

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren aldaketa, Ordenantza Orokorreko hainbat artikuluri dagokiena. Behin betiko onespena.

2016ko irailaren 29an egindako bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

2016ko ekainaren 30ean egindako osoko bilkuran, Udalbatzarrak erabaki zuen hasierako onespena ematea hiri antolamenduaren plan orokorraren aldaketari. Aldaketak ordenantza orokorreko hainbat artikuluri dagokie, eta Udalak berak sustatu zuen espedientea.

Espedientea jendaurrean egon zen epean alegazioa bat aurkeztu zuten. Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuak informatu zuen.

Udal plangintzako aholku batzordeari espedientearen berri eman zitzaion.

Espedientea Lurraldeko informazio-batzordean eztabaidatu zen. Alegazioa onartzea proposatu zuen.

Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak dokumentuaren testu baterekin idatzi zuen. Bertan, alegazioa onartzeko proposamenak eragindako aldaketa sartu da, eta zuzendu egin dira udal teknikariek hasierako onspeneko dokumentuan antzemandako akatsak eta kontraesanak.

Espedienteaz aztertu eta eztabaidatu ondoren, bilkuran dauden 20 zinegotzien aldeko botoarekin eta, beraz, legezko gehiengo osoaren «quorum»arekin, Udalbatzarrak

ERABAKI DU

Lehenengoa. Rosa Lertxundi andrearen izenean, Naiara Sudupe andreak aurkeztu zuen alegazio onartzea. Horren ondorioz, aldatu egin da 7.4.08 artikulua 2B ataleko testua, eta zenbait ahal izango dira estalki azpian kokatutako etxebizitzetara zuzendutako espazioak, etxebizitzaren banaketa-espedienteetan, emaitzazko etxebizitzaren azalaren batezbestekoak kalkulatzeko.

Bigarrena. Behin betiko onespena ematea hiri antolamenduaren plan orokorraren aldaketari. Ordenantza orokorreko hainbat artikuluri dagokie aldaketak.

Onartu den dokumentua 2016ko irailekoa da, eta Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuak idatzi du.

Hirugarrena. Onartutako dokumentua Foru Aldundiaren hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira behin betiko akordioaren testu osoa eta ordenantzak. Hala ere, behin betiko onspeneko akordioa lurralde historikoan gehien zabaltzen den egunkarian argitaratuko da.

Hala jakinarazten da, orok jakin dezan eta ondorio egokiak izan ditzan. Erabakia behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, bi hilabeteko epean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Bilbon egoitza duen Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salan.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa a varios artículos de las ordenanzas generales. Aprobación definitiva.

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2016, acordó otorgar la aprobación inicial al documento de modificación del plan general de ordenación urbana relativa a varios artículos de las ordenanzas generales, promovido por el propio Ayuntamiento.

En el período de información pública se presentó una alegación que fue informada por el Departamento de Urbanismo Y Medio Ambiente.

Se dio cuenta del expediente al consejo asesor del planeamiento municipal.

El expediente fue debatido en la comisión informativa de Territorio, que propuso estimar la alegación.

El Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente redactó un texto refundido del documento, en el que se ha introducido la modificación derivada de la alegación que se propuso estimar, y se han corregido los errores y contradicciones advertidos por los técnicos municipales en el documento de aprobación inicial.

Previo análisis y deliberación del expediente, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto favorable de los 20 concejales presentes, y por consiguiente, con el quórum de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

Primero. Estimar la alegación presentada por Naiara Sudupe, en nombre de Rosa Lertxundi. En consecuencia, se modifica el texto del apartado 2B del artículo 7.4.08, y se podrán computar los espacios destinados a vivienda situados en planta baja cubierta, a efectos de calcular el promedio de superficie de viviendas resultantes en expedientes de subdivisión de viviendas.

Segundo. Aprobar definitivamente la modificación del plan general de ordenación urbana relativa a varios artículos de las ordenanzas generales.

El documento aprobado es el de septiembre de 2016, redactado por el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.

Tercero. Remitir el documento aprobado al registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente, el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. Igualmente el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario de mayor difusión del territorio histórico.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco con sede en Bilbao.

Aipatutako epeak iragarki hau argitara ematen denetik edo, beranduago egiten bada, interesdunak jakinarazpena jaso eta biharamunean hasiko dira.

Zarautz, 2016ko urriaren 17a.—Alkatea. (7198)

ERANSKINA

ZHAPON ALDATUTAKO ORDENANTZAK

Aldatuko diren artikuluen indizea.

01. liburukia. Xedapen orokorrak.

3. titulua. Lurzoruaren eta eraikuntzaren hirigintza erregimen orokorra.

3.2. kapitulua. Hirigintza plangintzarekin lotuta eraikinen eta erabileren erregimen juridikoa.

3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratu.

3.3 kapitulua. Lurzorua eta eraikuntza erabili, zaindu eta birgaitzeko beharra.

3.3.01. artikulua. Erabili, zaindu eta birgaitzeko beharra.

4. titulua. Hiri antolamenduaren plan orokorraren garapena. Hirigintza gauzatzearen antolamendua eta kudeaketa.

4.3. kapitulua. Hirigintza egikaritzearen tresnak eta formak.

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.

5.2. kapitulua. Hirigintzako lizentzia motak.

5.2.01. artikulua Lizentzia-motak.

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

5.2.08. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak.

5.2.10. artikulua. Erantzukizuneko aitorpenak eta erabilerabaimenak.

5.3. kapitulua. Proiektu tekniko motak.

5.3.02 artikulua. Proiektu teknikoen baldintza orokorrak.

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.

6.2. kapitulua. Komunikazioetarako erabilera (1. erabilera).

6.2.04. artikulua. Erregaiak banatzeko hornitegien erabilera (2. erabilera, 3. mota).

6.3. kapitulua. Azpiegituretarako erabilera (2. erabilera).

6.3.01. artikulua. Definizioa.

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

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

6.4. kapitulua. Espazio libre eta berdeguneen erabilera (3. erabilera).

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

6.5. kapitulua. Ekipamenduetarako eta zuzkiduretarako erabilera (4. erabilera).

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio o, de ser posterior, al de la notificación individualizada a los interesados.

Zarautz, a 17 de octubre de 2016.—El alcalde. (7198)

ANEXO

ORDENANZAS DEL PGOUZ MODIFICADAS

Índice de artículos que se modifican.

Tomo 01. Disposiciones de carácter general.

Título 3. Régimen urbanístico general del suelo y la edificación.

Capítulo 3.2. Régimen jurídico de las edificaciones y usos en relación con el planeamiento urbanístico.

