara egokituko dira.

6.2.2.- Bizitegi lursailetan, eraikuntzaren profila honako hau izango da: beheko solairua, goiko lau solairu, atikoa eta beheko solairua eta goiko bost solairu R-3 eraikuntza unitatearen kasuan, teilatu hegalerara gehienez ere 20 metroko altuerarekin beheko solairutik hasita.

6.2.3.- Hotel erabilerako lursailen, eraikinaren profila honako hau izango da: beheko solairua eta goiko sei solairu, teilatu hegalerara gehienez ere 26 metroko altuerarekin beheko solairutik hasita.

6.2.4.- Eraikinaren gehieneko lerrokadurek honako atzeraemangune hauek beteko dituzte:

- 8 metro N-634 errepidera
- 5 metro Gipuzkoa kalera
- 15 metro Iñurritza errekara
- 8 metro trenbideko zabalgunearen kanpoko ertzera.

6.2.5.- Etxebizitza blokeen artean plaza publiko bat izango da eremuaren ekialdean. Ibaiaren ekialdean dauden eraikuntzarik gabeko lur guztiak Iñurritzako zelaiko espazio libreen sistema orokorra handitzeko erabiliko dira. Garajeetarako sarbideak iparraldetik antolatuko dira, Nafarroa kaletik.



ZARAUZKO UDALA

6.2.6.- Eraikinek altueran edo etorkizuneko eraikinetako sestra azpiko sotoek okupatzen ez dituzten lurzoru guztiek erabilera publikoko lurzoruen kalifikazioa izango dute, espazio libreen edo komunikazioen erabilerarako. Bizitegi lursail pribatuetan altueran eraiki gabeko lurzoru libreak erabilera publikoko zortasuna izango du azalera, erabilera publikoko lurzoruen xede berarekin.

6.2.7.- Antolamenduko erdiko plaza leku lasaia eta egoteko egokia izan dadin, diseinuan honako jarraibide hauek beteko dira:

- Hiri eremuetarako irisgarritasun neurriak beteko dira.
- Lorategiak eta tamaina handiko zuhaitzak egongo dira, itzal eremuak egon daitezten.
- Argi kutsadurarik sortuko ez duten argiak jarriko dira multzo osoan.
- Eremua hiri altzariz hornituko da (bankuak, paperontziak, iturria, haurrentzako jolasak, bizikleten aparkalekuak ...).
- Erdiko eremua ez da ibilgailuentzat irisgarria izango, mantentze lanetarako eta baimendutako kasuetan izan ezik.
- Etxebizitza blokeetako atarien kokalekua. Genero ikuspegia kontuan hartu beharko da.

6.2.8.- Nafarroa kaleko 68-70 zenbakietako etxebizitza eraikina antolamendutik kanpo geratuko da.

7.- Hirigintza egikaritzeko jarraibideak

7.1.- 13.2.A azpieremua –Ikastola–.

Hezkuntza eraikina handitzeko eta harekin lotutako kirol eraikina eraikitzeko, dagokion zuzkidura karga kentzeaz gain, nahikoa izango da eraikitze proiektuak aurkeztea eta, hala badagokio, sestra gainean lursail pribatu eraikiezinaren urbanizazio osagarria egitea.

7.2.- 13.2.B azpieremua –Eguzki Izarra–.

Eremu hau jarduketa integratu gisa definitu da. Egikaritze araubidea pribatua izango da –hitzarmen sistema–.

7.2.1.- Jarduketa gauzatu ahal izateko, aldez aurretik onartu beharko dira urbanizatzeko jarduketa programa eta urbanizazio eta birpartzelazio proiektuak.

7.2.2.- Eguzki Izarra eraikina eraitsi baino lehen, lehendik dauden etxebizitzetako legezko okupatzaileei beste bizileku bat izateko duten eskubidea bermatu beharko zaie.

7.2.3.- Kudeaketaren eta birpartzelazioaren ondorioetarako, espaloiak eta N-634 errepideko biribilgunea egiteko Udalarri laga zitzaizkion eremuko titulartasun pribatuko azalera guztiak sartuko dira.

7.2.4.- Jarduketa kota egokian egin beharko da, 500 urteko errepikatze denborako ezohiko uholdeen aurrean arriskurik ez izateko moduan. Eraikinak kontuan hartu eta errespetatu beharko ditu foru titulartasuneko errepideekiko eta trenbide sarearekiko distantziak. Erabilera publikorako 10 metroko zerranda laga eta urbanizatu beharko da, ibaiaren ertzaren paraleloan. Jabari eta erabilera publikoko 10 metroak ezin izango dira inbaditu erabilera publikokoak ez diren ezpondekin.

7.2.5.- Zarauzko zarata maparen arabera, eremuak ez ditu betetzen kalitate akustikoko helburuak (KAH). Ingurumen dokumentu estrategikoarekin batera doan azterlan akustikoak 13-2 eremua Babes Akustiko Bereziko Eremu



ZARAUZKO UDALA

deklaratzeko proposamena du, dagokion Zonako Plana eginda. Nolanahi ere, urbanizazio proiektua onartu aurretik, 13-2 eremua Babes Akustiko Bereziko Eremu deklaratu da. Kutsadura akustikoaren eragina murrizteko Zonako Plana jasoko da adierazpen horretan.

7.2.6.- Urbanizazio proiektuak kontuan hartu eta bereizi egin beharko ditu landatu beharreko zuhaitz espezieak eta kopurua, duten kokapenaren eta funtzioaren arabera, honako eremu hauetan:

- Ibai parkean
- Hegoaldeko parke linealean
- Nafarroa hiribidearen paraleloan
- Plaza nagusian eta ostalaritzako ekipamenduaren inguruan

Nolanahi ere, Nafarroa hiribidearekiko paraleloan landatzen diren zuhaitzek tamaina egokia izan behar dute, adarrak galtzadan sar ez daitezzen.

7.2.7.- Urbanizazio proiektuak Iñurritza ibaiaren ertzak eremutik igarotzean tratatzeko proposamena jaso beharko du. Era berean, Gipuzkoa eta Nafarroa kaleen elkargunean (N-634) aurreikusitako biribilgune berria jasoko du.

7.2.8.- Urbanizazio proiektuan, ingurumen azterketa estrategikoan eta zarataren kontrako zonako planean proposatutako ingurumen arloko babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak sartuko dira. Eskumena duten administrazio sektorialek eta ingurumen organoak Ingurumen eraginaren adierazpenean proposatzen dituztenak ere jaso beharko ditu.

7.2.9.- Zarauzko 13.2 OR-Iñurritza sektoreari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualari buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoa (Ingurumen Administrazio Zuzendariaren 2021eko martxoaren 5eko ebazpena).

Eremua garatzeko, baldintza gisa ezarri da Iñurritza erreka birnaturalizatzeko jarduerak egitea, Iñurritza ibaiaren ertzak leheneratzeko planean proposatutakoak (Ingurumen Azterketa Estrategikoaren II. eranskina).

7.2.10.- Eremuaren jabeen kontura izango diren urbanizazio kargak.

Hirigintzako legeriak ezartzen dituen generiko guztiak, eremua bide, saneamendu, zerbitzu azpiegitura, lorategi, zuhaitzi, hiri altzari, kalte ordain eta abarrez hornitzeko.

- Espresuki, sistema orokorrean sartu beharreko espazio librearen urbanizazioa eta tratamendua (10.2).
- Iñurritza ibaiaren ertzak naturalizatzeko eta leheneratzeko jarduketak, eremutik igarotzean.
- Egikaritze unitatetik kanpoko azpiegitura eta zerbitzu obrak, beharrezkoak direnak eremuko sareak sare orokorrekin behar bezala lotzeko eta azken horien funtzionaltasunari eusteko; bereziki, Gipuzkoa eta Nafarroa kaleen elkargunean proposatutako biribilgune berria.
- Eustorma, trenbideko zabalgunea bermatzeko. Ez da +0 kotan eraikitzeko lizentziarik emango, ETSk eustorma baliozkotu eta jaso ezean.

8.- Kostaldeen eragin eremua.

Kostaldeen eragin eremuak ukitzen du eremua, eta, beraz, bertan egiten diren jarduketek bat etorri eta bete egin beharko dute Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 30. artikulua.

Memorian justifikatu da eraikin berriei ez dela pantaila arkitektonikorik edo bolumen pilaketarik sortzen.



ZARAUZKO UDALA

9.- Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak

9.1.- Ingurumen organoak 2021eko martxoaren 5ean emandako ingurumen adierazpen estrategikoan jasotako prebentzio eta zuzenketa neurri gehigarriak beteko dira eremu osoan.

1. dokumentuaren "JUSTIFIKAZIO MEMORIA ETA ERANSKINAK" 15. eranskin gisa erantsi da Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Administrazioaren 2021eko martxoaren 5eko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa.

9.2.- UR-Uraren Euskal Agentziaren 2020ko irailaren 28ko txostenean ezarritako baldintza lotesleak beteko dira. 1. dokumentuaren "JUSTIFIKAZIO MEMORIA ETA ERANSKINAK" 16. eranskin gisa erantsi da:

- a) Aurreikusitako ibai pasealekuak Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun eremutik kanpo igaro beharko du.
- b) Uholde arriskuari dagokionez, xehetasun azterlan hidraulikoa egin beharko da. Azterlan horretan beharreko neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatu beharko dira jarduketa Plan Hidrologikoaren araudiarekin bateragarri egiteko, plan horrek zehazten eta justifikatzen baititu jarduketa Plan Hidrologikoaren araudiarekin bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak (40.4 artikulua; ikus 4.2 atala). 1. dokumentuaren "JUSTIFIKAZIO MEMORIA ETA ERANSKINAK" 17. eranskin gisa erantsi da Azterketa Hidraulikoa.
- c) Aldaketa hau garatzeko proiektuetan drainatze sistema jasangarriak ezarriko direla bermatu beharko da.

(ZHAPOko 7. aldaketaren arabera, 2021eko azaroaren 25ekoa)



ZARAUZKO UDALA

12.14. 14. EREMUA. ZELAI

12.14.1. 14. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAI–

AZALERA: 37.370 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

A) Esparruaren deskribapena eta helburu orokorrak

1.- 14. area (OD ZELAI-) ia osorik bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 20. arearekin. Eremu osoko lurra +4,50 eta 5,50 koten artean daude. Auzoak dentsitate handia izan arren ez du ekipamendu-lursailik.

2.- Zelai auzoaren hiri-garapena 1960ko hamarkadaren amaieratik aurrera gauzatu zuten, 1967an onartutako eta 1986an aldatutako Zatik Plan baten bitartez. Zatik Plan horren zehaztapenen ondorioz, bertan nagusi dira altueran egindako eraikin-multzo isolatuak (gehienak 5 eta 7 solairuen artekoak, beheko solairua barne hartuta), aurretik zeuden plazen inguruan antolatuak. Zatik Planetik kanpo eta aurreko Arau Subsidiarioen ondorioz, arearen mendebaldeko ertzean Justo kaleko etxebizitza-eraikina altxatu zuten.

3.- Eremurako helburu eta hirigintza-irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

3.1.- Bertako hirigintza-antolamendua bizitegi-auzo gisa finkatzea, eta bertan dauden eraikin guztiak finkatzea.

3.2.- Espazio publiko libreak tratatu eta hobetzea, ingurumen-iraunkortasuneko irizpideak kontuan izanda, eremu zolatuak murriztu eta lorategiak eta berdeguneak handitzeko. Nagusiki aparkaleku autonomo gisa erabiltzeko sotoak prestatzeko aukera aztertuko dute (4. erabilera, 15. mota).

4.- Trenbidearen Lurraldearen Arloko Planak, Zarautz parean trenbidea bitan banatzea aurreikusi du. Horrek, eremu honetan eragina izango du, batez ere iparraldean kokatutako espazio libretan, trenbidearen ondoko mugan. Eremu honetatik igarotzen den zatirako, ZHAPOk trenbidea lurperatzeko proposatu du, antolamendu-planoetan irudikatzen den moduan. Proposamen horiek gauzatzen badira, egingo dituzten obrek, soinu-inpaktua murrizteko, urbanizazio publikoak eta, ahal den neurrian, eragindako espazio publikoak kontuan hartzeko eta berriro jartzeko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte. Lurperatutako trenbidearen gaineko plataforma osatuko duten zoruak urbanizatu beharko dira eta, bereziki, jabari eta erabilera publikoko espazio libre eta berdegune gisa tratatu behar dira.

B) Bizitegi-erabilerako lursailtarako zehaztapen partikularrak

1.- Gaur egun areak 450 etxebizitza inguru ditu. Etxebizitzak banatzeko aukera ematen dute, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, eta Justo kaleko eraikuntza (aurreko Arau Subsidiarioetako 20-1. area) salbuetsita. Hemen, berariaz debekatua dago.

2.- Hasieran, eremu honetan ez dute beheko solairuak etxebizitza gisa erabiltzea onartzen. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dituzte, ZHAPOren garapeneko udal-ordenantza espezifiko bat ezartzen badute.



ZARAUZKO UDALA

3.- Eremu honetan bertan dagoen eraikuntza finkatzen da hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe. Hala ere, erabilera publikoko karrereen zati txikiak okupatu ahal izango dira eraikinaren instalazio komunak ipintzeko (igogailuak, bizikletak gordetzeko espazioak eta antzekoak). Hauek ez dituzte hirigintzako eraikigarritasun haztatuaren handitze gisa hartuko.



ZARAUZKO UDALA

12.15. 15. EREMUA. ZELAI ONDO

12.15.1. 15. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZELAI ONDO–

AZALERA: 28.085 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

A) Eremuaren deskribapena eta helburu orokorrak

1.- 15. area (OD ZELAI ONDO) ia osorik bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 22. arearekin. Eremu osoko lurra +4,50 eta 5,30 koten artean daude. Auzoak ekipamendu-lursailik ez duen arren, espazio libreak harmonikoki eta azpimarratzeko moduan antolatu eta tratatu dituzte.

2.- Zelai Ondo auzoaren hiri-garapena, Etxebizitzaren Institutu Nazionalak sustatu zuen 1960ko hamarkadan. Eraikuntza-tipologia: Ekialdean, lau solairuko (PB +3) bloke isolatuak, eta Mendebaldean, 6 solairuko (PB + 5) bloke atxikiak. Bloke atxiki hauek nahiko espazio publiko zabalak osatzen dituzte (parkea edo berdegunea eta jolasgunea).

3.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte orokorrean: eremu osoa bizitegi-auzo gisa finkatzea eta gaur egungo antolamendua finkatzea, batez ere, orekatua eta interesgarria ikusten den eraikuntzen eta espazio libreen proportzioa mantentzeari dagokionean, eta bertako eraikuntzarako irisgarritasuna berritu, birgaitu eta hobetzea. Eraikuntza eta espazio libre guztiak katalogoan barne hartu dira, eta tokiko intereseko ondasun kategoria esleitu zaie, hau da, 2. kategoria..

B) Bizitegi-erabilerako lursailentzako zehaztapen partikularrak

1.- Gaur egun areak 280 etxebizitza inguru ditu. Eremu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitzak banatzeko aukera ematen da.

2.- Beheko solairuetan etxebizitza gisa erabiltzea baimentzen da, ZHAPOren aurretik hala erabiltzen ziren kasuetan. Gainerako beheko solairuetan ez dute etxebizitza gisa erabiltzeko baimena ematen. Beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko erabilera-aldaketak onartu ahal izango dituzte, ZHAPOren garapeneko udal-ordenantza espezifiko bat ezartzen badute.

3.- Eremu honetan bertan dagoen eraikuntza finkatzen da bere hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe. Birgaitzeko plan berezia ez badago, dagokion babes erregimenean aurreikusten diren jardunak izango dira, eraikigarritasuna eta eraikitako azalera handitu gabe (bizitegi-eraikuntzak eraiki zituzten garaian, hauek ez zituzten irisgarritasun-baldintzak –igogailuak– ezartzeko ez bada), eta gaur egungo eraikuntza-tipologiaren oinarriko parametroak mantenduta. Eraikigarritasun fisikoko handitze hauek ez dira hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitze gisa ulertuko.



ZARAUZKO UDALA

12.16. 16. EREMUA. HEGOALDE

12.16.1. 16. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR HEGOALDE–

A) Eremua eta helburu orokorrak

AZALERA: 131.838 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzorua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA: Etxebizitza kolektiboa (5.erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Hirigintzako fitxan araututakoa.

1.- 16. arean (OR HEGOALDE) sartzen dira aurreko Arau Subsidiarioetako 23. eremu osoa eta Euskotreneko Bilbao-Donostia lineako trenbide-sistema orokorrak okupatutako lurren zati bat. Arearen mugak: Iparraldean, Zelaiko bizitegi-area; Hegoaldean, Aritzatalde eta Itxasmendiko bizitegi-areak; Ekialdean, Maria Etxetxikiko ekipamenduen area; eta Mendebaldean, Zelai Ondoko bizitegi-area.