Artículo 3.2.03. Fuera de ordenación diferida.

Capítulo 3.3. Deber de uso, conservación y rehabilitación del suelo y la edificación.

Artículo 3.3.01. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

Título 4. Desarrollo del plan general de ordenación urbana. Ordenación y gestión de la ejecución urbanística.

Capítulo 4.3. Instrumentos y formas de ejecución urbanística.

Artículo 4.3.08. Expropiaciones para hacer efectiva la accesibilidad en edificaciones residenciales.

Título 5. Régimen de las licencias urbanísticas.

Capítulo 5.1. Disposiciones generales.

Artículo 5.1.01. Actos sujetos a licencia.

Capítulo 5.2. Tipos de licencias urbanísticas.

Artículo 5.2.01. Tipos de licencias.

Artículo 5.2.04. Licencias de obras de edificación y obras mayores.

Artículo 5.2.08. Licencias de primera utilización.

Artículo 5.2.10. Declaraciones responsables y autorizaciones de uso.

Capítulo 5.3. Clases de proyectos técnicos.

Artículo 5.3.02. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 5.3.05. Proyectos de instalación y actividad.

Título 6. Ordenanzas generales de usos.

Capítulo 6.1. Disposiciones generales.

Artículo 6.1.01. Regulación y aplicación de los usos previstos en el PGOUZ.

Capítulo 6.2. Uso de comunicaciones (Uso 1).

Artículo 6.2.04. Uso de Estaciones de servicio de suministros de carburantes (Uso 2 Tipo 3).

Capítulo 6.3. Uso de infraestructuras (uso 2).

Artículo 6.3.01. Definición.

Artículo 6.3.08. Régimen de uso en parcelas de uso de infraestructuras (Uso 2).

Artículo 6.3.09. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones (Uso 2 Tipos 1 y 4).

Capítulo 6.4. Uso de espacios libres y zonas verdes (uso 3).

Artículo 6.4.04. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privado.

Capítulo 6.5. Uso de equipamiento y dotaciones (uso 4).

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

6.5.17. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua ekipamendu eta zuzkiduretarako partzeletan (4. erabilera).

6.6. kapitulua. Bizitegi erabilera (5. erabilera).

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).

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

6.7. kapitulua. Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).

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).

6.7.07. artikulua. Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua bulego-erabilerako partzeletan eta baldintza partikularrak (6. erabilera, 1. mota).

6.8. kapitulua. Produkzio erabilera (7. erabilera).

6.8.10. artikulua. Erabilera nagusia, baimendua eta debekatua industria-produkzio erabilerako partzeletan (7. erabilera).

6.9. kapitulua. Bestelako erabilerak (8. erabilera).

6.9.03. artikulua. Trastelekuen erabilera (8. erabilera, 3. mota).

6.9.04. artikulua. Garajeko lokalaren, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak.

6.9.06. artikulua. Beste erabilerei lotuak dauden aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak.

7. titulua. Eraikuntza ordenantzak.

7.1. kapitulua. Xedapen orokorrak.

7.1.01. artikulua. Eraikuntza-ordenantzen aplikazio-esparrua.

7.1.03. artikulua. Eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa.

7.2. kapitulua. Eraikinen baldintza geometrikoak.

7.2.01. artikulua. Lerrokadurak.

7.2.03. artikulua. Eraikinen altuera.

7.2.04. artikulua. Solairuen baldintza orokorrak.

7.2.05. artikulua. Sotoen baldintza espezifikoak.

7.2.10. artikulua. Produkzio-erabilerako eraikinetako baldintza espezifikoak.

7.2.11. artikulua. Estalkiaren profila eta altueraren gainetik dauden elementuak.

7.2.13. artikulua. Patioen baldintzak.

7.3. kapitulua. Estetika baldintzak.

7.3.04. artikulua. Balkoien itxiturak eta fatxadetako beste hainbat aldaketa.

7.3.08. artikulua. Beheko solairuen tratamendua.

7.3.10. artikulua. Errotuluak eta iragarkiak.

7.3.11. artikulua. Eguzki-oihalak.

7.3.12. artikulua. Espazio libre pribatuak.

7.4. kapitulua. Kalitate eta higieneko baldintzak.

7.4.03. artikulua. Lokalen baldintzak.

7.4.04. artikulua. Espazio komuneko baldintzak.

7.4.06. artikulua. Etxebizitzaren konposizioa eta programa.

Artículo 6.5.16. Uso de Aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15).

Artículo 6.5.17. Uso principal, permitido, complementario y prohibido en parcelas de equipamiento y dotaciones (Uso 4).

Capítulo 6.6. Uso residencial (uso 5).

Artículo 6.6.02. Parcelas de Uso de Vivienda unifamiliar o bifamiliar (Uso 5 Tipo 1).

Artículo 6.6.03. Parcelas de Uso de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2).

Artículo 6.6.05. Condiciones particulares de usos complementarios o admisibles en parcelas con uso principal residencial.

Capítulo 6.7. Uso terciario (Uso 6).

Artículo 6.7.04. Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 Tipo 3).

Artículo 6.7.05. Uso Comercial al por menor de carácter concentrado (Uso 6 Tipo 4).

Artículo 6.7.07. Uso principal, complementario y prohibido en parcelas de uso de oficina y condiciones particulares (Uso 6 Tipo 1).

Capítulo 6.8. Uso productivo (Uso 7).

Artículo 6.8.10. Uso Principal, permitido y prohibido en parcelas de uso productivo industrial (Uso 7).

Capítulo 6.9. Otros usos (Uso 8).

Artículo 6.9.03. Uso de Trasteros (Uso 8 Tipo 3).

Artículo 6.9.04. Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros.

Artículo 6.9.06. Dotaciones mínimas de aparcamientos vinculados a otros usos.

Título 7. Ordenanzas de edificación.

Capítulo 7.1. Disposiciones generales.

Artículo 7.1.01. Ámbito de aplicación de las ordenanzas de edificación.

Artículo 7.1.03. Definición de los parámetros que afectan a la edificación.

Capítulo 7.2. Condiciones geométricas de los edificios.

Artículo 7.2.01. Alineaciones.

Artículo 7.2.03. Altura de los edificios.

Artículo 7.2.04. Condiciones generales de las plantas.

Artículo 7.2.05. Condiciones específicas de los sótanos.

Artículo 7.2.10. Condiciones específicas en edificios de uso productivo.

Artículo 7.2.11. Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura.

Artículo 7.2.13. Condiciones de los patios.

Capítulo 7.3. Condiciones de estética.

Artículo 7.3.04. Cierres de balcones y otras modificaciones de fachadas.

Artículo 7.3.08. Tratamiento de las plantas bajas.

Artículo 7.3.10. Rótulos y anuncios.

Artículo 7.3.11. Toldos.

Artículo 7.3.12. Espacios libres privados.

Capítulo 7.4. Condiciones de calidad e higiene.

Artículo 7.4.03. Condiciones de los locales.

Artículo 7.4.04. Condiciones de los espacios comunes.

Artículo 7.4.06. Composición y programa de las viviendas.

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.

7.5.06. artikulua. Ebakuazio-zerbitzuak.

7.5.09. artikulua. Isolamendu-baldintzak (indargabetua).

8. titulua. Urbanizazioaren ordenantza orokorrak.

8.1. kapitulua. Xedapen orokorra.

8.1.01. artikulua. Xedapen orokorra.

8.2. kapitulua. Bide eta espazio publikoak.

8.2.02. artikulua. Espaloiak eta oinezkoentzako bideak.

8.2.03. artikulua. Ibilgailuentzako bideak eta galtzadak.

8.2.04. artikulua. Bidegorriak edo bizikletentzako bideak.

8.3. kapitulua. Saneamendu sarea.

8.3.01. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak.

8.4. kapitulua. Horniduren sareak.

8.4.02. artikulua. Edateko uren sarea.

8.4.03. artikulua. Energia elektrikoko Sarea.

8.4.05. artikulua. Biltegiak eta lurpeko beste instalazio batzuk.

8.5. kapitulua. Argiteria publikorako sarea.

8.5.01. artikulua. Espazio publikoen argiteria.

8.7. kapitulua. Hiri altzariak.

8.7.02. artikulua. Zabor-biltegiak.

9. titulua. Lurzoru urbanizaezineko berariazko erregulazioa.

9.1. kapitulua. Xedapen orokorrak.

9.1.02. artikulua. Lurzoru urbaniza ezinaren erregimen orokorra.

9.2. kapitulua. Erabileren definizioa eta sistematizazioa.

9.2.02. artikulua. Aisialdiari dagozkion erabilerak.

9.2.03. artikulua. Lehen mailako baliabideen ustiapenari dagozkion erabilerak.

9.2.05. artikulua. Hirigintza-hazkundeei dagozkien erabilerak.

9.4. kapitulua. Gaur egungo eraikuntzen eta erabileren erregimena.

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

9.5. kapitulua. Eraikuntza berriko eraikinak.

9.5.02. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikinak eta instalazioak.

9.5.06. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzekeo baldintza orokorrak.

9.6. kapitulua. Lurzoru urbanizaezineko kategoria bakoitzeko araudia.

9.6.01. artikulua. Babes bereziko lurzoru urbanizaezina (EP).

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

9.6.04. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landa-zabaleko zonetakoa eta Nekazaritza Intereseko Areetako lurzoru urbanizaezina (AG).

Artículo 7.4.07. Condiciones de salubridad de las viviendas.

Artículo 7.4.08. Obras de reforma y modificación en edificios existentes para adecuarlos al uso de vivienda.

Artículo 7.4.09. Condiciones especiales de los aparcamientos y garajes.

Capítulo 7.5. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 7.5.06. Servicios de evacuación.

Artículo 7.5.09. Condiciones de aislamiento (derogado).

Título 8. Ordenanzas generales de la urbanización.

Capítulo 8.1. Disposición general.

Artículo 8.1.01. Disposición General.

Capítulo 8.2. Vías y espacios públicos.

Artículo 8.2.02. Aceras y vías peatonales.

Artículo 8.2.03. Calzadas y vías rodadas.

Artículo 8.2.04. Bidegorris o vías ciclistas.

Capítulo 8.3. Red de saneamiento.

Artículo 8.3.01. Características de la red de saneamiento.

Capítulo 8.4. Redes de suministros.

Artículo 8.4.02. Red de agua potable.

Artículo 8.4.03. Red de energía eléctrica.

Artículo 8.4.05. Depósitos y otras instalaciones subterráneas.

Capítulo 8.5. Red de alumbrado público.

Artículo 8.5.01. Iluminación de los espacios públicos.

Capítulo 8.7. Mobiliario urbano.

Artículo 8.7.02. Depósitos de basuras.

Título 9. Regulación específica del suelo no urbanizable.

Capítulo 9.1. Disposiciones generales.

Artículo 9.1.02. Régimen general del suelo no urbanizable.

Capítulo 9.2. Definición y sistematización de usos.

Artículo 9.2.02. Usos Relativos al ocio y esparcimiento.

Artículo 9.2.03. Usos relativos a la explotación de los recursos primarios.

Artículo 9.2.05. Usos relativos a crecimientos urbanísticos.

Capítulo 9.4. Régimen de las edificaciones y usos existentes.

Artículo 9.4.03. Implantación de usos terciarios (hostelería y turismo rural) complementarios a la explotación agropecuaria.

Capítulo 9.5. Edificaciones de nueva construcción.

Artículo 9.5.02. Edificios e instalaciones agropecuarias.

Artículo 9.5.06. Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable.

Capítulo 9.6. Normativa para cada categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 9.6.01. Suelo No urbanizable de Especial Protección (EP).

Artículo 9.6.03. Suelo No urbanizable Forestal Intensivo (FI).

Artículo 9.6.04. Suelo No urbanizable Zona Agroganadera y Campiña y Áreas de Interés Agrario (AG).

9.6.09. artikulua. Interes naturalistikoko eremuetako baldintza gainjarria.

Antolamendu kategoriei esleitutako erabileren taula.

10. titulua. Kultura, arkitektura, arkeologia eta etnografia intereseko ondarearen eta babes erregimenaren katalogoa.

10.1. kapitulua. Xedapen orokorrak.

10.1.02. artikulua. Definizioak.

10.3. kapitulua. Ondare historiko eta arkitektonikoa.

10.3.05. artikulua. Done Jakueren bideko Monumentu Multzoa.

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

10.4. kapitulua. Etnografia, kultura, natura edo apaindura intereseko ondasunak eta elementuak (eraikinak ez).

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

02 liburukia. Ordenantza eremuak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriak.

11. titulua. Xedapen orokorrak.

11.2.3. artikulua. Antolamendu definituko esparru eta lur-sailetan erabilerako baldintza orokorrak.

11.2.4. artikulua. Antolamendu definituko esparruetan erabileren arteko haztapen-koefizienteak.

12. titulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ordenantza eremuen hirigintzako fitxa partikularrak.

12.21.1. artikulua. 21. area. Antolamendu definituko esparrua -OD Abendaño-.