2.- Gaur egun erabilera mistoko hiri-eremua da; batez ere industria eta hirugarren sektoreko erabilera du. Eraikinen artean industria-pabilioiak nagusitzen dira. Pabilioi hauek, eraikuntzaren eta urbanizazioaren ikuspegitik gabeziak dituzte. Halaber, gaur egun eremu horretan 20 etxebizitza inguru daude.

3.- Eremu honen hirigintza-garapenerako baldintza eta aukera garrantzitsuenetako bat da Zarauzko herrigunetik hurbilen dagoen zatian Euskotreneko trenbidearen zati bat lurperatzeko aurreikuspena. Horri esker bertako lurzorua libratuko dira eta Espazio Libre eta Berdegunetako Sistema Orokorrerako erabili ahal izango dira, gaur egun trenbideak "hiri-muga" gisa funtzionatzen baitu. Lurzoru horiek kanpoaldean berreskuratuta, herriko hainbat auzoren arteko konexioa hobetuko da, eta kalitatezko espazioa eratuko da Zarautzerako garrantzitsua izango den sekzio-erorbide batekin.

4.- Eremu honetarako hirigintzako irizpide eta helburu orokorren artean honako hauek proposatzen dituzte:

4.1.- Eremuaren kalifikazio-aldaketa. Etxebizitza kolektibo tipologiako bizitegi-kalifikazio orokor izatera pasatzen da.

4.2.- Trenbidea lurperatzea eremutik igarotzen den zatian.

4.3.- Toki-mailako ekipamendu eta zuzkiduretarako lurzorua, eta zuzkidura-ostatuertarako lursailak eskuratzea.

4.4.- Igerain ubidetik datorren ur-emariaren ibilgua eta ertzak leheneratzea.

4.5.- Babes ofizialeko erregimenetako baten mendeko etxebizitza-kopuru garrantzitsua eraikitzea, lurzoru-mota honetan legeak ezarritako gutxieneko zenbatekoak eta estandarrak errespetatuta, herrian dagoen eskaera handiari erantzuteko. Hala ere, beti, egikaritze-unitatearen bideragarritasun ekonomikoa eta eremuan dauden jarduera ekonomikoen toki-aldaketa bermatuta.

4.6.- Gaur egun Eroski saltoki-gunea dagoen inguruan merkataritzako hirugarren sektorearen izaera gordetzea, etorkizunean egingo den bizitegiko hiri-bilbean hobeto integratzeko ezarritako hirugarren sektoreko erabilerak berriz antolatuta.

5.- Eremu honen barne daude, EAEko lurzorua polui dezaketen jardueren kokalekuen inbentarioan sartutako lursailak. Kasu hauetan, garapeneko plan eta proiektu xehatuak idazteko eremuan lurzoruen kalitatea ikertzeko obligazioa ezartzen dute. Hala eta guztiz ere, lurzorua polui dezaketen jarduerak dituzten edo jasan dituzten lursailetan ezingo da obrarik egin, ingurumen-arloko organoak, lursail horien lurzoru-kalitatearen deklarazioa emititzen ez duen arte.

B) Eremua garatzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jotzen dute.

2.- Lurzoruaren programazioa eta plangintza xehatua lantzeko epeak. Eremu honen garapena, Salberdinekoaren ondoren egitea proposatzen dute. Aurrekoaren arabera, plan berezia egiteko, 14 hilabeteko epea ezarri dute, 54 hilabete hasieran onartzeko, eta 60 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPO indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketa-programa, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.

3.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapeneko plan bereziak finkatuko ditu.

4.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna:

4.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak.

4.1.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna. 135.000 m² eraikiak (atariak, eraikuntzaren elementu komunak eta estalkipean zenbatu daitezkeen azalera barne), honako banaketa honen arabera:

1. Etxebizitza kolektiboko erabilera (5. erabilera, 2. mota). Erabilera honetara, gehienez, 120.000 m² eraiki zuzenduko dira, eta gehienez, 1.200 etxebizitza independente egongo dira. Estalkipeko solairuan ezingo dira etxebizitza independenteak egin, bai ordea azken solairuko etxebizitzetara lotutako etxebizitza-erabilerara zuzendutako espazioak.
2. Etxebizitza-kolektiboko erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk: Erabilera hauetara zuzendutako azalerek ezingo dute eraikitako azalera osoaren %12 baino handiago eta %7 baino txikiago izan.

4.1.2. Sestrapeko eraikigarritasuna: Lursail bakoitzeko, gehienez, bi soto-solairu prestatuko dituzte. Solairu horiek, garaje eta aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa erabiltzeko zuzenduko dira (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuetarako gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.

4.2.- Hirugarren sektoreko erabilerarako lursailak.

4.2.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna. 25.000 m² eraikiak (eraikuntzaren elementu komunak eta estalkipean zenbatu daitezkeen azalera barne). Erabilera hau duten lursailen gehienezko azalera ezingo du 12.000 m² baino handiagoa izan.

4.2.2. Sestrapeko eraikigarritasuna: Lursail bakoitzeko, gehienez, bi soto-solairu prestatuko dituzte. Solairu horiek, garaje eta aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa erabiltzeko zuzenduko dira (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuetarako gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.

4.2.3. Nolanahi ere, plan bereziak arautu beharreko erabilera xehekatuen erregimena bat etorriko da Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua sortzeko eta Saltoki Handiak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean adierazitako mugapenekin, merkataritza-ekipamendu handien gehienezko dimentsionamenduari dagokionez, eta honako parametroen arabera:

- a. Plataforma berdinduaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m²
- b. Sabai eraikigarriko gehienezko azalera: 13.000 m².

4.3.- Emaizazko dentsitatea

4.3.1. Eremuaren guztizko azalera: 131.838 m².



ZARAUZKO UDALA

4.3.2. Azalera, sistema orokorretarako lurzoruak baztertuta (trenbidea): 126.830 m²

4.3.3. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m² sabaiko indizea: 1,26 m² sabai/m² lurzoru.

5.- Hirigintzako eraikigarritasuna garatzeko arau espezifikoa. Hasieran, Hegoaldeko esparrurako garatu beharreko Plan Bereziak, bizitegi-lursailetan sestra gainean eraikitako 129.500 m² ordenatu ahal izango ditu, gehienez. Horietatik, eraikitako 115.000 m², gehienez, etxebizitza kolektiboko erabilerara zuzendu ahal izango dira, eta gehienez 1.150 etxebizitza egin ahal izango dira. Euskotrenekin berariaz egindako hitzarmen edo konpromiso baten bitartez, arearen iparraldean trenbidea lurperatzea bermatzen badute, lurzoru asko handituko litzateke, eta espazio libre eta berdeguneen sistema orokorrean sartuko litzateke. Egoera horretan Plan Bereziak, bizitegi-lursailentarako sestra gainean eraikitako azalera handiagoa agindu ahal izango du (5.500 m² sabai, gehi garaje eta trastelekutarako dagozkien sotoko solairuak), horietatik, gehienez, 5.000 m² eraikiak etxebizitza kolektiboko erabilerarako zuzenduko dira. Eraikigarritasun-hazkuntza hau, honako arau hauek jarraituta gauzatuko da:

5.1.- Jarduketa integratuko arean sartuko dira, trenbidea lurpean geratzen den eremuaren mugaren barne sartutako Euskotrenen titulartasuneko lurzoru-azalera, bai eta trenbide-linea Iparraldera mugitzeagatik trenbide-funtzioa gehiago izango ez duten azalera. Hauek, berdegune eta espazio librearen SG gisa kalifikatzen pasatuko dira.

5.2.- Hirigintzako eraikigarritasunaren hazkuntza osoa trenbide-azpiegituraren titularrari hirigintzako esleitu zaien eta lurzoru bakar batean bilduko da, trasteleku eta garajeen erabilerarako egokituko zaien sestrapeko eraikigarritasunarekin batera.

6.- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrak.

6.1.- Plan bereziak bermatu beharko du bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunaren %40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiltzea, hirigintza-legeriak ezarritako estandarrak kontuan hartuta. BOEk, gutxienez, bizitegi-eremuko eraikigarritasun osoaren %20 izan beharko dute.

6.2.- Trenbide-azpiegiturako titularrari esleitzen zaien bizitegi gisako hirigintzako eraikigarritasun osoa (gehienez 5.000 m² eraikiak), babes publikoko erregimen baten mende dagoen etxebizitzetarako zuzenduko da. Bertan ere sartuko dira erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzak. Kasu honetan etxebizitzak, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa baino 2,5 aldiz garestiagoak izango dira.

6.3.- Gainerako bizitegi hirigintzako eraikigarritasunari dagokionean (gehienez 115.000 m² eraikiak), plan bereziak bete beharreko honako estandarrak ezartzen dituzte:

6.3.1.- Gutxienez, bizitegirako eraikitako azalera osoaren %47, eta etxebizitza guztien %53, babes publikoko erregimen baten mende egongo dira.

6.3.2.- Bizitegi-izaerako hirigintzako eraikigarritasunaren %42 erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiliko da. Erregimen orokorreko eta/edo bereziko BOEk, gutxienez, bizitegi gisa erabiliko dutenaren %21 hartu beharko du.

6.3.3.- Babes publikoko erregimen bateko etxebizitzetarako gordetako gainerako azalera, %47ko gutxienez heldu arte, erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetara zuzendu daiteke. Etxebizitza horiek, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa baino 2,5 aldiz garestiagoak izango dira.

7.- Zuzkidura publikoak eta derrigorrez eta doan utzi beharreko ekipamenduak

7.1.- Zuzkiduren eta ekipamenduen tokiko sistema publikorako zuzkidura (ahal izanez gero irakaskuntzakoa, laguntzakoa edo kirolekoa). Gutxienezko azalera 15.000 m², lursail independente batean edo bitan bilduta.



ZARAUZKO UDALA

7.2.- Zuzkidurazko bizitokiak. Gutxienez 2.500 m²-ko azalera osoa duten lursail independente bat edo gehiago.

7.3.- Espazio libretako toki-sistamarako zuzkidura. Gutxienez 15.000 m².

7.4.- Aparkalekuen zuzkidura bide publikoan. Plan bereziak, sestra gaineko eraikigarritasuneko 500 metro karratu bakoitzeko, gutxienez, aparkaleku-plaza bat agindu beharko du, eta beste plaza bat, zuzkidura publikotara zuzendutako 200 m²-ko lurzoru bakoitzeko, eta espazio libreak kontuan hartu gabe.

7.5.- Jabari publiko gisa kalifikatutako espazioen lurzoruan aparkaleku autonomoetako zuzkidura publikoak prestatu ahal izango dituzte.

7.6.- Eraiki beharreko etxebizitza bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo zaindu beharko da.

8.- Antolamendu, Urbanizazio eta Eraikuntzako arteztarauak .

8.1.- ibilgailuen eta trenaren trafikokoak arean duen soinu-inpaktuari buruzko azterlan bat izan beharko du plan bereziak, soinuaren ikuspegitik antolamendu-alternatiba egokiena eskaintzen saiatzeko eta beharrezko neurri zuzentzaileak proposatzeko. Halaber, eraikuntza diseinu egokiarekin egiten dela bermatu beharko da uholde-arriskua ez areagotzeko, ez arean bertan, ez haren ingurunean. Gomendio gisa, urpean gera daitezkeen zonetan kokatu beharreko eraikinaren egokitzapen-neurriak hartuko dira erreferentzia gisa –Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak garatu ditu egokitzapen-neurri horiek–

8.2.- Eremu honen parean, lgeraindik datorren ubidearen ibilbidea mantendu eta leheneratzea aurreikusi beharko da, ur-bazterren tratamendu naturalistikoa sustatuz. Ezin izango da jabari publiko hidraulikoa hartu, ezta ertz bakoitzeko 5 metroko zortasun-zerrenda bete ere. Jabari publiko hidraulikoaren gainean eragina sortuko duen jardun orotarako, behar-beharrezkoa izango da aurretik arroko organismoaren baimen administratiboa izatea. Baimen hori Gipuzkoako lurralde-bulegoan bideratu beharko da.

8.3.- Eremuaren iparraldean trenbidea lurperatzea, eta gainazaleko lurzorutan espazio libreak eta berdeguneak jartzea proposatu dute.

8.4.- Garapeneko plan bereziak xehatuko ditu, eremurako proposatutako bizitegi-erabilerako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzako elementuak. Egingo duten eraikuntzarako, honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: Sotoko 2 solairu (gehienez) + beheko solairua + 6 solairu + estalkipeko solairua. Goiko solairuetako azkenak teilatupeko tipologia izan dezake. Irizpide orokor gisa, beheko solairuan erabilera publikoko karrerapeak ezar daitezke, gutxienez hiru metroko zabalerarekin.

8.5.- Arearen barne, hirugarren sektoreko erabilerara zuzendutako lursail salbuetsi bat edo gehiago izan daiteke, beti ere orokorrean lursail horien gehienezko okupazioak 12.000 m² baino gehiago hartzen ez baditu.

8.6.- Etorkizunean egingo dituzten eraikuntzen sestrapeko sotoek edo altuerako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte espazio libre gisa edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen eta karrerapeen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak, gainazalean erabilera publikoko zortasuna izango du, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

8.7.- Eremuko eraikin guztiak antolamendu geroratutik kanpoko egoeran deklaratzeko dituzte, Araba kalea 43ko antzinako Talleres Auxiliares de Fundación enpresa eta Maria Etxetxiki 15eko Elektromekanike antzinako pabilioiko bulegoak hartzen zituzten eraikinak salbuetsita. Hauek, behin-behinean, arkitektura-intereseko katalogoan (10. titulua) sartu dituzte, Plan Berezia idaztean eraikin horien inguruan proposatzen dutenaren zain.

9.- Urbanizazio-karga nagusiak.

9.1.- Areari bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.



ZARAUZKO UDALA

9.2.- Igerain ubidearen ibilguaren tratamendua.

9.2.- Espresuki, eremuko orri grafikoetan irudikatutako bide-sare publiko mugakidearen bide-obren (zoladura, espaloiak egin eta zintarriak jartzea...) osagarria.

9.4.- Hala badagokio, eremuko sareak eta sare orokorrak lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko beharrezko egikaritze-unitatetik kanpoko azpiegitura eta zerbitzutako obrak.

9.5.- Trenbidea bitan banatzeko lanak eta, hala badagokio, lurperatzeko obrak administrazio publiko eskudunen kontura egingo dira, baita lurperatutako eta/edo trenbidea erabiltzeko desafektatutako eremuaren gainazaleko urbanizazioa ere.

9.6. Aurreko atalean aurreikusitako obretatik kanpo, trenbidearen titularrak ez du area urbanizatzeko ekarriko dituen kostuen ordainketan parte hartuko

10.- Hirigintza-egikaritzerako arteztarauak. Area, egikaritze-unitate bakar baten edo gehiagoren bidez egikaritzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da. Bere mugak, behar izanez gero, plan bereziaren bitartez aldatu ahal izango dira, eremurako sarbideak eta ZHAPOn jasotako aurreikuspenak egikaritzea bermatzeko. Egikaritze-erregimena publikoa izatea proposatzen dute. Jarduketa egikaritzerakoan, hirigintza-legeriak ezarritako moduan ohiko etxebizitza dutela frogatzen duten etxebizitzetako okupatzaile legalek beste etxebizitza batera joateko duten eskubidea bermatu beharko da.



ZARAUZKO UDALA

12.17. 17. EREMUA. IRITA

(ZHAPOko 10. aldaketaren arabera, 2024ko uztailaren 30ekoa)

12.17.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 96.077 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua 17-1. arean (OD ZUBIAURRE); eta hiri-lurzoru finkatu gabea 17-2. arean (OD IRITA) eta 17-3. arean (OD AMILLUBI).

KALIFIKAZIO OROKORRA::

- Bizitegi-erabilera kolektiboa (17-2. area eta 17-3. area)
- Zuzkidurak eta Ekipamenduak (17-1. area eta 17-2. area)
- Hiriko berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorra (17-2. arean antolatu beharreko parkea eta 17-3. arean antolatu beharreko berdegunea).
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA. Taldeko etxebizitza erabilera (5. erabilera, 2. mota)

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: 17-1. arean dagoena; eta 17-2. eta 17-3. areetan beren fitxetan erregulatutakoa.