3. TITULUA

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

3.2.03. artikulua. *Antolamendutik kanpo baina geroratua.*

1. Antolamendutik kanpoko egoera honen barne sartzen dituzte, antolamendu espresutik kanpoko egoeran egon gabe, garapeneko antolamendu xehatua (Plan Partziala edo Plan Berezia) burutzeko duten eremu edo sektoretan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea behin-behinekoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zein den erabaki arte.

2. Erregimen honetan, espresuki antolamendutik kanpo daudenei baimendutako obrak egiteaz gain, finkatzeko zatiko obrak egitea baimentzen da, bolumena eta/edo azalera eraikia handitu gabe, honako egoera hauek betetzen direnean:

a) Obretan, gehienez egiturako elementuen ehuneko hogeita (%20) aldatzen dutenean.

b) Obren kostua, gehienez eraikinaren gaur egungo balioaren ehuneko hogeita hamar (%30) izatea, lurzorua 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. Erabilera-erregimenari dagokionez, ondorengo mugak jarri dira:

a) Debekatua dago eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa.

Artículo 9.6.09. Condicionante superpuesto de áreas de Interés Naturalístico.

Matriz de asignación de usos a las categorías de ordenación.

Título 10. Catálogo del patrimonio de interés cultural arquitectónico, arqueológico y etnográfico y régimen de protección.

Capítulo 10.1. Disposiciones generales.

Artículo 10.1.02. Definiciones.

Capítulo 10.3 Patrimonio histórico-arquitectónico.

Artículo 10.3.05. Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

Artículo 10.3.07. Bienes inmuebles de interés local. Categoría 1.

Capítulo 10.4 bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental.

Artículo 10.4.01. Bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental.

Tomo 02. Ámbitos de ordenanza en suelo urbano y urbanizable.

Título 11. Disposiciones generales.

11.2.3. Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

11.2.4. Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida.

Título 12. Fichas urbanísticas particulares de los ámbitos de ordenanza en suelo urbano y urbanizable.

12.21.1. Área 21. Ámbito de ordenación definida -OD Abendaño-.

TÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.03. *Fuera de ordenación diferida.*

1. Se incluyen en esta situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa, se encuentran emplazados en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada de desarrollo, bien sea Plan Parcial o Plan Especial. La inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

2. En este régimen además de la realización de las obras permitidas a los considerados fuera de ordenación expresa, se permite la realización de obras parciales de consolidación, sin aumento del volumen y/o superficie construida, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

a) Que las obras no impliquen sustitución o reparación de los elementos estructurales en más de un veinte por ciento (20%).

b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el treinta por ciento (30%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.

c) Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas que no impliquen obras de derribo.

3. En cuanto al régimen de usos, se establecen las siguientes limitaciones:

a) Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de algún elemento del mismo.

b) Lizentzia duten produkzio-erabilerako jarduerak eta ZHAPoren hasierako onespina baino lehen jarritakoek (2007ko otsailaren 14a) euren jarduerekin jarraitu ahal dute, haiek bukatu arte; eta jarduera-lizentziarik ez badute, horien legeztazea eskatu ahal dute.

c) Lehendik dauden eraikinetan erabilera berriak jartzeko 5.2.11 artikuluan (behin-behineko erabileretarako lizentziak) aurreikusitakoa jarraituko da, ondorengo berezitasunekin:

a) Onartuta daude industria erabilerak, ZHAPok etxebizitzaren erabilerarekin bateragarri modura kalifikatzen dituenean, baldin jarritako potentzia guztira gehienez ere 25 kW-koa bada.

b) Onartuta dago produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabilera (salmenta eta erakusketa gabe), baldin jarduera-lizentzia lortzetik salbuetsitako jarduera modura sailkatu ahal bada.

c) Debekatuta dago txikizkako merkataritza-erabilera pila-tua, 4,2 mota, merkataritzako establezimendu handiak.

d) Debekatuta daude ostalaritzako, aisia-jardueretako eta asimilagarrietako establezimendu publikoen erabilerak.

e) Hirugarren sektoreko erabilera berri bat jarri nahi bada, baldintza izango da oinezkoentzako sarrera eta/edo aparkaleku nahikoak egokitzea, eta hori guztia sustatzailearen kontura, lizentzian jartzen diren baldintzak jarraituta eta alde zuzeneko udal teknikariek arrazoi-tutako txostena eginda.

4. Edozein obra egin edo erabilera berri bat jartzeko, kon-tuan izango da ea proposatutako kokapenean aurretik lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik egin den. Beharrezkoa denean lur-zoru-kalitatearen deklarazioaren prozedura tramitatzea eska-tuko da.

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 erabilere-tarako zuzendu beharko dituzte, eta segurtasun, osasun, apain-dura 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 publikoe-kin mugakide diren sotoak edo erdisotoak). Jabeek espazio publikoari eragiten dioten obrak egiten dituztenean (inpermea-bilizazioak, egitura indartzeak edo antzekoak), haien obliga-zioa izango da espazio publiko hori berriz ere erabilera egoera onean uztea, udal teknikariek emandako jarraibideekin bat eto-rriz.

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

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

A) Udalari ez dagokion erabilera publikorako urbaniza-zioen kasuan (jarduera isolatuak edo jarduera urbanizatzaileak gauzatze pribatuko erregimenean), instalazioen eta hirigintzako zerbitzuen kontserbazioa, mantentzea eta behar bezala fun-tzionatzen jartzea sustatzaile pribatuen kontura eta kargura

b) Las actividades de uso productivo existentes con licen-cia y las implantadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOUZ (14 de febrero de 2007) podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma y, en caso de no contar con licencia de actividad, podrán instar su legalización.

c) La implantación de nuevos usos en los edificios existen-tes se registrará por lo previsto en el artículo 5.2.11 (licencias para usos provisionales) con las siguientes peculiaridades:

a) Se permiten los usos de industria calificados por el PGOUZ como compatibles con la vivienda, cuando la potencia total instalada sea inferior a 25 kW.

b) Se permite el uso de almacén de productos y materiales (sin comercio ni exposición) susceptible de ser clasificado de actividad exenta de obtener licencia de actividad.

c) Se prohíbe el uso comercial al por menor de carácter concentrado, tipo 4.2, grandes establecimientos comerciales.

d) Se prohíben los usos de establecimientos públicos de hostelería, actividades recreativas y asimilables.

e) La implantación de un nuevo uso de carácter terciario estará condicionada a la adecuación de accesos peatonales y/o aparcamientos suficientes, todo ello a costa de la promoción, en las condiciones que se imponga en la licencia, previo informe razonado de los técnicos municipales.