1.- 17. eremua –IRITA-, udalerriko gaur egungo hiri-sarearen Ekialdeko muturrean, Abendañoerreka ubidearen bi aldeetara kokatutako lurzoru lauekin bat dator. Mugak: Iparraldean, Euskotreneko Trenbideko Sistema Orokorra; Hegoaldean, 9. eremua (Itxasmendi); Ekialdean, A-8 autobiderako sarrerak; eta Mendebaldean, 9, 14 eta 16. eremuak (Itxasmendi, Zelai eta Hegoalde).

2.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

2.1.- Alde batetik, ubidearen mendebaldean kokatutako eraikina (suhiltzaile-parkearena eta babes zibilarena, ekipamendu eta zuzkidura publikoen erabilera duena) eta arearen iparraldean kokatutako erregai-hornitegia finkatzea.

2.2.- Era berean, 17-3. area sortzen da: Antolamendu Definituko Esparrua -OD AMILLUBI-. Helburua babestutako etxebizitza multzo bat eraikitzea da, eta horrela plan orokorreko babestutako etxebizitzaren hasierako eskaintza zabaltzea, beren lursailetan egon daitezen bai etxebizitza-erabilera kolektiboa izango duen babestutako eraikina.

12.17.2. 17-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ZUBIAURRE–

A) Esparrua eta helburuak

1.- 17-1. area (OD ZUBIAURRE-), Iñurritza edo Abendañoerreka ubidearen bi aldeetara, Hegoalde eta Zelai eremuen Ekialdean kokatutako lurzoru lauek osatzen dute. 25.352 m² inguruko azalera okupatzen du. Eremu hau, fisikoki, gaur egun dagoen kanalizazioaren aurretik ibaiak okupatutako lurzoruen zati bat hartzen duten lurrik osatzen dute. Areak, Iparraldean, trenbidearekin mugatzen du, eta Hegoaldean, 17-2. arearekin (Iritza) eta ibaiarekin. Eremu hau bat dator aurreko Arau Subsidiarioen 33 eta 34. zonekin.

2.- Eremurako hirigintzako helburu gisa, orokorrean, honako hauek definitzen dira: ubidearen mendebaldean kokatutako ekipamendu eta zuzkidura publikoen multzoa, eta arearen iparraldean kokatutako erregai-hornitegia finkatzea.

3.- Abendañoerreka ubidearen mendebaldean dauden Maria Etxetxiki 18 zenbakiko ekipamendu-lursailak dagokienez, ZHAPOk bildu eta espresuki indarrean mantentzen ditu Maria Etxetxikiko Plan Bereziaren oinarriko



ZARAUZKO UDALA

zehaztapenak. Plan hori, 1990eko maiatzaren 8an onartu zuten behin betiko, fitxa honetan jasotako zehaztapenekin. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Plan Bereziaren dokumentua kontsultatuko da. Bertako ordenantzak, 1995eko maiatzaren 5eko 84. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zituzten.

4.- Maria Etxetxiki 18 zenbakiko lursailak hiri-zerbitzuetako (4. erabilera 1. mota), suhiltzaile-parkeko eta babes zibileko erabilera nagusia izaten jarraitzen du. Berariaz aurreikusitako erabilereiz gain, 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira.

5.- Ubidearen ekialdean dagoen lursailari dagokionean, ZHAPOk, bertan dagoen eraikuntza finkatzen du, hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe. Lursailaren erabilera nagusia, erregaien hornitegia (2. erabilera 3. mota) izango da. Erabilera hori, 1. liburukiko 6. tituluan aurreikusitako erabilera horretarako xedapen orokorrekin zuzenduko dute. Erabilera alternatibo gisa onartzen dira zuzkidurako eta ekipamenduko erabilera (4. erabilera) eta hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).

12.17.3. 17-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OD IRITA–

Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.

Hirigintza-sailkapena.

“17.2 Irita” eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

Zonakatze orokorra.

“17.2 Irita” lurak zona orokorren honako mota hauetan sartzen dira:

- * R. Etxebizitza kolektiboko bizitegitarakoa. (azalera: 24.110 m²).
- * V. Bide Sarea. (azalera: 3.518m²).
- * EL. Espazio libreak eta erabilera publikoko zonak. (azalera: 32.917 m²)
- * CA. Ibilgua. (azalera: 636 m²)

Bere mugapena “C.12.B” planoan jasota dago.

Hirigintza-eraikigarritasuna eta bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridiko-ekonomikoa.

1.- Honako hau da “17.2 Irita” eremuan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean:
 - Bizitegi-erabilerarako: 13.100 m²(s).
 - Sestra gainean guztira: 13.100 m²(s).
- * Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna (gehienekoa):
Sestra azpiko bi solairuri dagokiena.

Sestra azpiko eraikigarritasun hori gehienekoa da eta benetan eta behin betiko aurreikusi eta egikaritzen dena, planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko esparruan zehazten dena izango da (sustatu beharreko eraikuntza-proiektuak barne). Hori dela eta, hirigintza-jarduerak eta/edo haren balio ekonomikoa zehazteak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik Udalarari lagako zaion %15a zehazteko, benetan eta behin betiko egikaritutako den sestra azpiko eraikigarritasuna hartuko da erreferentziatzat.

2.- Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun osoa gizarte-babeseko etxebizitzaren erregimenari lotuta dago (erregimen orokorreko BOE)

- * Gizarte-babeseko erregimenari lotutako eraikigarritasuna..... % 100 - 13.100 m²(s)

Antolamendu zehatuko zehaztapenak.

Zonakatze zehatuko araubidea. Baldintza orokorrak.

- 1.- “17.2 Irita” eremua proiektu honetako zehaztapenen ondoriozko zonakatze zehatuko erregimenari lotuta dago.
- 2.- Antolatutako eremu zehatuak, “C.12.C. Zonakatze zehatua” planoan jasotakoak dira zehazki.
- 3.- Antolatutako eremu zehakatuaren eraikuntza- eta erabilera-erregimena horietako bakoitzerako dokumentu honetan ezarritakoa da.



ZARAUZKO UDALA

- 4.- Planoetan ageri diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak antolatu eta ezartzeko proposamenak orientagarriak dira eta ez arauemaileak. Esku hartzeko proposamenak eremuan sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira.

“r.1. Bizitegi kolektiboa” eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea.

- 1.- Azalera: 4.356 m²(z).
- 2.- Mugapena: proiektu honetako plano eta grafikoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren ondorioetarako, partzela “r. Bizitegi kolektiboa” tipologiari lotuta dago.
- 4.- Eraikuntza-unitateak. Eraikigarritasun fisikoa, erabilera-baldintzak eta eraikuntza-parametroak.
 - A.- Partzelaren sestra gainean eraikuntza-unitate hauek bereizi eta mugatzen dira: “r.1/1”, “r.1/2”, “r.1/3” eta “r.1/4”.
 - B.- Sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa eta horien erabilera honako hauek dira:
 - U.E. r.1/1 3.275 m²(s)
 - U.E. r.1/2 3.275 m²(s)
 - U.E. r.1/3 3.275 m²(s)
 - U.E. r.1/4 3.275 m²(s)
 - Lau eraikuntza-unitateen bizitegi-eraikigarritasuna gizarte-babeseko etxebizitzaren erregimenari lotuta dago (erregimen orokorreko BOE)
 - C.- Eraikuntza-proiektuak prestatu eta onesteko testuinguruan, eraikuntza-unitateetan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren zati edo zenbateko jakin batzuk unitate batetik bestera transferitzea erabaki ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiei erreparatuta. Planteatutako proposamenek, gehienaz ere, proiektu honetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokadurak egokitu eta errespetatu beharko dituzte.
 - D.- Sestra azpiko eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuri dagokiena. Eraikigarritasun hori gehienekoa da eta aparkaleku, trasteleku eta sestrapean baimendutako gainerako erabilere-tara bideratuko da.
- 5.- Eraikinen forma arautzeko baldintzak:
 - A.- Solairu-kopurua eta garaiera. Honako hauek dira:
 - Sestra gainean
 - U.E. r.1/1 VIII(a) – Zortzi solairu eta atikoa
 - U.E. r.1/2 VIII(a) – Zortzi solairu eta atikoa
 - U.E. r.1/3 VIII(a) – Zortzi solairu eta atikoa
 - U.E. r.1/4 VIII(a) – Zortzi solairu eta atikoa
 - Sestra azpian, partzelaren gehieneko profila sotoko bi solairukoa izango da. (II)
 - B.- Eraikinaren lerrokadurak (sestra gainean eta azpian): partzela horren grafikoan jasotakoak.
 - C.- Eraikinaren hegialak arautzeko baldintzak: Geometriari eta kokapenari dagokienez, partzelaren grafikoan jasotakoak dira. Baldintza horiek betez gero, askatasunez antolatu ahal izango dira eraikuntza-proiektu irekietan nahiz itxietan, eraikinaren lau fatxadetan.
 - D.- Partzelaren sestra azpian aurreikusitako garajeetarako sarbideak, proiektu honen planoetan eta grafikoetan adierazitakoak, orientagarriak dira, bai kokapenari bai ezaugarriei dagokienez (tamaina...). Garaje horietarako sarbide zehatzak eta behin betikoak, alderdi guztiei dagokienez (kokalekua, tamaina...), partzelan sustatu beharreko eraikuntza-proiektuan eta/edo proiektuetan zehazten direnak izango dira, urbanizazio-proiektuaren aurreikuspenekin bat etorriz.
- 6.- Partzelaren eta eraikinaren erabilera-baldintzak:
 - A.- Baldintza horiek indarrean dagoen Plan Orokorrean “r.1 Bizitegi Kolektiboa” tipologiako partzeletarako ezarritakoak dira, proiektu honetan ezarritako moduan osatuta eta/edo doituta.
 - B.- Etxebizitza-kopurua eta horien araubide juridiko-ekonomikoa.
 - * Partzelan baimendutako etxebizitzaren gehieneko kopurua indarreko plangintza orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.



ZARAUZKO UDALA

- * Aurreikusitako etxebizitzak erregimen babestuari lotuko zaizkio, "4.B" atalean ezarritako moduan.
- C.- Ibilgailuentzako aparkalekuen gutxieneko kopuruaren zenbatespena (bizikletak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak, automobilak...):
 - * automobil / turismoentzako 185 aparkaleku.
 - * Beste ibilgailu-mota batzuentzako (bizikletak, haur-kotxeak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak...) 50 plazarentzako lekua.
- D.- Aurreikusitako eraikinetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazio egokiak ezarriko dira.
- 7.- Baldintza akustikoak.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu akustikoaren Azterketan ezarritakoak ("1.5. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" / Ingurumen Jasangarritasuneko Txostena" dokumentua).
- 8.- Partzelaren eta eraikinen jabari-baldintzak.
 - A.- Aurreikusitako partzela eta eraikinak titulartasun publikokoak dira (Zarauzko udala), ondare-izaerakoak.
 - B.- Proiektu honen garapenerako eta egikaritzarako sustatu beharreko dokumentuen esparruan (Birpartzelazio Proiektua; partzelaren konfigurazio juridikoa, hala badagokio, higiezin-multzo gisa; eta abar), alde eta/edo kontra zehazten diren zortasunek eragingo diote. Zortasun horien artean honako hauetarako beharrezkoak direnak sartuko dira: aurreikusitako obrak egikaritu eta mantentzeko; pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarrera/irteerarako; hiri zerbitzuen azpiegituren egikaritze, igarotza, mantentze eta abarretarako; eta beharrezkotzat jotzen den beste edozeinetarako.
- 9.- Partzelaren eta bertan baimendutako eraikinen konfigurazioari buruzko baldintza juridiko-formalak.
 - A.- Baldintza horiek "AAI.17.2.1" jarduketa integratuaren eremuan mugatzen den egikaritze-unitatea ekitatez banatzeko proiektua prestatu eta onesteko esparruan zehaztutakoak izango dira, eta irizpide hauetako edozein bete ahal izango dute:
 - * Ondoriozko hirigintza-partzelen konfigurazioa, sestra gainean eta sestra azpian aurreikusitako eraikinak barne, egokitzen jotzen diren baldintzetan.
 - * Higiezin multzo / konplexu bat edo gehiago konfiguratzeko.
 - B.- Higiezin-multzo / -konplexu baten edo gehiagoren konfigurazioa planteatuz gero, ekitatez banatzeko proiektu horretan honako hauek ere zehaztuko dira:
 - * Multzo bakoitzean txertatutako zati edo finkak identifikatzeko edo bereizteko irizpideak.
 - * Partzela honetan aurreikusitako eraikinak proiektatzeko irizpideak, dokumentu honetako 21. artikuluan ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik.
 - * Edozein motatako zortasunak (beharrezkoak obrak egikaritu eta mantentzeko; pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarrera/irteerarako; hiri-zerbitzuen azpiegituren egikaritze, igarotza, mantentze eta abarretarako), alde eta/edo aurka, higiezin multzoari eta haren zatiei eragiten dietenak.
 - * Elementuak eta instalazioak mantentzeko jarraibideak eta betebeharrak.
 - * Egokitzen jotzen diren beste edozein kontu.
- 10.- Egikaritze-baldintzak. Eraikuntza-proiektuak prestatzea eta egikaritzea.

Dokumentu honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak (21. artikulua).

Bizitegi- eta zuzkidura-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-aldiko uholdeei dagokien kotaren gainetik antolatuko dira. Gainera, erabilera horiek 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-eremuetatik kanpo egon beharko lukete (Plan Hidrologikoaren araudiko 45.1. eta 45.2 artikulua).

Sestra azpiko aparkalekuek arnaguneak eta ebakuazio-eremuak izan behar dituzte 500 urteko errepikatze-aldiko uholde-mailaren gainetik eta uholde-maila horren kotarako estankotasuna bermatuta izan behar dute.

Oinezkoen pasabidearen ordezkari Indamendi eta Maria Etxetxiki kaleak lotuko dituen ibilgailuentzako moduko zubia jartzeko obretan, Plan Hidrologikoaren araudiko 47. Artikulua aplikatuko da.

Urbanizazio-proiektuak aukera emango du Indamendi kalearen amaiera berria, etxebizitza babestuen eraikinen ipar-ekialdeko izkinan, lehendik dagoen bide asfaltatuarekin lotzeko. Bide hori bidesari-eremuko laguntza-eraikinerako ibilgailuentzako sarbidea da eta, N-634 errepidearen eta autobidearen arteko lotura-adarretik abiatuta, AP-8ra igotzen den adarrekiko paralelo doa, Bilborako norabidean.
- 11.- Grafikoak:



ZARAUZKO UDALA

- 1.- Eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak
(Hirigintza Arau hauen amaieran txertatu dira)

“Espazio libreen” erabilera bideratutako eremuen antolamendu xehatuko araubidea. (“el.1”, “el.2”, “el.3” eta “el.4”)

- 1.- Azalera:
 - * “el.1”: 19.587 m².
 - * “el.2”: 13.330 m².
 - * “el.3”: 7.848 m².
 - * “el.4”: 288 m².
- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea: “el. Espazio libreak” tipologiako eremu xehatu berezkoa. ”.
- 4.- Eraikigarritasun fisikoa: Oro har, ez da eraikigarritasun fisikorik aurreikusten, honako hau izan ezik: EL.4 partzelan sestra azpiko erabilerarako baimena eman da aparkalekuak egikaritzeko.
Horretarako, nahitaezkoa izango da aparkalekuaren tamainak eta motak Irita eta Itxasmendirako baliagarriak direla justifikatzen duen eta ibilgailu nahiz oinezkoentzako sarbideen kokapena adierazten duen Xehetasun Azterketa izapidetzea.
Plan Hidrologikoaren araudiko 45.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, aparkaleku horiek 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-eremutik kanpo antolatu beharko lirateke.
Eraikigarritasun fisikoa arestian adierazitako guztiaren ondoriozko okupazio-baldintzei dagokiena izango da, eta lau solairuko profila baimenduko da sestra azpian.
- 5.- Eraikinaren forma arautzeko baldintzak: ez dira ezarri.
- 6.- Erabilera-baldintzak: Partzelak espazio libreen berezko erabileretara bideratzen dira, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, “el. Espazio libreak” motako eremu xehatu tarako oro har ezarritako baldintzetan.
- 7.- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.
- 8.- Titulartasun-baldintzak.
 - * Titulartasun publikokoak dira (Zarauzko udala).
 - * Proiektu honetako aurreikuspenak behar bezala egikaritzeko beharrezkoak diren ibilgailu, pertsona, hiri-zerbitzuen azpiegitura eta abarren pasabide-, egikaritze-, mantentze- eta abarren aurreikuspenek eragiten die sestra azpian.

“Komunitate Ekipamenduaren” erabilera bideratutako eremuen antolamendu xehatuko araubidea. (“eq.1”, “eq.2” eta “eq.3”)

- 1.- Azalera:
 - * “eq.1”: 1.532 m².
 - * “eq.2”: 3.527 m².
 - * “eq.3”: 1.644 m².
- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea: “eq. Komunitate Ekipamendua” tipologiako eremu xehatu berezkoa.
- 4.- Partzelen eraikuntza- eta erabilera-baldintzak:
 - * “eq.1” partzelan, gaur egun duen eskola-erabilera finkatu da, eta lehengo eraikigarritasunari eta eraikinaren parametro geometrikoei eutsi zaie; gutxi gorabehera 780 m²(s) izango dela kalkulatu da.
 - * “eq.2” partzelak, bestalde, lur gaineko aparkalekuaren erabilerari eusten dio, harik eta garapen berrietan aurreikusitako plaza publiko zein pribatuak egiten ez diren arte, gutxienez.
Erabilera horretatik libre geratzen denean, zuzkidura publikotara bideratuko da, 1.200 m²(s)-ko eraikigarritasun fisikoarekin eta sestra gaineko bi solairuko gehieneko profilarekin.
 - * “eq.3” partzelak zuzkidura-bizitokitarako eraikina hartuko du, 5.440 m²(s)-ko eraikigarritasun fisikoarekin eta II/VI/a eraikuntza-profilarekin. (Bi solairu sestra azpian eta sei solairu eta atikoa sestra gainean).



ZARAUZKO UDALA

- Eraikinaren lerrokadurak (sestra gainean eta azpian) partzela horri buruzko grafikoan jasotakoak dira.
- Eraikinaren hegalak arautzeko baldintzak:
Hegalen geometria eta kokapena, partzelaren grafikoan jasotakoak dira.
Baldintza horiek betez gero, askatasunez antolatu ahal izango dira eraikuntza-proiektu irekietan nahiz itxietan, eraikinaren lau fatxadetan.
- Partzelaren sestra azpian aurreikusitako garajeetarako sarbideak, proiektu honen planoetan eta grafikoetan adierazitakoak, orientagarriak dira, bai kokapenari bai ezaugarriari dagokienez (tamaina...).

Oro har, erabilera bateragarriak izango dituzte, "eq Komunitate Ekipamendua" motako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

- 5.- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.
- 6.- Partzelen titulartasun-baldintzak: titulartasun publikoa (Zarauzko udala).
- 7.- Grafikoak: ("eq.3" partzela)
 - 1.- Eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak
(Hirigintza Arau hauen amaieran txertatu dira)

"Bide Sarea. Ibilgailuak, oinezkoak, bizikletak" erabilera bideratutako eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea. ("v.1" eta "v.2").

- 1.- Azalera:
 - * "v.1.": 3.519 m².
 - * "v.2.": 4.914 m².
- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea.
"v. Bide Sarea. Ibilgailuak, oinezkoak, bizikletak" tipologiaren berezkoa.
- 4.- Azpieremu xehatuaren erabilera-baldintzak.
Komunikazio-erabilera bideratzen dira, tipologia horietako bakoitzari dagokion modalitatean. Era berean, erabilera osagarriak eta/edo bateragarriak baimentzen dira "v" tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.
- 5.- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.
- 6.- Titulartasun-baldintzak.
 - * "v.1." eremu xehatua: titulartasun publikokoa (Zarauzko udala).
 - * "v.2." eremu xehatua: titulartasun publikokoa (Zarauzko udala).

"ca.1. Ibai-ibilgua" eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea

- 1.- Azalera:
 - * "ca.1.": 636 m².
- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea.
"ca. Ibai-ibilgua" tipologiaren berezkoa.
- 4.- Azpieremu xehatuaren erabilera-baldintzak.
Oro har, erabilera baimenduak eta bateragarriak izango dituzte, "ca. Ibai-ibilgua" tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.
- 5.- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.
- 6.- Titulartasun-baldintzak: titulartasun publikoa.



ZARAUZKO UDALA

Antolamenduaren zehaztapen juridiko-urbanistikoak eta egikaritzekoak.

Eremuko lurren hirigintza-kategorizazioa.

"17.2 Irita" eremuko lurak hiri-lur finkatugabe gisa sailkatu dira urbanizazio-gabeziagatik edo -gutxiegitasunagatik.

Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea.

- 1.- Aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren egikaritzea jarduketa integratuen berezko baldintzetara egokituko da eta, horren ondorioz:
 - * "17.2 Irita" eremuko lur guztiak proiektu honetan mugatutako "AAI.17.2.1" jarduketa integratuko eremuan sartzen dira.
 - * Jarduketa integratuko eremu horri dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa aplikatuko zaio, haren berezko egikaritze-baldintzak zehazteko.

Partzelazio- eta/edo bereizketa-baldintzak.

- 1.- Proiektu honetan antolatutako hirigintza-partzelak eta/edo eremu xehatuak "II.2.1. Zonakatze xehatua" planoan eta dokumentu honetako grafikoetan mugatutakoak dira.
- 2.- "r.1" partzelaren partzelazio/bereizketa-baldintzak "AAI.17.2.1" jarduketa integratuan mugatzen den egikaritze-unitatea ekitatez banatzeko proiektuan zehaztuko dira, kontu horri buruz "9.9" artikuluan azaldutako irizpideen arabera.

Antolatutako zuzkidura publikoen eta haiei atxikitako lurren araubide juridikoa.

- 1.- Proiektu honek titulartasun publikoko horniduretara bideratutako lurak eta elementuak Zarauzko Udalari lagako zaizkio, ibai-ibilgua izan ezik.
- 2.- Lagapen hori proiektu honetan mugatutako jarduketa integratuko eremuan sustatu beharreko Hirigintza Jarduketako Programak mugatzen duen egikaritze-unitatean prestatu eta onetsi beharreko ekitatez banatzeko proiektuaren testuinguruan formalizatuko da.
- 3.- Lur eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa, kasu bakoitzean, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, horietako bakoitzari ematen zaion xedearen eta erabileraren arabera izango da, bai proiektu honetan, bai etorkizunean.

Hirigintza-eraikigarritasuna eta bere esleipena.

- 1.- Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa eta esleipena, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, proiektu honetan mugatutako Jarduketa Integratuko Eremuan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programak mugatzen duen egikaritze-unitatean prestatu eta onartu beharreko ekitatez banatzeko proiektuak zehazten dituen irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Proiektu honetan aurreikusitako erabileren haztapen-koefizienteak, "4. Bideragarritasun Ekonomiko-finantzarioaren Azterketa" dokumentuan azaldutako irizpideetan oinarrituta, ondorengo taulan agertzen direnak dira.

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
Babes Sozialeko Etxebizitza (erregimen orokorreko BOE)	1
Etxebizitza tasatua	1,82
Etxebizitza librea	2,89

Urbanizazio obrak proiektatu eta egikaritzeko araubidea.

- A.- Proiektu honetan mugatutako jarduketa integratuko eremuan aurreikusitako urbanizazio-obren proiektzio-erregimena, alde batetik, eremu horretan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan zehaztuko da



ZARAUZKO UDALA

eta, bestetik, haren garpenean sustatuko diren proiektuetan (urbanizazio-proiektuan eta ekitatez banatzeko proiektuan).

B.- Urbanizazio-proiektu horren afekzio- eta proiektzio-eremua eremutik kanpoko beste lur batzuetara zabaldu ahal izango da, antolamenduaren emaitza egokirako beharrezkoak diren bide-elementuak eta espazio libreak formalizatzeko.

C.- Urbanizazio-proiektuen egikaritzea, nolana ere, indarreko EKTan, Ordenantza Arautzailean, Gipuzkoako Ur Kontsortzioko Kolektoreetako Isurketak Araupetzen dituen Erregelamenduan eta aplikatu beharreko Behe Tentsioko Erregelamendu Teknikoan zehaztutakora egokitu beharko da.

Hornidura eta saneamenduko azpiegitura orokor guztiek lur publikoan igaro behar dute.

Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak onartzeko aldeko txostena eskatuko zaio Gipuzkoako Ur Kontsortziora - Gipuzkoako Urak-i.

Urbanizazioko obra osagarrien proiektuek honako gomendio hauek bete behar dituzte:

Ur-hornidura: Sare berriak, ahal den heinean, saredunak izango dira. Lehendik daudenak baino presio handiagoak behar badira, kontuan hartu beharko dira gainpresioa eragiten duten sistemak. Lehendik dagoen sarearekiko konexio-puntuak adierazi eta xehatu behar dira. Kontuan hartu behar dira obra-fase guztietan hornidura bermatzeko beharrezkoak diren behin-behineko desbideratzeak.

Kontsumo guztiak neurtu beharko dira. Ur-hargune guztiek izango dute kontagailua eta kopurua nahiz kokapena Zarauzko udalak onartu beharko ditu. Jarri beharreko sute-ahoen kopurua, modeloa eta kokapena Zarauzko udalak onartu beharko ditu.

Ur beltzen sarea: Saneamendua bereizita proiektatuko da obra-eremu osoan. Egungo sarearekin lotzeko aurreikusitako puntuak adierazi beharko dira. Hornidura-saretik ez datozen urak, esaterako drainatzea, ezin izango dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu. Egungo sare unitarioak sare bereizle bihurtzeko jarduketak bultzatu beharko dira.

Euri-uren sarea: Gipuzkoako Ur Kontsortziora – Gipuzkoako Urak ez da euri-uren sarearen kudeaketaren erantzulea eta, horregatik, Zarauzko udalak eman beharko du sare horiei buruzko informazioa.

Urbanizazio-kargak egikaritu eta ordaintzeko baldintzak.

Proiektu honetan eta, zehazkiago, bertan mugatzen den egikaritze-unitatean mugatutako jarduketa integratuko eremuan sortzen diren urbanizazio-kargak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak proiektu honetan eta horren garapenean sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak izango dira (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikaritze-unitatea ekitatez banatzeko proiektua; urbanizazio-proiektua).

Eraikuntza-proiektuak formulatzeko, eraikitze ahalmena erabiltzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

1.- Eremuan aurreikusitako eraikinen proiektzioa eta egikaritzea arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta proiektu hau barne.

2.- "r.1" partzelan antolatutako eraikuntza-unitateetan aurreikusitako eraikinen eraikuntza-proiektuak egitea eta ezinbesteko udal-lizentziak ematea, proiektu honen garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (HJP, birpartzelazio-proiektua...) kontu horri buruz zehazten diren irizpideak hartuko dira kontuan eta, era berean, bat etorriko dira partzelaren konfigurazio juridiko-formalarekin edo harekin batera aurreikusten diren eraikinekin (dagokion higiezin-multzo edo -konplexuaren konfigurazioa barne, hala badagokio). Testuinguru horretan, honako hauek erabaki ahal izango dira:

* "r.1/1", "r.1/2", "r.1/3" eta "r.1/4" eraikuntza-unitateetan sestra gainean aurreikusitako eraikinen tratamendu bereizia, dagozkien eraikuntza-proiektuak egiteko eta udal-lizentziak eskatzeko eta emateko.

* "r.1" partzelaren sestra azpian aurreikusitako eraikinaren tratamendua, honako irizpide hauetako edozeinen arabera:

- Eraikuntza-proiektua eta udal-lizentzia autonomoa eta eraikuntza-multzotik bereizia.
- Eraikinaren proiektzioa eta lizentzia zati bereizietan, hala badagokio, haietako bakoitza lotzen den sestra gaineko dagokion eraikuntza-unitatearen eraikuntza proiektuaren esparruan.

12.17.4. 17-3 area. Antolamendu definituko esparrua –OD AMILLUBI-.

Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.

Hirigintza-sailkapena.

“17.3 Amillubi” eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

Zonakatze orokorra.

“17.3 Amillubi” eremuko lurak zona orokorren honako mota hauetan sartzen dira:

- * R. Etxebizitza kolektiboko bizitegitarakoa. (azalera: 2.670 m²).
- * V. Bide Sarea. (azalera: 2.795 m²).
- * F. Trenbide-sarea. (azalera 939 m²)
- * EQ. Ekipamendua – Garraio publikoa (azalera: 3.140 m²)

Bere mugapena “C.12.B” planoan jasota dago.

Aipatutako Ekipamendu – Garraio publikoaren EQ eremua sistema orokor batekin bat datorrela eta komunikazio-sistema orokorra osatuko duela zehaztu da.

Hirigintza-eraikigarritasuna eta bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridiko-ekonomikoa.

1.- Honako hau da “17.3 Amillubi” eremuan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean:
 - Bizitegi-erabilerarako: 6.400 m²(s).
 - Sestra gainean guztira: 6.400 m²(s).
- * Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna (gehienekoa):
Sestra azpiko hiru solairuri dagokiena.

Sestra azpiko eraikigarritasun hori gehienekoa da eta benetan eta behin betiko aurreikusi eta egikaritzen dena, planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko esparruan zehazten dena izango da (sustatu beharreko eraikuntza-proiektuak barne). Hori dela eta, hirigintza-jarduerak eta/edo haren balio ekonomikoa zehazteak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik Udalari lagako zaion % 15a zehazteko, benetan eta behin betiko egikaritzeko den sestra azpiko eraikigarritasuna hartuko da erreferentziatzat.

2.- Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna araubide hauei lotuta dago:

- * Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun osoa (% 100): 2.400 m²(s).
- * Etxebizitza librearen erregimenari lotutako eraikigarritasuna 4.500 m²(s)
- * Erregimen tasatuari lotutako eraikigarritasuna 1.900 m²(s)

Antolamendu zehatuko zehaztapenak.

Zonakatze zehatuko araubidea. Baldintza orokorrak.

- 1.- “17.3 Amillubi” eremua proiektu honetako zehaztapenen ondoriozko zonakatze zehatuko erregimenari lotuta dago.
- 2.- Antolatutako eremu zehatuak, “C.12.C. Zonakatze zehatua” planoan jasotakoak dira zehazki.
- 3.- Antolatutako eremu zehatuen eraikuntza- eta erabilera-erregimena horietako bakoitzerako proiektu honetan ezarritakoa da eta, zehazki, dokumentu honetako 8. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoa. Komunitatearen ekipamendu gisa kalifikatutako eremuaren kasuan, proiektatzen den soluzioak garraio publikoari lotuta egon beharko du, trenbideari ez diola kalterik egiten justifikatu beharko du eta tren-linearen titularraren baimena lortu beharko du.
- 4.- Planoetan ageri diren hiri zerbitzuen azpiegiturak antolatu eta ezartzeko proposamenak orientagarriak dira eta ez arauemaileak. Esku hartzeko proposamenak eremuan sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira.



ZARAUZKO UDALA

“r.2. Bizitegi kolektiboa” eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea.

- 1.- Azalera: 1.605 m²(z).
- 2.- Mugapena: proiektu honetako plano eta grafikoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren ondorioetarako, partzela “r. Bizitegi kolektiboa” tipologiari lotuta dago.
- 4.- Eraikuntza-unitateak. Eraikigarritasun fisikoa, erabilera-baldintzak eta eraikuntza-parametroak.
 - A.- Partzelaren sestra gainean eraikuntza-unitate bakarra planteatzen da.
Ekitatez banatzeko eta eraikitzeke proiektuak prestatu eta onesteko testuinguruan, hura zatitzea erabaki ahal izango da, hura egikaritzeko modurik egokienean.
 - B.- Sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa eta horien erabilera honako hauek dira:
 - * Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun osoa: 2.400 m²(s).
 - * Etxebizitza librearen erregimenari lotutako eraikigarritasuna 4.500 m²(s)
 - * Erregimen tasatuari lotutako eraikigarritasuna 1.900 m²(s)
 - * Beheko solairuan, gutxienez 1.300 m²(s) zuzkidura-erabilerara bideratuko dira, eta gainerako azalera antolatua ezkaratz eta bizitegi-erabilerako zerbitzuetara.
 - C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna: sestra azpiko hiru solairuri dagokiena.
Eraikigarritasun hori gehienekoa da eta aparkaleku, trasteleku eta sestrapean baimendutako gainerako erabileretara bideratuko da.
- 5.- Eraikinen forma arautzeko baldintzak
 - A.- Solairu-kopurua eta garaiera
Sestra gainean B/IV(a)- Bost solairu eta atikoa
Profila B/VIII-eraino igo ahal izango da, gehienez ere 20 m-ko fatxada-luzeran.
Sestra azpian, partzelaren gehieneko profila sotoko hiru solairukoa izango da
 - B.- Eraikinen lerroak (sestra gainean eta azpian): partzela horri buruzko grafikoan jasotakoak.
 - C.- Eraikinen hegalak arautzeko baldintzak:
Geometriari eta kokapenari dagokienez, partzelaren grafikoan jasotakoak dira.
Baldintza horiek betez gero, askatasunez antolatu ahal izango dira eraikuntza-proiektu irekietan nahiz itxietan, eraikinen lau fatxadetan.
 - D.- Partzelaren sestra azpian aurreikusitako garajeetarako sarrideak, proiektu honen planoetan eta grafikoetan adierazitakoak, orientagarriak dira, bai kokapenari bai ezaugarriei dagokienez (tamaina...).
Garaje horietarako sarride zehatzak eta behin betikoak, alderdi guztiei dagokienez (kokalekua, tamaina...), partzelan sustatu beharreko eraikuntza-proiektuan eta/edo proiektuetan zehazten direnak izango dira, urbanizazio-obren proiektuaren aurreikuspenekin bat etorritik.
- 6.- Partzelaren eta eraikinen erabilera-baldintzak:
 - A.- Baldintza horiek indarrean dagoen Plan Orokorrean “r.1 Bizitegi Kolektiboa” tipologiako partzeletarako ezarritakoak dira, proiektu honetan ezarritako moduan osatuta eta/edo doituta.
 - B.- Etxebizitza-kopurua eta horien araubide juridiko-ekonomikoa.
 - * Partzelan baimendutako etxebizitzaren gehieneko kopurua indarreko plangintza orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.
 - * Aurreikusitako etxebizitzak erregimen libreako eta tasatuari lotuko zaizkio, “4.B” atalean ezarritako moduan.
 - C.- Ibilgailuentzako aparkalekuen gutxienezko kopuruaren zenbatespena (bizikletak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak, automobilak...):
 - * automobil / turismoentzako 90 aparkaleku.
 - * Beste ibilgailu-mota batzuentzako (bizikletak, haur-kotxeak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak...) 30 plazarentzako lekua.
 - D.- Aurreikusitako eraikinetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazio egokiak ezarriko dira.
- 7.- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu akustikoaren Azterketan ezarritakoak (“1.5. Ingurumen Azterketa Estrategikoa” / Ingurumen Jasangarritasuneko Txostena” dokumentua).
- 8.- Partzelaren eta eraikinen jabari-baldintzak.