4. Antes de autorizar cualquier obra o implantación de un nuevo uso se deberá tener en cuenta si el emplazamiento pro-puesto ha soportado una actividad potencialmente contami-nante del suelo. En caso que sea preceptivo, se exigirá la trami-tación del procedimiento de declaración de calidad de suelo.

Artículo 3.3.01. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones privadas, jardines, construcciones, edificios, carteles e instalaciones de cualquier índole deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. A tal fin deberán realizar las obras y trabajos de mante-nimiento, reparación o reposición que resulten necesarias para su conservación o rehabilitación, con la finalidad de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efec-tivo. El suelo y la edificación quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y del patrimonio arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana.

2. En particular, será obligación de los propietarios del mantenimiento de la impermeabilización de toda edificación bajo rasante (sótanos o semisótanos) colindantes con suelos públicos. Cuando los propietarios realicen obras de impermea-bilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio público, será obligación de los propietarios restituir el espacio público a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.

3. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios u otros ocupantes según se deri-van de la legislación específica. Tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas rebasen el contenido normal en relación con el coste de reposición del edificio y determinen la situación legal de ruina del inmueble, con la salvedad de las construcciones o edificaciones cataloga-das que estarán a su propio régimen específico de conservación.

4. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación de los propietarios alcanza las siguientes obligaciones:

A) En caso de urbanizaciones destinadas al uso público cuya ejecución no corresponda al Ayuntamiento (actuaciones aisladas o actuaciones urbanizadoras en régimen de ejecución privada) en tanto la urbanización no sea recibida definitiva-mente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y

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 komuneko instalazioen eta espazio librearen 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 eraikinaren 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.

4. TITULUA

HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN GARAPENA.
HIRIGINTZA GAUZATZEAREN ANTOLAMENDUA ETA KUDEAKETA

4.3.08. artikulua. Bizitegi-eraikuntzetan irisgarritasuna gauzatzeko desjabetzeak.

1. Udalak, jabeen elkartearen edo obrak gauzatzeko nahikoa gehiengoa dutenen onurarako desjabetu ahal izango ditu, batez ere nagusiki egoitzazko 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-ordenantzen 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. Eskaerarekin 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 etorritako nahikoa gehiengoarekin hartu dutela.

b) Irisgarritasun-gaia legeria espezifikoaren aurreikuspenak eta udalaren hirigintza-ordenantzak beteko dituen irisgarritasun-elementuak ezarri edo ordezkatzeko proiektu teknikoak.

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.

4. Aurkeztuko dituzten desjabetze-eskaerak banan-banan aztertuko ditu udalak, eta desjabetzeko proposatuko duten ondasunen benetako eskubideak dituzten jabe eta titularrei

puesta en perfecto estado de funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y cargo de los promotores privados.

B) Correrá a cuenta de los propietarios de parcelas y urbanizaciones de titularidad y uso privados la conservación de las acometidas a redes de servicio generales y en general, la conservación de los espacios libres e instalaciones de servicio común de la urbanización privada.

C) En caso de suelos de titularidad privada con servidumbre de uso público (plazas y calles con edificación de uso privado bajo rasante o sobre el espacio público -porches) corresponderá al Ayuntamiento la limpieza, conservación y la reparación de la pavimentación y mobiliario urbano destinados al uso público; sin embargo el mantenimiento de la estructura y resto de elementos, en cuanto que los porches y espacios de uso público sean a su vez parte o techo de una edificación de uso privado, así como su impermeabilización, será de cuenta de los propietarios del edificio. Cuando se realicen por los propietarios obras de impermeabilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio de uso público, será obligación de los propietarios el restituir dichos espacios a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.

TÍTULO 4

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.3.08. Expropiaciones para hacer efectiva la accesibilidad en edificaciones residenciales.

1. El ayuntamiento podrá expropiar en beneficio de la comunidad de propietarios o de quienes ostenten una mayoría suficiente para ejecutar las obras, elementos privativos de edificaciones de uso predominantemente residencial al objeto de que puedan habilitarse ascensores e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad en los términos previstos en la legislación sectorial específica.

2. Los supuestos y procedimiento para las expropiaciones podrán ser regulados mediante ordenanza municipal. En tanto no se apruebe dicha ordenanza este tipo de expropiaciones se regirán por lo dispuesto en los apartados siguientes.

3. La expropiación deberá ser promovida por quien vaya a ser beneficiario de la expropiación. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificación del acuerdo de la comunidad de propietarios donde se muestre claramente la voluntad de instalar el ascensor, que el acuerdo es válido y está adoptado por mayoría suficiente de conformidad con las reglas específicas de propiedad horizontal.

b) Proyecto técnico de instalación o sustitución de elementos de accesibilidad que cumpla con las previsiones de la legislación específica en materia de accesibilidad y con las ordenanzas urbanísticas municipales.

c) Memoria justificativa de la opción adoptada en el proyecto técnico para instalar los elementos de accesibilidad y que ha sido imposible alcanzar un acuerdo amistoso con los propietarios y titulares de derechos reales de los bienes afectados.

d) Régimen de constitución del edificio en el régimen de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios.

e) Datos catastrales, registrales y demás información de relevancia sobre los bienes y derechos afectados.

4. El ayuntamiento valorará caso por caso las solicitudes de expropiación que se presenten y previa audiencia a los propietarios y titulares de derechos reales de los bienes que se pro-

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 komunitarioak eskatzen diren gutxienezko azalerak eta estandarrik errespetatuko dira.
- c) Hirigintza-antolamenduekin bat datozen jarduerak desagertzea edo lekuz aldatzea eragingo duten desjabetzerik ez dute egingo.

5. TITULUA

HIRIGINTZAKO LIZENTZIEN ERREGIMENA

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 kalte gabe. Hona hemen ekintza horiek:

A) Oin berriko instalazioak jartzeko eta eraikitzeo 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 edo edozein motatako instalazioen kanpoaldeko itxuran eragingo duten aldaketa- edo zaharberri-tze-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 loturirik ez duten material-biltegiak eta isurkiak metatzea, paisaia narriatu edo ande-atu dezaketenean.

F) Finkak ixtea, hormak eta itxurak; bideak zabaltzea, eta hauek aldatu edo zolatzea.

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 elkartzeoak, baina zerbitzu-jardueretara eta horien erabilera libreki iristeko araudian jarritakoari kalterik egin gabe.

ponga expropiar adoptará el acuerdo correspondiente en torno a iniciar o no los trámites de expropiación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) Que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

c) Que la expropiación no suponga la extinción o traslado de actividades conformes con la ordenación urbanística.

TÍTULO 5

RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 5.1.01. *Actos sujetos a licencia.*

1. Las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística estarán sujetas al control de su legalidad por parte del ayuntamiento a través de las potestades de inspección, autorización y licencia, y órdenes de ejecución. Quedan sujetos a la necesidad de obtención de licencia urbanística municipal, dentro de los términos de la legislación vigente y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, los siguientes actos:

A) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta; las de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes; y las obras de demolición, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

B) Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, edificios e instalaciones de toda clase; obras de modificación de la disposición interior o que vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.

C) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

D) Las obras de urbanización complementaria a la edificación no incluidas en proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento.

E) Movimientos de tierras, desmontes, explanaciones en cualquier clase de suelo; extracción de áridos y explotación de canteras; acumulación de vertidos y depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que puedan ser susceptibles de deteriorar o degradar el mismo.

F) Cierres de fincas, muros y vallados; aperturas de caminos, así como su modificación o pavimentación.

G) Instalación de casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes; instalación de invernaderos.

H) Colocación de carteles y vallas de propaganda cuando se levanten o apoyen en elementos que sirvan de soporte estructural.

I) Instalación de elementos auxiliares de las obras; tendidos eléctricos, telefónicos o de telecomunicaciones; colocación de antenas de cualquier clase; instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.

J) Primera utilización de obras o partes de ellas, así como la modificación, total o parcial, de los usos de la edificación.

K) Las actividades en todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.

L) Lurralde-plangintzak edo hirigintza-plangintzak babes-
tuen dituen, edo interes naturalistikoko edo babes bereziko ere-
mutan kokatzen diren zuhaitzen eta zuhaixka-formako landa-
reen mozketa.

M) Zatiketeta-proiektu batean sartzen ez diren edozein lur-
zoru-motatan finken eta lurren lursail-zatiketako eta bereizteko
ekintzak, eta jabetza horizontaleko erregimenean eraikinak
banatu edo bereiztea.

N) Sestrak edo lurzoruen konfigurazioa, edo euren ele-
mentu naturalak aldatzea eskatzen duen beste edozein ekintza.

O) Orokorrean, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko
plangintza-tresnek adierazten dituzten beste edozein eta, oroko-
rean, obrak gauzatea, edo lurzorua, lurpea edo hegalkina era-
biltzea suposatuko duten jarduerak, aurreko ataletan aurreiku-
sitakoen antzekoak.

2. Aurretiatzko lizentzia indarrean egongo da, salbuespenik
gabe, aurreko ataletan aipatutako jarduera guztietarako, jar-
duera 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 Administra-
zioen organoek, Autonomia Erkidegoak edo zuzenbide publi-
koko erakundeek (Estatuko edo Autonomiako ondasunak admini-
stratzen dituztenak) sustatzen dituztenak, udal-lizentziaren
mende egongo dira, indarrean den araudian aurreikusitako sal-
buespenak kaltetu gabe.

4. Udal-ordenantza bitartez, lizentziak eskuratzeko beha-
rraren orde, interesdunak Udalari, idatziz, alde aurreko jakina-
razpena eta /edo erantzukizunezko aitortpena 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 txikiak obrak gauzatzeko edo alde aurreko
baimenik behar ez duten jarduerak gauzatzeko bakarrik izango
da.

5.2.01. artikulua. Lizentzia-motak.

1. Udalari ematea dagozkion hirigintzako lizentziak, mota
edo kategoria espezifiko 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 baime-
neko lizentziak. Hauek, era berean, honako hauetan bana dai-
tezke:
 - a) Lehen erabilerako lizentziak.
 - b) Jarduera-lizentziak.
 - c) Erabilera-baimenak eta aurrekomunikazioaren berri
jasotzeak eta jarduera hasi eta establezimendua ireki dela adie-
razteko erantzukizunezko aitortpenak.
- E) Behin-behineko obra eta erabileretarakoak.
- F) Obretako elementu osagarrietarako instalazioak.
- G) Erabilera publikoko espazio eta bideetan instalazio
iraunkorretakoak.

2. ZHAPOren aurreikuspenak eta indarreko legeria gara-
tuta, udalak, hirigintzako lizentzien izapidetzea erregulatzeko
udal-ordenantzak onartu ahal izango ditu.

L) La tala de árboles y vegetación arbustiva que estén pro-
tegidos por el planeamiento territorial o urbanístico, o que se
ubiquen en áreas de interés naturalístico o especial protección.

M) Los de parcelación y segregación de fincas y terrenos
en cualquier clase de suelo, no incluidos en un proyecto de
reparcelación, y la división o segregación de edificios en régi-
men de propiedad horizontal.

N) Cualquier otra acción que implique o requiera altera-
ción de las rasantes o la configuración de los terrenos, o de los
elementos naturales de los mismos.

O) En general, cualesquiera otros que señalen los instru-
mentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística
y en general, las actuaciones que supongan ejecución de obras,
o uso del suelo, subsuelo o vuelo, análogos a los previstos en
los apartados anteriores.

2. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para
todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que
se realicen en el ámbito territorial de Zarautz, con independen-
cia de que pertenezcan al dominio o patrimonio público, aunque
el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión
de otra Administración Pública.

3. Los actos relacionados en los apartados anteriores que
se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas,
Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que
administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier
clase de suelo comprendido dentro del término municipal, esta-
rán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las
excepciones previstas en la normativa en vigor.

4. Mediante ordenanza municipal podrá sustituirse la
necesidad de obtención de licencias por la obligación de una
comunicación previa y/o declaración responsable, por escrito,
dirigida al Ayuntamiento o establecerse procedimientos abrevia-
dos o simplificados para obtener determinadas licencias y auto-
rizaciones. Esta posibilidad quedará restringida a la ejecución
de obras de escasa entidad técnica para las que se entienda
innecesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejer-
cicio de actividades no sometidas a autorización previa.

Artículo 5.2.01. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas que corresponde otorgar al
Ayuntamiento pueden incluirse genéricamente en los siguientes
tipos o categorías específicas:

- A) De parcelación y segregación.
- B) De obras complementarias de urbanización.
- C) De obras que, a su vez, pueden subdividirse en las
siguientes:
 - a) Obras de nueva planta y obras mayores.
 - b) Obras Menores.
- D) De autorización de utilización de edificios, usos y activi-
dades que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
 - a) Licencias de primera utilización.
 - b) Licencias de Actividad.
 - c) Autorizaciones de uso y tomas de razón de comunica-
ciones previas y declaraciones responsables de inicio de activi-
dad y apertura de establecimientos.
 - E) De obras y usos de carácter provisional.
 - F) De instalación de elementos auxiliares de las obras.
 - G) De instalaciones permanentes en vías y espacios de
uso público.