ZARAUZKO UDALA

- A.- Partzela eta bertan aurreikusitako eraikinak sustapen publikokoak dira (Zarauzko Udala), eta sustapen horren ondoriozko titulartasuna izango dute.
- B.- Proiektu honen garapenerako eta egikaritzarako sustatu beharreko dokumentuen esparruan (Birpartzelazio Proiektua; partzelaren konfigurazio juridikoa, hala badagokio, higiezin-multzo gisa; eta abar), alde eta/edo kontra zehazten diren zortasunek eragingo diote. Zortasun horien artean honako hauetarako beharrezkoak direnak sartuko dira: aurreikusitako obrak egikaritu eta mantentzeko; pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarrera/irteerarako; hiri zerbitzuen azpiegituren egikaritze, igarotza, mantentze eta abarretarako; eta beharrezkotzat jotzen den beste edozeinetarako.
- “eq.4” ekipamendu-partzelaren zorupeari dagokionez behar diren zortasunek ere eragingo diote, eta partzela horrekin zerbitzu-eremuak, ibilgailuen sarbidea eta abar parteka ditzake.
- 9.- Partzelaren eta bertan baimendutako eraikinen konfigurazioari buruzko baldintza juridiko-formalak.
- A.- Baldintza horiek, beharrezkoa izanez gero, “AAD.17.3.1” zuzkidura-eremuko ekitatez banatzeko proiektua prestatu eta onesteko esparruan zehaztutakoak izango dira eta irizpide hauetako edozein bete ahal izango dute:
- * Ondoriozko hirigintza-partzelaren konfigurazioa, sestra gainean eta sestra azpian aurreikusitako eraikinak barne, egokitzen jotzen diren baldintzetan.
 - * Higiezin multzo / konplexu bat edo gehiago konfiguratzeko.
- B.- Higiezin-multzo / -konplexu baten edo gehiagoren konfigurazioa planteatuz gero, ekitatez banatzeko proiektu horretan honako hauek ere zehaztuko dira:
- * Multzo bakoitzean txertatutako zati edo finkak identifikatzeko edo bereizteko irizpideak.
 - * Partzela honetan aurreikusitako eraikinak proiektatzeko irizpideak, dokumentu honetako 38. artikuluan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz.
 - * Edozein motatako zortasunak (beharrezkoak obrak egikaritu eta mantentzeko; pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarrera/irteerarako; hiri-zerbitzuen azpiegituren egikaritze, igarotza, mantentze eta abarretarako), alde eta/edo aurka, higiezin multzoari eta haren zatiei eragiten dietenak.
 - * Elementuak eta instalazioak mantentzeko jarraibideak eta betebeharrak.
 - * Egokitzen jotzen diren beste edozein kontu.
- 10.- Egikaritze-baldintzak. Eraikuntza-proiektuak prestatzea eta egikaritzea.
Dokumentu honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak (38. artikulua).
Bizitegi- eta zuzkidura-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-aldiko uholdeei dagokien kotaren gainetik antolatuko dira.
Sestra azpiko aparkalekuek arnasbideak eta ebakuazio-zonak izan behar dituzte 500 urteko errepikatze-aldiko uholdearen kotaren gainetik eta estankotasuna bermatuta izan beharko dute uholde horren kotarako.
- 11.- Grafikoak:
- 1.- Eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak
(Hirigintza Arau hauen amaieran txertatu dira)

“Espazio libreen” erabilera bideratutako eremuen antolamendu zehatuko araubidea. (“el.5” eta “el.6”)

- 1.- Azalera:
- * “el.5”: 729 m².
 - * “el.6”: 336 m².
- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio zehatuaren araubidea: “el. Espazio libreak” tipologiako eremu zehatuen berezkoa.
- 4.- Eraikigarritasun fisikoa: ez da eraikigarritasunik aurreikusten.
- 5.- Eraikinaren forma arautzeko baldintzak: ez da eraikinik aurreikusten.
- 6.- Erabilera-baldintzak: Partzelak espazio libreen berezko erabilera bideratzen dira, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, “el. Espazio libreak” motako eremu zehatueterako oro har ezarritako baldintzetan.
- 7.- Baldintza akustikoak.



ZARAUZKO UDALA

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.

8.- Titulartasun-baldintzak.

- * Titulartasun publikokoak dira (Zarauzko udala).
- * Proiektu honetako aurreikuspenak behar bezala egikaritzeko beharrezkoak diren ibilgailu, pertsona, hiri-zerbitzuen azpiegitura eta abarren pasabide-, egikaritze-, mantentze- eta abarren aurreikuspenek eragiten die sestra azpian.

“eq.4. Komunitate Ekipamendua” eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea.

1.- Azalera:

- * “eq.4”:
3.140 m².

2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.

3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea: “eq. Komunitate Ekipamendua” tipologiako eremu xehatuaren berezkoa. Partzela garraio publikoarekin lotutako erabileretara bideratuko da.

4.- Partzelen erabilera-baldintzak:

- * “eq.4” partzelak garraio publikorako ekipamendu bat hartuko du, sestra gaineko 800 m²(s)-ko eraikigarritasun fisikoarekin eta III/II eraikuntza-profilarekin. (Sestra azpiko hiru solairu eta sestra gaineko bi solairu). Hori zehazteko proiektua egin beharko da. Proiektuak trenbideari ez diola kalterik egiten justifikatu beharko du eta trenbide-linearen titularraren baimena lortu beharko du.

Sestra azpiko solairuek aparkaleku-erabilerak eta garraio publikoaren berezko zerbitzuak hartu ahal izango dituzte.

Alde horretatik, ibilgailuentzako aparkalekuen gutxienezko kopuru hau kalkulatu da (bizikletak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak, automobilak...):

- * automobil / turismoentzako 200 aparkaleku.
- * Beste ibilgailu-mota batzuentzako (bizikletak, haur-kotxeak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak...) 50 plazarentzako lekua.

Oro har, erabilera bateragarriak izango dituzte, “eq Komunitate Ekipamendua” tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

5.- Baldintza akustikoak.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan, proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan eta zonako planean ezarritakoak eta ETS trenbide-linearen zortasun-eremu akustikotik sortzen direnak.

6.- Partzelen titulartasun-baldintzak: titulartasun publikoa (Zarauzko udala).

“v.3. Bide-sarea. Ibilgailuak, oinezkoak, bizikletak” eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea.

1.- Azalera:

- * “v.3.”:
2.795 m².

2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.

3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea.

“v. Bide Sarea. Ibilgailuak, oinezkoak, bizikletak” tipologiaren berezkoa.

4.- Azpiero eremu xehatuaren erabilera-baldintzak.

Komunikazio-erabilerara bideratzen dira, tipologia horietako bakoitzari dagokion modalitatean. Era berean, erabilera osagarriak eta/edo bateragarriak baimentzen dira “v” tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

5.- Baldintza akustikoak.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.

6.- Titulartasun-baldintzak.

- * “v.3.” eremu xehatua: titulartasun publikokoa (Zarauzko udala).

“f.1. Trenbide-sarea” eremu xehatuaren antolamendu xehatuko araubidea.

1.- Azalera:



ZARAUZKO UDALA

* "f.1.": 939 m².

- 2.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuaren araubidea.
"f. Trenbide-sarea" tipologiaren berezkoa.
- 4.- Azpiero xehatuaren erabilera-baldintzak.
Oro har, erabilera baimenduak eta bateragarriak izango dituzte, "f. Trenbide-sarea" tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.
EuskoTrenen geralekuaren konfigurazioak aukera emango du ondoko "eq.4" partzelako garraio publikoko ekipamenduarekin zuzenean lotzeko.
- Baldintza akustikoak.
Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritakoak.
- 6.- Titulartasun-baldintzak: titulartasun publikoa.

Antolamenduaren zehaztapen juridiko-urbanistikoak eta egikaritzekoak.

Eremuko lurren hirigintza-kategorizazioa.

"17.3 Amillubi" eremuko lurak finkatugabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira, mugatutako Zuzkidura Eremuari dagokion eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, eta gainerakoetan finkatutako hiri-lurzoru gisa.

Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea.

- 1.- Aurreikusitako hirigintza-antolamendua honako baldintza hauetara egokituko da:
 - * Proiektu honetan mugatutako "AAD.17.3.1" zuzkidura-eremuko zuzkidura-jarduketara gisa.
 - * Eremuaren gainerakoan obra publikoa egikaritzeko.

Partzelazio- eta/edo bereizketa-baldintzak.

- 1.- Antolatutako hirigintza-partzelak eta/edo eremu xehatuak "C.12.C. Zonakatzeko xehatua" planoan mugatutakoak dira.
- 2.- "r.2" partzelaren partzelazio/bereizketa-baldintzak "AAD.17.3.1" zuzkidura-eremurako formulatzen den ekitatez banatzeko proiektuan edo eraikuntza-proiektuetan zehazten direnak izango dira, kontu horri buruz "26.9" artikuluan emandako irizpideen arabera.

Antolatutako zuzkidura publikoen eta haiei atxikitako lurren araubide juridikoa.

- 1.- Proiektu honek titulartasun publikoko horniduretarako bideratutako lurak eta elementuak Zarauzko Udalarari lagako zaizkio.
- 2.- Lagapen hori, hala badagokio, proiektu honetan mugatutako zuzkidura-jarduketako eremuan prestatu beharreko ekitatez banatzeko proiektuaren testuinguruan formalizatuko da.
- 3.- Lur eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa, kasu bakoitzean, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, horietako bakoitzari ematen zaion xedarearen eta erabilaren arabera izango da, bai proiektu honetan, bai etorkizunean.

Hirigintza-eraikigarritasuna eta bere esleipena.

- 1.- Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa eta esleipena, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, proiektu honetan mugatutako Zuzkidura Jarduketara Eremuan prestatu eta onartu beharreko ekitatez banatzeko proiektuak zehazten dituen irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Proiektu honetan aurreikusitako erabilaren haztapen-koefizienteak, "4. Bideragarritasun Ekonomiko-finantzarioaren Azterketa" dokumentuan azaldutako irizpideetan oinarrituta, ondorengo taulan agertzen direnak dira.

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
Babes Sozialeko Etxebizitza (erregimen orokorreko BOE)	1



ZARAUZKO UDALA

Etxebizitza tasatua	1,82
Etxebizitza librea	2,89

Urbanizazio obrak proiektatu eta egikaritzeko araubidea.

Proiektu honetan mugatutako zuzkidura-eremuan aurreikusitako urbanizazio-obren proiektzio-erregimena bere garapenean sustatu beharreko proiektuetan zehazten dena izango da (urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta ekitatez banatzeko proiektua).

Urbanizazio-obra osagarrien proiektuen egikaritzea, nolahi ere, indarreko EKTan, Ordenantza Arautzailean, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioko Kolektoreetako Isurketak Araupetzen dituen Erregelamenduan eta aplikatu beharreko Behe Tentsioko Erregelamendu Teknikoan zehaztutakora egokitu beharko da.

Hornidura eta saneamenduko azpiegitura orokor guztiek lur publikoan igaro behar dute.

Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak onartzeko aldeko txostena eskatuko zaio Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa - Gipuzkoako Urak-i.

Aldaketa garatzeko dokumentuek (Urbanizazio Proiektuak eta Eraikuntza Proiektuak) Paisaia Integratzeko Proiektu bat izan beharko dute, hezegunea lehengoratzeari barne hartuko duena eta Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak (DJHS) nahitaez sartu beharko dituena.

Urbanizazio-obra osagarrien proiektuek honako gomendio hauek bete behar dituzte:

- Ur-hornidura: Sare berriak, ahal den heinean, saredunak izango dira. Lehendik daudenak baino presio handiagoak behar badira, kontuan hartu beharko dira gainpresioa eragiten duten sistemak. Lehendik dagoen sarearekiko konexio-puntuak adierazi eta xehatu behar dira. Kontuan hartu behar dira obra-fase guztietan hornidura bermatzeko beharrezkoak diren behin-behineko desbideratzeak. Kontsumo guztiak neurtu beharko dira. Ur-hargune guztiek izango dute kontagailua eta kopurua nahiz kokapena Zarauzko udalak onartu beharko ditu. Jarri beharreko sute-ahoen kopurua, modeloa eta kokapena Zarauzko udalak onartu beharko ditu.
- Ur beltzen sarea: Saneamendua bereizita proiektatuko da obra-eremu osoan. Egungo sarearekin lotzeko aurreikusitako puntuak adierazi beharko dira. Hornidura-saretik ez datozen urak, esaterako drainatzea, ezin izango dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu. Egungo sare unitarioak sare bereizle bihurtzeko jarduketak bultzatu beharko dira.
- Euri-uren sarea: Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa – Gipuzkoako Urak ez da euri-uren sarearen kudeaketaren erantzulea eta, horregatik, Zarauzko udalak eman beharko du sare horiei buruzko informazioa.

Urbanizazio-kargak egikaritu eta ordaintzeko baldintzak.

Proiektu honetan mugatutako zuzkidura-jarduketaren eremuan sortzen diren urbanizazio-kargak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak proiektu honetan eta bere garapenean sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak izango dira (ekitatez banatzeko proiektua, hala badagokio, eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua).

Eraikuntza-proiektuak formulatzeko, eraikitze ahalmena erabiltzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

- 1.- Eremuan aurreikusitako eraikinen proiektzioa eta egikaritzea arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta proiektu hau barne.
- 2.- "r.2" partzelan aurreikusitako eraikinen eraikuntza-proiektuak egitea eta ezinbesteko udal-lizentziak ematea, proiektu honen garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (birpartzelazio-proiektua, hala badagokio,...) kontu horri buruz zehazten diren irizpideak hartuko dira kontuan eta, era berean, bat etorriko dira partzelaren konfigurazio juridiko-formalarekin eta harekin batera aurreikusten diren eraikinekin (dagokion higiezin-multzoko edo -konplexuaren konfigurazioa barne, hala badagokio). Testuinguru horretan, honako hauek erabaki ahal izango dira:
 - * Etxebizitza tasaturako eta etxebizitza librerako sestra gainean aurreikusitako eraikinen tratamendu berezitua, dagozkien eraikuntza-proiektuak egiteko eta udal-lizentziak eskatzeko eta emateko.
 - * "r.2" partzelaren sestra azpian aurreikusitako eraikinaren tratamendua, honako irizpide hauetako edozeinen arabera:



ZARAUZKO UDALA

- Eraikuntza-proiektua eta udal-lizentzia autonomoa eta bizitegitarako eraikuntza-multzotik berezia.
- Eraikinaren proiektzioa eta lizentzia zati berezietan, hala badagokio, haietako bakoitza lotzen den sestra gaineko dagokion eraikuntza-unitatearen (etxebizitza librea, tasatua) eraikuntza-proiektuaren esparruan.
- "r.2" eta "eq.4" partzelen zorupeko eraikuntza osoaren proiektzioa, konfigurazio unitarioa eta sarbide bateratuak egiteko aukera kontuan hartuta.

Neurri babesleak, zuzentzaileak eta ingurumena integratzekoak. Amillubi

- Aldaketa garatzeko dokumentuetan ingurumeneko neurri eta jardunbide egokiak txertatuko dira, urbanizazioan eta eraikuntzan lehengai ez-berriztagarrien kontsumoa murrizteko, ura eta argia eraginkortasunez erabiltzeko, bai obra-fasean, bai ustiapen-fasean eta bai hornidura- eta saneamendusistemetan, eta berdeguneak jasangarritasun-irizpideen arabera diseinatu eta kudeatzeko.
- Nolanahi ere, indarreko araudiak eta Plan Orokorraren Aldaketa honen parte diren Ingurumen Adierazpen Estrategikoak eta Ingurumen Azterketa Estrategikoak zehaztutakoa bete beharko da, bereziki Plan egikaritzean kontuan hartu beharreko neurri babesle, zuzentzaile, konpentsatzaile eta jarraipenekoei dagokienez.



ZARAUZKO UDALA

12.18. 18. EREMUA. ASTIKO KIROLGUNEA

12.18.1. 18. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ASTIKO KIROLGUNEA–

AZALERA: 55.314 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Kirol-ekipamenduko sistema orokorra.
- Hiriko espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra.
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

1.- 18. area (OD ASTIKO KIROLGUNEA), udala titular den Astiko gaur egungo kirol-instalazioen lurrek, eta hauen inguruan dagoen jolaserako inguruneak osatzen dute. Aurreko Arau Subsidiarioetako 26. zonaren zati handienarekin bat dator. Topografiari dagokionean, Astiko ibarreko lur lauak dira. Bertan, +6,00 metroko kota gainditu arte betetzeak egin zituzten.

2.- Gaur egungo kirol-instalazioek 36.000 m² inguru okupatzen dituzte. Bertan, bi futbol-zelai eta errugbi-zelai bat daude. Zelai hauek 1980ko hamarkadan egin zituzten. Orduz geroztik hainbat hobekuntza egin zaizkie (Astiko futbol-zelaiko tribuna, Asti Txiki futbol-zelaia berritzea...). Kirolgunearen hegoaldean eta bertara heltzeko bideak banatuta, Astiko jolaserako eremua dago, 15.000 m²-ko azalarekin. Arearen gainerako azalera bertara heltzeko bideak okupatzen du.

3.- Eremu honetarako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, Kirolerako (4. erabilera 3. mota) eta espazio libretarako (3. erabilera) erabilera nagusia duten ekipamendu gisa finkatzeko proposatzen dute. Bi erabilera horiek sistema orokor gisa kalifikatzen dira. Egingo dituzten urbanizazioko elementuak, zerbitzu-zuzkidurak, instalazioak eta eraikuntzak, kirol eta espazio libreko erabileren berezko premia funtzionaletara egokituko dira, eta kokatuak dauden ingurune naturala behar bezala errespetatu beharko dute.

4.- Foru Aldundiak, N-634 errepedierako saihezbide bat eta A-8 autobian hirugarren erreia eraikitzea aurreikusi du. Lan horiek eragina izango dute eremu honetan. Proposamen horiek gauzatzen badira, egingo dituzten obrek, soinu-inpaktua murrizteko neurriak aurreikusi eta hartu beharko dituzte, eta eraginpean geratuko diren kirol-instalazio publikoak izan beharko dituzte kontuan.

5.- Kirol-instalazioak zabaldu edo, hala badagokio, berritzeko lurzoru berriak gehitu beharko balira, premia hori, ekipamendu hau garatzeko Plan Berezi baten bitartez justifikatu eta erregulatu beharko da. Plan horrek, gaur egungo kirol-eremuaren inguruan urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak har ditzake.



ZARAUZKO UDALA

12.19. 19. EREMUA. TALAIMENDI

12.19.1. Xedapen orokorrak

AZALERA: 89.402 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, 19-1. areari (OD TALAIMENDI) dagokionean, eta hiri-lurzoru finkatu gabea, 19-2. areari (OD SANTAITURRIETA) dagokionean.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Bizitegi-erabilera
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA. Familia bakarreko edo familiabiko etxebizitza (5. erabilera 1. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: 19-1. arean, orain dagoena. 19-2. arean, bere fitxan ezarritakoa.

1.- 19. eremua –TALAIMENDI- bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 25. eremuko lurrekin. Topografiari dagokionean, Hegoalderantz begira dagoen mendi-mazelan kokatutako lurra dira, batez beste %30eko aldapa dute, eta gaur egungo hiri-bilbearen Ipar-ekialdeko muturrean kokatuak daude. Mugak: Hegoaldean, N-634 errepidearekin, eta gainerakoan, lurzoru urbanizaezinarekin. Eremu honetan, normalean, baserriak eta familia bakarreko etxebizitzak izan dira. Beranduago etxe horiek banatu egin zituzten.

2.- Helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

2.1.- Gaur egun duen hirigintzako antolamendua mantentzea, "lorategi-hiri" edo dentsitate baxuko bizitegi gisako fisionomia gordetzeko, eta hiri-lurzoru finkatu gabeko eremuan familia bakarreko etxebizitzaren tipologia ezarrita. Horretarako, ZHAPOk, 2005eko apirilaren 26an behin betiko onartutako eremu honetarako aurreko Arau Subsidiarioen plangintza xehatuko zehaztapenak bildu eta indarrean mantentzen ditu.

2.2.- 2006ko irailaren 27an udalak onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera, eremu osorako bide-sare berria eraikiz oinezkoen irisgarritasuna eta mugikortasuna hobetzea.

12.19.2. 19-1. area. Antolamendu definituko esparrua –OD TALAIMENDI–

1.- 19-1areak (OD –TALAIMENDI-) 27.287 m²-ko azalera etena du.

2.- Gaur egun areak 22 etxebizitza independente inguru ditu.

3.- Eremu honetan, 1. liburukiko 6.6.06 eta 7.4.08. artikuluetan orokorrean ezarritako erregimenaren arabera, etxebizitza-kopurua handitu eta etxebizitzak banatzeko aukera baimentzen da; beti ere, sortuko diren etxebizitzaren batez bestekoari dagokionean, honako espezifikazio partikularrak kontuan hartuta:

3.1. Banaketaren ondorioz sortuko diren etxebizitzek, batez beste, 80 m² erabilgarriko azalera izan beharko dute, eta erdisotoko solairuen kasuan, etxebizitzara zuzendutako azalera osoak sestra gainean egon beharko du.

3.2. Etxebizitza gisa erabiltzeko eraikin osoen erreforma integraleko kasutan, erreformarekin batera igogailua jartzen dutenean, edo eskailera komunak jartzeko elementu komunak handitzean, etxebizitzak bereizi ahal izango dira, eta sortuko diren berriek, batez beste, 65 m² erabilgarri baino azalera handiagoa izango dute.



ZARAUZKO UDALA

3.3. Ezingo dira etxebizitzak egin, garajetarako prestatutako beheko solairu edo erdisotoko solairuak, baldin eta ez duten 01. liburukiko 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekurako gutxienezko zuzkidura betetzen dela justifikatzen.

4.- Orokorrean, erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten eraikinetako beheko solairuan eta erdisotoan etxebizitzak jar daitezke. Erdisotoetan, etxebizitzara zuzentzen den azalera osoak bete beharko ditu 01. liburukiko 6.6.07. eta 7.4.08. artikuluetan aurreikusten diren baldintzak.

5.- Eginak dauden eraikinak ordezkatzeko hauen lerroak eta altuera errespetatzen ez badituzte, eraikiko dituzten berriek honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte: sestra gainean ezingo dute gaur egungoa baino azalera eraiki edo eraikuntza-profil (solairu-kopurua) handiagoa izan, eta lursail-mugetara gaur egun duten distantzia gorde beharko dute, baita hegalkinetan ere; edo, distantzia 3 metro baino handiagoa bada, distantzia horretara murriztu beharko dute. Ordezkapenak lursail bakar batean eragiten badu, alde aurretik Xehetasun Azterketa onartu beharko da; ordezkapenak bi lursail edo gehiagotan eragiten badu, Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia bideratu beharko da.

6.- Soto eta/edo erdisoto berriak eraikiz gero, hauek ezingo dira etxebizitza gisa erabili, eta ezingo dute altueran egindako eraikuntzaren lerroak gainditu. Halaber, ezingo dute mendi-mazelaren jatorrizko sestraren gainetik 2 metro baino gehiago izan.

7.- Talaimendi Auzoa 708 partzela (Talaimendi apartamentuak) zuzkidurako eta ekipamenduko erabilerarako partzela gisa finkatu da. Nolanahi ere, bertan hirugarren sektoreko erabilerak ere onartzen dira (taberna eta jatetxea), nahiz eta erabilera nagusiarekin zehazki lotzen ez diren.

12.19.3. 19-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTAITURRIETA–

1.- 19-2. areak (OD SANTAITURRIETA-) 62.116 m²-ko azalera du, orri grafikoetan irudikatzen den mugekin.

2.- Eremu honetarako ZHAPOk jaso eta indarrean mantentzen ditu Talaimendi zonari buruzko Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzeko dokumentuan jasotako plangintza xehatuko zehaztapenak (2005eko apirilaren 26an behin betiko onartutakoak), hirigintza-fitxa honetan espresuki adieraziko diren aldaketa eta salbuespenekin. Grafikoki eta idatzita nola den hobeto ikusteko Arau Subsidiarioen dokumentua bera begiratu da. Arau horien hirigintza-araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2006ko martxoaren 1ean (41. zk.).

2.1.- Eremu bakoitzean baimendutako gehienezko etxebizitza-kopurua: Honakoa da Arau Subsidiarioek baimendu zutena:

- 25-1. area: 11 etxebizitza
- 25-2. area: 9 etxebizitza
- 25-3. area: 3 etxebizitza
- 25-4. area: 2 etxebizitza
- 25-5. area: 36 etxebizitza

Area bakoitzeko etxebizitza kopurua handitu ahal izango da, baina Arau Subsidiario zaharretan erabilera bakoitzerako aurreikusitako gehienezko azalera eraikigarriak handitu gabe (etxebizitza, garajeak, trasteleku, etxebizitzaren bestelako zerbitzu osagarriak...).

2.2.- Eraikuntzaren baldintzak.

2.2.1.- Eraikuntza tipologiak. Bi tipologia onartuko dira:

a.- Arau Subsidiarioetan aurreikusi zena, hau da, familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza isolatua.

b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologiako eraikuntza. Tipologia honetako eraikinak egiteko, alde aurretik hiri berrikuntzako plan berezia izapidetu beharko da. Plan berezi bakoitzak gutxienez partzela oso bat berrantolatu beharko du.

2.2.2.- Erabilerak. Bizitegi erabilera izango da erabilera nagusia. Erabilera bateragarrien, onargarrien eta alternatiboen erregimena tipologiaren arabera izango da. Familia bakarreko zein bi familiako eraikinei ZHAPOko ordenantza orokorren 6.6.02 artikuluko erregimena aplikatuko zaie. Etxebizitza kolektiboko eraikinei, berriz, 6.6.03 artikuluan jasotakoa.

2.2.3. Eraikuntza-profila honako hau izango da:

a.- Familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza isolatua: beheko solairua eta solairu bat. Horrek, beheko solairutik, guztira, 7 m-ko altuera izango du teilatu-hegalerraino. Lur-altuerak gainditzeko, erdisotoak onartuko dituzte. Erdisoto hauek ez dira aldaparen sestra ofizialetik gora 2 metro baino altuagoak izango.

b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologiako eraikuntza: Tipologia isolatuko eraikinek bezala, lur-altuerak gainditzeko, erdisotoak onartuko dituzte sotoen ordeztan. Erdisoto hauek ez dira aldaparen sestra ofizialetik gora 2 metro baino altuagoak izango. Nolanahi ere, kontuan izanda inguruan dauden eraikinen tipologia, bi aukera bakarrik egongo dira:

1. Beheko solairua eta goi-solairua. Teilategala arteko gehienezko altuera: 7 metro
2. Beheko solairua, goi-solairua eta atikoa: Teilategala arteko gehienezko altuera: 9 metro.

2.2.4.- Eraikuntzaren muga-lerrokadura, lursaileko ertzetatik 5 m-ko atzeraemangunea aplikatu izanaren ondorio izango da. Ez dituzte muga-lerrokatutik kanpoko hegalkinak baimentzen.

2.2.5.- Gutxienezko lursail eraikigarria 1.500 m edo handiagoa izango da.

2.2.6.- Etxebizitza kopurua handitzea. Beti ere, Arau Subsidiarioetan aurreikusitako gehienezko azalera eraikigarriak handitu gabe.

a.- Familia bakarreko edo bi familiako eraikin isolatuen tipologia. Orokorrean, honako jarduerak baimentzen dira: oraindik egin gabeko eraikinetan etxebizitza kopurua bikoiztea, eta eginda dagoen etxebizitza bakoitza bitan banantzea. Banaketa berriaren ondoriozko etxebizitzarik txikiak gutxienez 65 m² erabilgarri edukiko ditu.

b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologia. Ez da gehienezko etxebizitza kopurua zehazten. Hala ere, dentsitate baxuko eremua izanik, banaketa berriaren ondoriozko etxebizitzarik txikiak gutxienez 60 m² erabilgarri edukiko ditu.

2.2.7.- Eraikigarritasun tolerantzia estalkipeko espazioetan. Orokorrean, tipologia isolatuko eraikin guztietan eta atikorik ez duten etxebizitza kolektiboko eraikinetan ez dira zenbatuko estalkipean sortuko diren azalera, gehienezko azalera kalkulatzeko ondorioetarako, baldin eta estalkipeko espazio horiek trastelekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarrietarako izango badira. Edonola ere, estalkipeko azalera eraiki horrek ezin izango du gainditu eraikin bereko beheko solairuaren eta goi-solairuaren azalaren arteko baturaren % 15.

2.2.8.- Eraikigarritasun tolerantzia sotoan eta/edo erdisotoan. Orokorrean, eraikin guztietan, ez dira zenbatuko garajeetan sartzeko sortuko diren azalera estaliak, gehienezko azalera kalkulatzeko ondorioetarako, baldin eta espazio horiek ibilgailuen zirkulaziorako besterik ez badira eta kanpoaldera irekita badaude.

2.3. Plangintza eta jarduketa-baldintzak

2.3.1. Eremu osorako, urbanizazio-proiektu orokorra onartu beharko da. Proiektu hau 2002ko azaroaren 21ean onartu zen, eta Udalak 2006ko irailaren 21ean behin betiko onartutako beste proiektu baten bitartez aldatu zen.

2.3.2. 25-1, 25-2 eta 25-5. areak garatzeko, Xehetasun Azterketak idazteko exijitzen dute. 25-1, 25-2, eta 25-5. eremuetako bolumenen, lerrokaduren eta profilen antolamendua, 2006ko uztailaren 13an (25-5), eta 2006ko irailaren 14an (25-1 eta 25-2) eremu bakoitzerako udalak behin betiko onartutako Xehetasun Azterketan definitzen dira.



ZARAUZKO UDALA

2.3.3. Arearen kudeaketa, lankidetzeta-sistema bidez egikaritzen da.

3.- Añurbe baserriko eraikina, ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barnean dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluaren aurreikusitako babesteko erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki. Babes-erregimenaren aurka egiten ez duen alderdietan, 19-1 eremuko –OD TALAIMENDI– eraikinetarako aurreikusten den etxebizitza kopurua gehitzeko eta azpibanaketa egiteko erregimena aplikatuko da.



ZARAUZKO UDALA

12.20. 20. EREMUA. TEJERIA

12.20.1. 20. area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR TEJERIA–

A) Eremua eta helburu orokorrak

AZALERA: 10.100 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatu gabea.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Industriako erabilera produktiboa
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZO ERABILERA: Produktiboa (7. erabilera mota guztietan)

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Hirigintzako fitxan araututakoa.

1.- 20. arearen (OR TEJERIA) barne dago, autobide zaharraren hegoaldean kokatutako antzinako Tejeriako pabilioia. Bertan, gaur egun, hainbat jarduera ekonomiko txiki daude, batez ere industria-jarduerak. Eremu hau bat dator aurreko Arau Subsidiarioen 28. zonarekin.

2.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, gaur egungo hirigintzako eraikigarritasuna finkatzeko, eta hiri-berrantolakuntza eta -berrikuntza planteatzen da eremu osorako plan berezi baten bitartez, nagusiki, erabilera produktiboarekin eta hirugarren sektoreko erabilerarekin.