2. En desarrollo de las previsiones del PGOUZ y la legisla-
ción vigente, el ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas muni-
cipales para regular la tramitación de las diferentes licencias
urbanísticas.

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 erabileraren 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, erlijituko 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 araberaren eman ahal izango dute, obrak hasi aurretik gauzatzeko proiektua aurkezteko obligazioa kaltetu gabe. Udal-teknikariek gauzatzeko proiektua gainbegiratu ondoren, eta onartutako oinarritzko proiektua, eta lizentzia emateko ekintzan ezarritako baldintza eta aldaketetara proiektua egokitu dela egiaztatu eta gero, interesdunari, obrak hasteko aukera jakinaraziko diote. Gauzatzeko proiektuak oinarritzko proiektuan aldaketak proposatuko balitu, aldaketa horiek, lizentzia baimendu zuen organoak espresuki onartu beharko litzuzke.

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 erlijitu 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 daitekeen plangintzarekin bat etortzea.

C) Hiri lurzoruko jardueraren 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,

Artículo 5.2.04. Licencias de obras de edificación y obras mayores.

1. Se entienden como obras mayores y de edificación las de nueva planta y rehabilitación en general, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie. Se incluyen en la categoría de obras mayores las de consolidación generalizada de un edificio, las de derribo total o parcial y aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o su importancia económica se califiquen como tales razonadamente por los técnicos del servicio de urbanismo. En particular, se incluirán en este apartado las obras que supongan el habilitar como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso o subdivisión y aumento del número de viviendas existentes.

2. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de tres meses, salvo que estén vinculadas a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor.

3. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico firmado por técnico competente, al que se acompañarán los estudios complementarios reglamentariamente exigibles. También deberá presentarse junto con la solicitud el impreso de estadística de edificación debidamente cumplimentado en los casos en que sea exigible. La falta de alguno de estos estudios se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

4. La licencia urbanística se podrá otorgar según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la exigencia de tener que presentar el proyecto de ejecución con carácter previo al inicio de las obras. Una vez supervisado el proyecto de ejecución por los técnicos municipales y comprobada su adecuación al proyecto básico aprobado y a las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará al interesado la posibilidad de dar inicio a las obras. Si el proyecto de ejecución propusiera modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser expresamente aprobadas por el órgano que autorizó la licencia.

5. Las licencias deberán condicionarse a que se garantice el respeto en el interior de los edificios de los niveles sonoros máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación aplicable o en la ordenanza municipal que regula estos impactos. En especial, se deberán exigir las medidas correctoras oportunas en los supuestos de obras de edificación en las proximidades de la variante, autopista, o trazado del ferrocarril.

6. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, de ocupación del suelo, edificabilidad urbanística y física, y condiciones de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:

A) Relación de medidas a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.

B) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

C) En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En el caso de actuaciones de dotación, habrá de acreditarse también el levantamiento de la carga dotacional correspondiente.

D) La licencia de instalación de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y que deban ser

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.

5.2.08. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak.

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

2. Lizentzia 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 lizentzia beharko dute, eginak dau-den etxebizitzak bitan banatzeko gauzatutako obren bidez egingo dituzten etxebizitzek, edo lehen etxebizitza gisa erabil-zen ez zituzten lokalak etxebizitza egiten dituztenak.

3. Lizentzia 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 tekniko bere gain hartu duenak sinatuta; halakorik dagoenean, urbanizazio-obren amaieraren ziurtagiria, obra horiek eraikuntzarekin batera egin direnean.

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 proposa-mena. Bertako testua, eskritura publikoan formalizatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatu aurretik, udal-zerbitzuek alde-z aurretik onartu behar dute. Obra berriko deklarazioan, modu grafikoan jasoko da eraikinari lotuta gelditzen den luraren zatia, eta hori ezin daitekeela zatitu edo saldu eraikinetik aparte; halaber, erabilera eta jabari publikoan gelditzen den luraren zatia ere adieraziko da.

E) Kanpoko fatxaden argazkiak koloretan.

F) Obraren kostuaren behin betiko likidazioa.

G) Eraikuntzak dituen instalazio eta zerbitzuak (jaso-gailuak, 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, eraikun-tzaren 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 pub-likoaren udal-sarerako lotura eta kokaleku egokia dagoe-la, eraikinari dagokionez.

J) Udalak, behar bezala arrazoituta, beharrezko edo egoki ikusten duen beste edozein dokumentu.

obtenidas por el particular, quedando eximido de tal obligación en el caso en que deba ser la Administración de oficio, la que tenga que obtenerlas de otras instancias.

E) Asunción de la dirección facultativa por técnico compe-tente en razón de la naturaleza de las obras.

7. Podrá instarse la inscripción en el Registro de la Propie-dad de las condiciones especiales que el Ayuntamiento esta-blezca en la concesión de licencias en los términos previstos en las leyes con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.

Artículo 5.2.08. Licencias de primera utilización.

1. Las licencias de primera utilización de los edificios, tie-nen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.

2. Esta licencia será necesaria tanto para las construc-ciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso. Igualmente precisarán licencia de primera utilización las viviendas resultantes de obras de subdivisión de viviendas exis-tentes o de habilitación como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso.

3. A la solicitud de estas licencias deberá acompañarse pla-nos donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos:

A) Certificado final de obra, suscrito por quien haya asu-mido la dirección técnica de la misma y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

B) Documento acreditativo de haber dado de alta lo cons-truido en el padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana así como cuantos certificados y autorizacio-nes sean exigidos en virtud de las competencias concurrentes de otros organismos públicos.

C) Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

D) En su caso, propuesta de declaración de obra nueva cuyo texto deberá contar con la conformidad previa de los servi-cios municipales antes de ser formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. En la declaración de obra nueva se hará constar de forma gráfica la parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parce-lada o vendida con independencia de la edificación, y la parte del terreno que pasa a dominio y uso público.

E) Fotografías en color de las fachadas exteriores.

F) Liquidación final del costo de la obra.

G) Acta y certificados expedidos por los organismos com-petentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha de las diferentes instalacio-nes y servicios con que cuente la edificación (aparatos elevado-res, instalaciones eléctricas y de gas, telecomunicaciones, etc).

H) Documento acreditativo del cumplimiento de las nor-mas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente y, en caso que no se hubiera presentado junto con la solicitud de licencia de edificación, impreso de Estadís-tica de Edificación debidamente cumplimentado.

I) Informe de los servicios municipales en el que se señala la correcta disposición y empalme a la red municipal de agua, saneamiento y alumbrado público que afecten al edificio.

J) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.