3.- Plan Berezia, N-634 errepideko saihebidearen proiektua behin betiko onartu eta, honek, Tejeriako gaur egungo arean dituen eraginak zehatz-mehatz ezagutzean bakarrik idatzi ahal izango da. Plan bereziak, saihebidia eraiki eta gero, ondoriozko lursail pribatura errepideko sarbidea, eta bertan dauden bideetarako sarbideak bermatu beharko ditu. Plan Bereziak ezarriko duen sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasunak, ezin izango du gaur egun bertan dagoen eraikinarena % 10tik gora gainditu.

4.- Area, berez, produkzioarako erabiliko da. Halaber, bulegoetarako hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera, 1. mota) onartuko dute, beti ere eraikitako azaleraren %50 gainditzen ez badu.

5.- Antolamendu xehatuko plan berezia onartzen ez duten bitartean, esparru honen barruko eremu guztiak, ondorengo atalean definituko diren aldi baterako ordenantzek zuzenduko dituzte. Aldi baterako ordenantza hauek, zubi-araudi gisa balioko dute, ZHAPO onartzeko unearen eta garapeneko Plan Berezia onartzen den unearen artean. Era horretan ez da lege-hutsunea emango garapeneko hirigintza-antolamendu xehatua onartu arte, eta etorkizuneko antolamendu-dokumentuak edo dokumentua idazteko askatasuna mugatzeko asmorik gabe.

B) Tejeriako arean aplikatzeko Aldi Baterako ordenantzak

1.- Sailkapena eta Kalifikazioa: Plan Berezia indarrean jarri arte, eremu hau hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen da, erabilera produktibo eta hirugarren sektoreko erabilerako kalifikazio orokor misto gisa.

2.- Erabilera eta eraikuntzako baldintzak: 2. liburuki honetako 1. kapituluari jasotako antolamendu definituko esparruetarako xedapenetan aurreikusitako erabilerako baldintza orokorrak aplikatuko dituzte, eremuaren gaur egungo erabilera produktibo nagusiaren arabera.

3.- Gaur egungo eraikinari, antolamenduz kanpoko erregimen desberdina aplikatuko zaio. Debekatuak daude zatiketak jabetza horizontalean.



ZARAUZKO UDALA

12.21. 21. EREMUA. ABENDAÑO

12.21.1. 21. area. Antolamendu definituko esparrua –OD ABENDAÑO–

A) Eremua eta helburu orokorrak

AZALERA: 191.802 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Industriako erabilera produktiboa
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA: Produktiboa (7. erabilera mota guztietan)

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Bertan dagoena.

1.- 21. areak (OD ABENDAÑO), Abendaño ubidearen ibilguaren ondoan, lurzoru lau edo aldapa txikikoak okupatzen ditu. Halaber, hilerria eta La Salle ikastetxea dauden muinoko mendi-mazelan nahiko aldapa handiko eremuak hartzen ditu. Aurreko Arau Subsidiarioetako 31. sektorea osatzen zuten lurzoru guztiak barne hartzen ditu.

2.- Eremu hau erabat urbanizatua eta gauzatua dago, eraikitzeke zain dauden zenbait oruberekin. Horregatik, produkzio-erabilera zuzendutako eremuko kalifikazio orokorra duten hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen da.

3.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa proposatzen dute bere hirigintza-antolamendua mantentzea. Horretarako, ZHAPOk espresuki jaso eta indarrean ditu sektorearen Plan partzialaren oinarriko zehaztapenak, 1989ko maiatzaren 30ean behin betiko onartu zituztenak, eta 2006ko martxoaren 31n behin betiko onartutako Plan partzialaren aldaketa puntualeko espedientearenak, 13.3. lursailaren erabilerean erregimenarekin lotuta. Grafikoki eta idatzita nola den hobeto ikusteko, Zatik Plan horren dokumentuak kontsultatuko dira.

4.- Aurreko idatz-zatian eta B) letrako 1. idatz-zatian adierazi dena adierazi dela ere, irizpide orokorrez finkatu egingo den arren, 8.000 m² eraikira arte gehienez gehitu ahal izango da esparruko hirigintza-eraikigarritasuna. Ekimen publiko hutseko arearen antolamendu-plan integral baten bitartez gehituko da. Hala gertatuz gero, emaitzako hirigintza-antolamenduak justifikatu egin beharko du tokiko sistemen sarearen zuzkidura publikoetarako lurren estandarra betetzen dela, betiere arearen azaleraren % 12 gutxienez, eta sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoetako lurak kenduta.

5. Eraikuntza berrien kasuan, partzela uholde-arriskua duen zona batean kokatuta badago, eraikuntzaren diseinuak egokia izan beharko du uholde-arriskua ez areagotzeko, ez arean bertan, ez haren ingurunean. Horretarako, urpean gera daitezkeen zonetan kokatu beharreko eraikinaren egokitzapen-neurriak hartuko dira erreferentzia gisa –Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak garatu ditu egokitzapen-neurri horiek–.

B) Produkzio-erabilera lursailatarako zehaztapen partikularrak

1.- Plan partzialak, produkzio-erabilera (7. erabilera) zuzendutako 28 lursail definitu zituen tipologia diferentetan. Horien inguruan, ZHAPOk, aurreko antolamendu xehatua biltzen du eta, horrenbestez, bertan dagoen eraikuntza finkatzea, eraikuntza-aprobetxamenduak handitu gabe. Sabai-azalera gisa zenbatu gabe soilairuarteak eraikitzeke 01. liburukiko 7.2.10. artikuluan aurreikusten den tolerantzia izango da aplikatzekoa area honetan. Erabilerei dagokienez, orokorrean, dagozkien garapen-tresnetan aurreikusitako zehaztapenak gordetzen badituzte ere, erabilera berriak ezartzeko, 01. Liburukiko 6. Tituluan (Erabilerean Araudia) ezarritako erregimena beteko dute..

(ZHAPOko 4. aldatetaren arabera, 2016ko irailaren 29koa)

C) Ekipamendu-lursailatarako zehaztapen partikularrak



ZARAUZKO UDALA

- 1.- Zatiko Planean jasotako eraikuntza eta erabilerako aurreikuspenak mantentzen dira. Hala ere, ez zaizkio mugak jarri eraikuntzak lursailetan gehienez okupa dezakeen azalerari. Erabilerei dagokienez, zuzkidura eta ekipamenduen erabileretarako 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako baldintza orokorrak eta erregimena ere aplikatuko zai.
- 2.- Orokorrean, hasieran zuzenduta zeuden erabilera espezifikoez gain, arearen industria-izaerarekin bateragarri diren bestelako zuzkidura- eta ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira.
- 3.- 30 zenbakidun ekipamendu-lursailaren azalera Ekialderantz zabaltzen da 4.700 m²-kora heldu arte, bere barne, materialak berreskuratzeko eremuaren instalazioak (Garbigune) hartzeko.
- 4.- N-634 errepidearen saihasbide berria eraikitzeko aurreikuspenak gauzatu ondoren, eraginpeko espazio libreak tratatu eta hobetzeko jarduketa publikoak egin beharko dituzte.



ZARAUZKO UDALA

12.22. 22. EREMUA. UNTZAINGO HILERRIA

12.22.1. 22. area. Antolamendu definituko esparrua –OD UNTZAINGO HILERRIA–

AZALERA: 12.100 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA: Zuzkidura publikoen sistema orokorra (hiri-zerbitzuak / hilerria)

1.- 22. area (OD UNTZAINGO HILERRIA) bat dator, aurreko Arau Subsidiarioetako 13. zona osatzen zuten eta udala titular den gaur egungo Zarauzko Hilerriko lurrekin. Topografikoki, +35,00 eta +50,00 koten artean, aldapa txikia duen muino batean dago.

2.- Esparrurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, eremua bera Hiri Zerbitzu-Hilerriko (4. erabilera 1. mota) erabilera nagusiko Ekipamendu moduan finkatzeko proposatu dute. Hilerriaren erabilera nagusiarekiko erabilera osagarri gisa, azpiegituretakoak (3. erabilera), Administrazio Zerbitzuetakoak (4. erabilera, 2. mota) eta Espazio Libreak eta Berdeguneak (3. erabilera) beste erabilera harekin bateragarriak bakarrik onartuko dituzte.

3.- Hilerriaren eremuaren barruan, ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne, honako elementu arkitektoniko hauek daude: Aurrealdea; hilerri zaharraren esparru zirkularra; Aguilafuente eta Colón de Carvajal markesen kapera; Alcedo-Osuna eta Alarma kapera; eta Oliden kapera. 1. Liburukiko 10. Tituluan aurreikusitako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko zaizkie.

4.- Egingo dituzten eraikuntzak, instalazioak, zerbitzu-zuzkidurak eta urbanizazio-elementuak, hilerri baten berezko premia funtzionaletara, eta erlijiosoetara edo sinbolikoetara egokituko dira. Bere ingurumen-izaera espezifikoarekin behar bezalako errespetua gorde beharko dute.

5.- Hilerria zabaltzeko lurzoru berriak gehitu beharko balira, premia hori, ekipamendu hau garatzeko Plan Berezi baten bitartez justifikatu eta erregulatu beharko da. Plan horrek, gaur egungo hilerriaren inguruan urbanizaezin gisa sailkatutako lurak har ditzake.



ZARAUZKO UDALA

12.23. 23. EREMUA. LA SALLE IKASTETXEA

12.23.1. 23. area. Antolamendu definituko esparrua –OD LA SALLE IKASTETXEA–

AZALERA: 20.604 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Irakaskuntza-ekipamenduko sistema orokorra.
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

1.- 23. area (OD LA SALLE IKASTETXEA) bat dator, aurreko Arau Subsidiarioetan 14. zona izenekoa osatzen zuten, gaur egun La Salle ikastetxeko instalazioak (ikasgelak, frontoia, kirol-pistak eta jolastokiak) dauden lur-multzoarekin. Topografikoki, Ekialderantz begira dagoen aldapa txikiko mendi-mazela da. Bertan, lur-berdinketako lanak egin dituzte, ikastetxeari lotutako instalazioak +38,00 eta 40,00 metro bitarteko koten artean kokatutako plataforma baten gainean jarrita. Lur horiek, hasieran, +30,00 eta +45,00 metro bitarteko koten artean zeuden.

2.- Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, gaur egungo eraikuntza, Irakaskuntzako erabilera nagusia duen ekipamendu gisa (4. erabilera 4. mota) finkatzeko planteatu dute. Bertan sartuko dira fisikoki eta funtzionalki irakaskuntzari lotutako kirol-jarduerak. Halaber, hauen osagarri izango den Espazio Libreko erabilera (3. erabilera) planteatu dute.

3.- Eraikinaren barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobekuntzako obrak onartzen dituzte, eta Xehapen Azterlan bat onartuta, sestra gainean gaur egungo eraikigarritasun fisikoa %10ean handitzeko aukera aitortzen zaio berariaz.

4.- Ikastetxeko instalazioak, aurreko atalean adierazitako %10a baino gehiago zabaldu beharko balira edo lurzoru berriak gehitu beharko balira, premia hori, ekipamendu hau garatzeko Plan Berezi baten bitartez justifikatu eta erregulatu beharko da. Ekipamendu honen eremuak, gaur egungo ikastetxearen inguruan urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak har ditzake eta ikastetxearen behin betiko muga definitu. Plan Bereziak kontuan izan beharko ditu N-634 saihebidetaren behin betiko ibilbidea eta honek eremuaren definizioan izan ditzakeen eraginak.



ZARAUZKO UDALA

12.24. 24. EREMUA. ERROTABERRI (URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA)

12.24.1. 1. sektorea. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ERROTABERRI–

A). Eremua eta helburuak

AZALERA: 195.500 m²

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Sektorizatua.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

- Produktiboa.
- Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

BEREZKO ERABILERA: Produktiboa (7. erabilera mota guztietan)

HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA: Hirigintzako fitxan araututakoa.

1.- 1. sektorearen (OR ERROTABERRI) barruko lurren mugak: Iparraldean, autobidea; eta Hegoaldean, Treku altzarien pabilioia. Lurrak, Urteta auzoko errepidearen ondotik zabaltzen dira, Olaa Errekako ubidearen ibarraren eta hau inguratzen duten mendi-mazelen zati baten barrena.

2.- Topografiari dagokionean, lur gehienak lauak dira edo aldapa txikia dute. Ibarrean erliebea 4 eta 6 metro arteko kotetan dago, autobidearen ondoan, eta 12 eta 14 metroko koten artean Treku altzarien pabilioiaren lursailean. Mugaren barne sartutako mendi-mazeletan 20ko kotara heltzen da, baita 30ekora ere kasuren batean.

3.- Esparruko elementu natural adierazgarriena Olaa Erreka da. Erreka hau Sektorearen erditik igarotzen da, meandro txikiak osatuta ibilbide bihurri batekin. Azken zatian ibilbidea korapilatsua egiten da. Bertan, Abendañotik datorren ubidearekin bat egiten du Iñurritza ibaia osatzeko. Olaa ubideak, 350 m inguruko zati bat bideratua eta estalia du. Honen gainean, Bombas Itur enpresaren instalazioak daude.

4.- Sektorearen zati bat, erdialdea, neurri ertaineko industriek okupatzen dute. Enpresa horien artean, lantegi txikiz gain, Bombas Itur nabarmentzen da. Industria horiek, Urtetako errepidearen atzeraemangunean lerrokadura ia uniformeak dute. Ibarrean amaietan dagoen sektoreko Hegoaldeko muturrean, Treku Altzariak enpresak bere instalazioak ezarri ditu, bertara heltzeko, Olaa baserrira doan bidea erabilita.

5.- Sektorerako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hau proposatzen du: ZHAPOk bildu eta indarrean mantentzea 2005eko uztailaren 12an Foru Aldundiak behin betiko onartutako egiturazko hirigintza-antolamendua.

B). Errotaberri sektorearen hirigintza-garapenerako zehaztapenak

1.- ZHAPOk bildu eta indarrean ditu, 2005eko uztailaren 12an Foru Aldundiak behin betiko onartutako Errotaberri sektoreari buruzko Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzeko dokumentuan jasotako egiturazko antolamendu-zehaztapenak, eta udalak 2007ko azaroaren 28an behin betiko onartutako garapenerako Plan Partzialean jasotako antolamendu xehatuaren bitarteko zehaztapenak. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Arau Subsidiarioetako dokumentua (2006ko urtarrilaren 24ko 15. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratua) eta Plan Partzialarena kontsultatuko dira.

2.- Plangintza orokorreko dokumentuan jasotako zehaztapenen laburpen gisa, jada onartutako eta HAPOk bere hirigintza-antolamenduan barne hartzen dituen plangintza orokorreko datu orokorrak biltzen dira:

- Industria Lursailek gehienez okupatzeko azalera (%65): 127.000 m²



ZARAUZKO UDALA

- Eraikitako Gehienezko Azalera Guztizkoa (%50): 97.750 m2.
- Zuzkidurak eta Gutxieneko Zerbitzuak: (Plangintza Araudira erantsitakoaren moduluak)
- Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak (%10) 19.550 m2
- Aparkalekuak: Gutxienez plaza bat eraikitako 100 m2 bakoitzeko
- Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak (%4): 7.820 m2
 - Kirol-parkea (%2) **3.910 m2**
 - Merkataritza Ekipamendua (%1) **1.955 m2**
 - Gizarte Ekipamendua (%1) **1.955 m2**

3.- Bereziki, plangintza orokorra aldatzeko dokumentuan sartutako neurri babesle eta zuzentzaileak, eta baldintza espezifikoak izan beharko dira kontuan, espediente horretan igorritako ingurumen-inpaktuko behin betiko txostenaren eta ebaluazio bateratuko azterlanaren ondorio gisa. Neurri hauek, funtsean, eremu jakinetan industria-jarduera mugatzeko hartzen dira, emisio atmosferikoen arrisku potentziala, soinu-inpaktua eta lurzoruen poluzio-inpaktua, baliabideen kontserbazioa, eta integrazio paisajistikoa, eta kaltetutako habitatean landaretza-berritzea eta baso-berritzea, eta abar kontuan hartuta. Abendanoako ubidearen ibilguaren bidea aldatzen bada, ubidea harrizko hormen bidez bideratzea saihestuko dute. Soluzio horren ordean, eta baldintza hidraulikoek baimenduz gero, teknika bigun eta bioingeniaritzakoak (ezponda berdeak, landareak aldatzea onartzen dituzten harri-lubetak, eta abar) erabili beharko dira.



ZARAUZKO UDALA

12.25. 25. EREMUA. ASTIERREKA (URBANIZAGARRI SEKTORIZATU GABEA)

12.25.1. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ASTIERREKA–

A) Eremua eta helburuak

1.- Astierrekako eremua lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabe gisa sailkatzen da, eta 191.343 m² inguru ditu. Mugak: Iparraldean, Euskotreneko Trenbide Sistema Orokorra; Ekialdean, Astiko ibarrean dauden kirol-instalazioak; Hegoaldean, A-8 autobideari dagokion Bideko Sistema Orokorra; eta Mendebaldean, A-8 autobidetik eta aurreikusitako saihesbide berritik Zarautzerako sarbideari dagokion Bideko Sistema Orokorra.

2.- Arau Subsidiarioak berraztertzea hasieran onartzeko erabakian udalak berak hartutako irizpideak, eta Zarautz-Azpeitiko (Urola-Kosta) Eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, Astiko ingurunea egokia dela uste dute, dentsitate altuko bizitegirako esku-hartze estrategiko posibleko eta etxebizitza babestuko sustapen publikorako.

3.- Dena den, Salberdin eta Hegoaldeko hiri-lurzoruetako eremuetarako ZHAPOk proposatzen dituenak berriz kalifikatzeko hirigintza-aurreikuspenak, eremu horietarako aurreikusitako babes publikoko erregimenen baten mende jarritako etxebizitza-kopuru handia, eta epe laburrean ZHAPOk garatzea aurreikusi duen etxebizitza babestuko bestelako jarduera publikoak –Aldapena eta Kortazarrekoak– kontuan hartuta, lurzoru horiek sektore espezifiko bakar batean ez sartzea erabaki dute, berehala ez garatzeko eta hiritar gisa jada sailkatutako lurzoruen hirigintza-kudeaketa nola garatzen den itzaroteko. Une horretan, lurzoru hauek sektORIZATZEKO premia dagoen ala ez aztertu beharko da. Aukera hori ere lotuagoa dago, hiri-birmoldaketako esparruen garapenari lehentasuna emateari buruzko ingurumen-inpaktuko alde aurreko txostenean jasotako gomendioekin.

4.- Mugak, hirigintzako fitxari erantsitako planoan jasotzen dira, eremuan sartutako katastroko lursailak identifikatuta.

5.- Astiko lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabeko esparru osoa, Lurzoruko Udal Erreserba gisa ere mugatzen da. Ekipamendu eta espazio libretarako lurzorua lortzeko eta babes ofizialeko erregimenen batean etxebizitzaren sustapen publikorako erabil daitezke.

6.- Sektorekatzea gauzatzen ez den bitartean, esparru honetan, lurzoru urbanizaezinerako aurreikusitako araudia aplikatuko da, honako zehaztapen hauek eginda:

6.1.- Lehentasunez, hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako araudia aplikatuko da (160/2004 Dekretua, uztailaren 27koa) berak mugatutako eremuan.

6.2.- Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planaren barne sartu gabeko esparruko gainerako eremuei, lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina (AS) eta Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabaleko (AG) Eremuko lurzoru urbanizaezineko kategoriarako aurreikusitako erabilera, eraikuntza eta obren erregimena aplikatuko zaie. Hala ere, espresuki debekatua dago baserri berriak eraikitzea edo daudenetan azalera eraikia handitzea, bai eta estabulazio intentsiboko granja eta instalazioak eraikitzea ere.

B) Sektorekatzerako irizpideak

1.- Etxebizitza babestuko eskaera eta herri-kontsulta. SektORIZAZIORAKO oinarrizko baldintza gisa, etxebizitza babestuko premia justifikatu beharko da. Horretarako, epe labur eta ertainera hiri-lurzoruko eremuetan aurreikusitako jardueren ondoriozko etxebizitza babestuen kopuruari buruzko azterlana egin beharko da, bai eta herrian mota honetako etxebizitzetarako dauden benetako eskaera eta premiaren inguruan ere. Era berean, garatu beharreko bizitegiko hiri-lurzoru finkatu gabeko bi eremu handiak kudeatzeko zailtasun handiagoa edo txikiagoa hartuko da kontuan. Halaber, sektORIZAZIOAREN aurretik, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 108.b) artikuluan finkatutako kontsulta egin beharko da.

2.- Gauzatu daitezkeen gehieneko edo gutxieneko magnitudeak. SektORIZATZEKO eremuan sartu beharko da, hala badagokio, urbanizagarri gisa sailkatutako guztia, irabazizko erabileretarako sestra gainean eraikitako 138.000 m²-



ZARAUZKO UDALA

ko gehienezko aurreikuspenarekin. Zuzkidura publikoak, zuzkidura-ostatuak eta babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitzak erreserbatzeko legezko gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

3.- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Kontuan hartu beharko dira etorkizunean eraikiko duten N-634 errepidearen saihebidetaren, A-8 autobian hirugarren erreia egitearen eta etorkizuneko sektorea orain dauden bide-sare eta -zerbitzuekin lotzearen ondorioz emango diren aurreikuspenak eta eraginak.

4.- Ezar daitezkeen erabilerak: Erabilera nagusiak, bizitegi-erabilera kolektiboa eta etxebizitza babestuko sustapen publikokoa izango dira. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasun osotik, %75 gutxienez, eta %90 gehienez, bizitegi-erabilerakoak izango dira. Ezingo dituzte industria-erabilerak ezarri, etxebizitzarekin bateragarri den industriako espezifikak (7. erabilera, 1. mota) salbu.

5.- Sektorizazio-planak bateragarri egingo ditu, batetik, Lurraldearen Zatik Planean bizitegi-garapeneko lehentasuneko area gisa duen kalifikazioa eta, bestetik, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzen Lurraldearen Arloko Planaren area bereizien babesa. Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean balio handiena dutela jotzen duten eremuak (70.000 m² inguru), espazio libretako sistema orokorreko zuzkidura publikoetako sarera zuzenduko dira, eremu horiek kontserbatu eta leheneratu ahal izateko. Sektorizazioaren aurretik, habitat naturalen gaineko eragina aztertu beharko da (padurako landare-diako zona eta enklabeen gainekoa eta Astierrekako ur-bazterren gainekoa).

6.- Eremutik igarotzen diren uren ibilerak errespetatu beharko dira, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoarekin bat etorrira. Gaur egun dauden ibilgurekiko gutxienez 12,00 metro atzeratu beharko da eraikuntza eta 2,00 metro urbanizazioa. Espazio libreak, ibilera horien inguruan antolatu beharko dira. Honako baldintza beharrezkoa izango da balizko sektorizazioarako: sektorizatu beharreko zonan, uholde-arriskuaren ebazpena justifikatuko duen azterketa hidraulikoa egitea, betiere alboko zonetako uholde-arriskua gehitu gabe.

7.- Esparru honetan jarduera eta erabilera posibleak, kostalderi buruz indarrean den legerian (22/1988 Legea, 30. artikulua) aurreikusitako eragin-eremuaren ondoriozko zehaztapenek baldintzatu litezke. Zortasun horrek 500 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barne-mugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.



ZARAUZKO UDALA

12.26. 26. EREMUA. ASTAZUBI (URBANIZAGARRI SEKTORIZATU GABEA)

12.26.1 Antolamendu geroratuko esparrua –OR ASTAZUBI–

A) Eremua eta helburuak

1.- Astazubi eremua, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatzen da eta 64.927 m² inguruko azalera du. Mugak: Iparraldean, Abendaño eta Errotaberri poligonoak; Ekialdean, Errotaberri industria-sektorea; Hegoaldean eta Mendebaldean, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzorua.

2.- Arau Subsidiarioak berraztertzea hasieran onartzeko erabakian udalak berak hartutako irizpideak, eta Zarautz-Azpeitiko (Urola-Kosta) Eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, Abendaño eta Errotaberri industriguneak zabaldu ahal izateko, Astazubi ingurunea hiri-garapenerako egokia izan daiteke.

3.- Dena den, Errotaberri sektorea eta Irita jarduera ekonomikoetako eremua garatzeko eta gauzatzeko zain, ZHAPOn ustez hobe da lurzoru hauek sektore espezifiko batean ez sartzeko berehala garatzeko, eta Hegoalderen hirigintza-kudeaketa (bizitegi gisa berriz kalifikatzeko gaur egungo industria-eremua) hasi arte itxarotea, lurzoru hauek sektorizatzeko premia dagoen ala ez aztertzeke. Aukera hori ere lotuagoa dago, hiri-birmoldaketako esparruen garapenera lehentasuna emateari buruzko ingurumen-inpaktuko alde aurreko txostenean jasotako gomendioekin.

4.- Mugak, hirigintzako fitxari erantsitako planoan adierazten dira, eremuan sartutako katastroko lursailak identifikatuta.

5.- Astazubiko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko esparru osoa, Lurzoruko Udal Erreserba gisa ere mugatzen da.

6.- Sektorekatzea gauzatzen ez den bitartean, esparru honetan, lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina (AS) eta Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabaleko (AG) Eremuko lurzoru urbanizaezineko kategoriarako aurreikusitako erabilera, eraikuntza eta obren erregimena aplikatuko zaie. Hala ere, espresuki debekatua dago baserri berriak eraikitzea edo daudenetan azalera eraikia handitzea, bai eta estabulazio intentsiboko granja eta instalazioak eraikitzea ere.

B) Sektorekatzerako irizpideak

1.- Industria-lurzoruko eskaera eta, espezifiki, Hegoalde arean ezarritako industria-jarduketak beste toki batera eramateko premiak. Sektorekatzerako oinarritzko baldintza gisa, industria-lurzoruaren premia justifikatu beharko da, batez ere, Hegoaldeko industria-jarduerak lekuz aldatzeko premiaren ondoriozko eskaera endogenoaren arabera. Horretarako, herrian dagoen benetako eskaera eta premiaren azterlan espezifiko egin beharko da. Era berean, garatu beharreko bizitegi hiri-lurzoru finkatu gabeko bi eremu handiak kudeatzeko zailtasun handiagoa edo txikiagoa hartuko dira kontuan.

2.- Gauzatu daitezkeen gehienezko edo gutxienezko magnitudeak. Sektorizatu beharreko eremuak, gutxienez, 50.000 m²-ko azalera beharko du zuzkidura-erreserben gaian hirigintzako obligazioak bete ahal izateko. Dena den, industria-ezarpenek eta beste jarduera ekonomikotarako ezarpenek, indarrean den legeriak ezarritako hirigintzako eraikigarritasuneko muga minimoak eta maximoak errespetatu beharko dituzte. Irabazizko erabileretarako sestra gainean eraikitako 35.000 m²-ko gehienezko aurreikuspena ezarri dute.

3.- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Etorkezuneko sektorearen eta honekin mugatzen duten Abendaño eta Errotaberrikoen arteko lotura hartu beharko dute kontuan.

4.- Ezar daitezkeen erabilerak: Edozein motatako produkzio-erabilera nagusi izango da, eta hirugarren sektorea sartu ahal izango da erabilera osagarri gisa. Debekatua dago bizitegi-erabilerak ezartzea. Sestra gaineko



ZARAUZKO UDALA

hirigintzako eraikigarritasun osotik, %70 gutxienez, bizitegi-erabilerara zuzenduko da. Zuzkidura publikoak erreserbatzeko, legezko gutxienerako estandarrak bete beharko dira.

5.- Jabari publiko hidraulikoa: Eremutik igarotzen diren uren ibilerak errespetatu beharko dira, EAeko ibaien eta erreken ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoarekin bat etorrira. Espazio libreak, ibilera horien inguruan antolatu beharko dira. Gaur egun dauden ibilgurekiko gutxienez 12,00 metro atzeratu beharko da eraikuntza eta 2,00 metro urbanizazioa. Honako baldintza beharrezkoa izango da balizko sektorizaziorako: sektorizatu beharreko zonan, uholde-arriskuaren ebazpena justifikatuko duen azterketa hidraulikoa egitea, betiere alboko zonetako uholde-arriskua gehitu gabe.

6. Sektorizazioaren aurretik, habitat naturalenen gaineko eragina aztertu beharko da (basarte erreken ur-bazterren gainekoa), baita Errotaberri baserriaren eta Errotaberrieta errotaren gaineko eragina ere –biak udalerriko ondare historiko-arkitektonikoaren katalogoan sartzen dira–. Sektorizazioaren kasuan, erreken ertzak leheneratzea aurreikusiko da (ur-bazterreko basoko espezie tipikoetan oinarritutako zuhaitzen/zuhaixken zerrenda gomendatzen da).



ZARAUZKO UDALA

12.27. 27. EREMUA. ERROTAZAR (URBANIZAGARRI SEKTORIZATU GABEA)

12.27.1 Antolamendu geroratuko esparrua –OR ERROTAZAR–

A) Eremua eta helburuak

- 1.- Errotazar eremua, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatzen da. 59.517 m² inguruko azalera du. Bere barne sartzen dira Abendañoko industria poligonoaren, eta La Salle eta Hilerriko ekipamendu-eremuen arteko lurra.
- 2.- Errotazar ingurua, hiri-garapenerako egokia izan daitekeela uste dute, Abendañoko industria-eremua handitu ahal izateko, eta Hilerriaren eta La Salle ikastetxearen inguruan ekipamenduak eta espazio libreak ezartzeko. Eremu honen sektorekatzeak, bere garaian egokiena zein den erabakitzen dutenaren arabera, Astazubi ondoan, sektorizatzeko bi aukera emango du.
- 3.- Dena den, Errotaberri sektorea eta Irita jarduera ekonomikoetako eremua garatzeko eta gauzatzeko zain, ZHAPOn ustez hobe da lurzoru hauek sektore espezifiko batean ez sartzea berehala garatzeko, eta Hegoalderen hirigintza-kudeaketa (bizitegi gisa berriz kalifikatzeko gaur egungo industria-eremua) hasi arte itxarotea, industriako zein ekipamenduko erabilerarako lurzoru hauek sektorizatzeko premia dagoen ala ez aztertzeko.
- 4.- Mugak, hirigintzako fitxari erantsitako planoan jasotzen dira, eremuan sartutako katastroko lursailak identifikatuta.
- 5.- Errotazarreko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko esparru osoa, Lurzoruko Udal Erreserba gisa ere mugatzen da.
- 6.- Sektorekatzea gauzatzen ez den bitartean, esparru honetan, Baso Babesleko lurzoru urbanizaezina (FP) Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabaleko (AG) Eremuko lurzoru urbanizaezineko kategoriarako aurreikusitako erabilera, eraikuntza eta obren erregimena aplikatuko zaie. Hala ere, espresuki debekatua dago baserri berriak eraikitzea edo daudenetan azalera eraikia handitzea, bai eta estabulazio intentsiboko granja eta instalazioak eraikitzea ere.

B) Sektorekatzerako irizpideak

- 1.- Industria-lurzorua eskatzea eta ekipamenduen aurreikuspenak. Sektorekatzerako oinarrizko baldintza gisa, industria-lurzoruaren premia eta ekipamendu berriak ezartzeko aurreikuspena edo eremuaren ondoan daudenak handitzeko aurreikuspena justifikatu beharko dituzte. Horretarako, herrian dagoen benetako eskaera eta premiaren azterlan espezifiko egin beharko da. Era berean, garatu beharreko bizitegiko hiri-lurzoru finkatu gabeko bi eremu handiak kudeatzeko zailtasun handiagoa edo txikiagoa hartuko dira kontuan.
- 2.- Gauzatu daitezkeen gehienezko edo gutxieneko magnitudeak. Sektorizatu beharreko esparruak, gutxienez, 50.000 m²-ko azalera beharko du zuzkidura-erreserben gaian hirigintzako obligazioak bete ahal izateko. Eraikuntza arearen topografiara egokituko da, lur-higiduren premia eta lan horien inpaktu paisajistikoa ahalik eta gehien murrizteko. Dena den, industria-ezarpenek eta beste jarduera ekonomikotarako ezarpenek, indarrean den legeriak ezarritako hirigintzako eraikigarritasuneko muga minimoak eta maximoak errespetatu beharko dituzte. Irabazizko erabileretarako sestra ganean eraikitako 35.000 m²-ko gehienezko aurreikuspena ezarri dute.
- 3.- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Kontuan hartu beharko dute etorkizunean osatuko den sektorearen –batez ere goialdean– eta honekin mugatzen duen Abendañoko industria-zonaren arteko lotura.
- 4.- Ezar daitezkeen erabilerak: Edozein motatako produkzio-erabilera nagusi izango da, eta hirugarren sektorea sartu ahal izango da erabilera osagarri gisa. Debekatua dago bizitegi-erabilerak ezartzea. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasun osotik, %70 gutxienez, produkzio-erabilerara zuzenduko da. Zuzkidura publikoak erreserbatzeko, legeko gutxieneko estandarrak bete beharko dira.