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 obren likidazioaren ziurtagiria.
- C) Urbanizazioaren eta zerbitzuen sareen 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 lurra 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 lortzeko ez du honako jarduera hauen instalaziorako lizentziak eskuratzeko betebehartetik salbuesten: ibilgailuen zaintza, aire girotuko instalazio zentralizatuak, galdaren eta erregai-biltegien gelak.

8. Lehenengo erabilerarako lizentzia lortu arren, eskaiztaileek, 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 faltsukeriaren eraginezko hirigintza-urratzerik egonez gero. Halaber, eraikuntzen erabilerari eta kontserbazioari buruzko betebeharrak legalak ere bete beharko dituzte.

5.2.10. artikulua. Erantzukizuneko aitopena eta erabilerabaimenak.

1. Lehenengo erabilerarako lizentzia edo jardueralizentzia kontuan hartu gabe, edozein establezimendu irekitzeko edo funtzionamenduan jartzeko beharrezkoa izango da aldeaz aurretik Udalarari komunikatzea, Erantzukizuneko Deklarazio bat aurkeztuta, artikulua 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, erabilerarako edo erabileraldaketako baimenak beharrezkoak dira ondorengoak egiteko:

- A) Kanpoko edo barruko egitura aldatzeko egindako obren 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.

4. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación deberá aportarse la documentación correspondiente a la recepción de las obras de urbanización:

- A) Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
- B) Si existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras.
- C) Planos de levantamiento topográfico del estado final de la urbanización y las redes de servicios, en papel y en formato digital compatible con la aplicación informática del Ayuntamiento.

D) Si no existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, justificante de haber realizado las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.

5. En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, además de tener en cuenta las normas recogidas en el Título 9 del Tomo 01 deberán completarse con los siguientes aspectos:

- A) En la Declaración de Obra Nueva, se deberá hacer constar expresamente la vinculación del edificio al terreno aportado para la obtención de la licencia, así como su carácter indivisible e intransmisible separadamente de lo construido.
- B) Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.
- C) Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.

6. El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de tres meses, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

7. La obtención de la licencia de primera utilización no exime de la obligación de disponer de las licencias de instalación correspondientes a las actividades de guardería de vehículos, instalaciones centralizadas de aire acondicionado, salas de calderas y depósitos de combustible.

8. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos. Tampoco les exime de los deberes legales de uso y conservación de las edificaciones.

Artículo 5.2.10. Declaraciones responsables y autorizaciones de uso.

1. Con independencia de la licencia de primera utilización o de la licencia de actividad, la apertura o puesta en funcionamiento de cualquier establecimiento precisará su previa comunicación al Ayuntamiento mediante la presentación de una Declaración Responsable en los términos que se indican en este artículo. La presentación de la declaración en debida forma y con la documentación necesaria, habilitará para la puesta en marcha de la actividad y, en su caso, para la apertura del establecimiento correspondiente, con sujeción a los requisitos materiales contenidos en el ordenamiento vigente.

2. Están sujetas a declaración responsable y/o, en su caso, autorizaciones de uso o cambio de uso:

- A) La puesta en uso de locales resultantes de obras realizadas para el cambio de su configuración exterior o interior, para la alteración de los usos a que se destinaba o para la modificación de la intensidad de los mismos.
- B) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles, comerciales y de oficinas.
- C) La realización de actividades profesionales.

D) Eraikinak edo lokalak atontzeko obrak egin ondoren horiek berriro erabiltzen hasia.

E) Orokorrean, aurreko ataletan aurreikusitakoen antzeko eraikinak erabiltzeko beste edozein jardura.

3. Erantzukizuneko Deklarazioaren agiriak jardueraren titularraren adierazpen bat edukiko du, non adieraziko duen betetzen dituela jardura 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 jardura hori egingen den bitartean.

4. Erantzukizuneko deklarazioaren tramitazioa eta baldintzak udal ordenantza berezi baten bidez arautu ahal 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 jardura bat datorren erantzukizuneko deklarazioaren baldintzekin eta bere eskumeneko arloan indarrean dagoen araudiarekin. Azkenik Udalak jardura irekitzearen edo funtzionamenduan jartzearen aldeko edo kontrako ebazpena emango du.

5.3.02. artikulua. *Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak.*

1. Udalak lurzoruaren gaineko jardura 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, proiektuan 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 ezaugarriei edo helburuari dagokionez eskudun denak edo direnek 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 koordinatu-sistema erabiliko dute. Udal-lizentzia bidezko oinarritako proiektuak garatuko dituzten egikaritze-proiektuen kasuan, euskarri informatikoko kopiak 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, obraren egingen direnak; horretarako, beharrezko dokumentazioa aurkeztu eta, bertan, argi eta berariaz azalduko dira kasuan kasuko aldaketen 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-mai-

D) La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

E) En general, cualquiera otra actividad de uso de las edificaciones, análogo a los previstos en los apartados anteriores.

3. El documento de la declaración responsable constará de una manifestación por parte de la persona titular de la actividad, de que se cumplen todos los requisitos exigibles por la normativa vigente para poder desarrollarla, de que dispone de toda la documentación que así lo acredita, y de que se compromete a mantener dicho cumplimiento a lo largo del ejercicio de la actividad en cuestión.

4. La tramitación y requisitos de la declaración responsable podrá ser regulada mediante ordenanza municipal específica. Mientras tanto el contenido de la declaración y la documentación a aportar junto a la misma se ajustará a los modelos que facilite el servicio de urbanismo del Ayuntamiento. El personal técnico del Ayuntamiento comprobará la adecuación de la actividad a los términos de la declaración responsable y a la normativa vigente en lo relativo a su competencia. Finalmente el Ayuntamiento emitirá la resolución pertinente de conformidad o disconformidad a la apertura o puesta en funcionamiento de la actividad.

Artículo 5.3.02. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los Estudios complementarios legalmente exigibles, así como aquella documentación prevista en el planeamiento municipal y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación, sin perjuicio de aquellas actuaciones en las que por su naturaleza o menor entidad técnica, pueda ser suficiente la presentación de documentación simplificada o parcial o, incluso que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al ayuntamiento.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por quien o quienes sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado. Los proyectos deberán estar visados por sus respectivos colegios profesionales cuando la normativa de aplicación así lo exija. El ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato dwg o dxf, en sistema de coordenadas UTM; en el caso de proyectos de ejecución que desarrollen proyectos básicos con licencia municipal, las copias en soporte informático podrán sustituir al documento en papel siempre que se acredite el visado, cuando este sea preceptivo.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración del proyecto objeto de la licencia durante el curso de las obras, presentando para ello la documentación necesaria donde se indique de forma clara y expresa el alcance y justificación de las modificaciones que se pretenden.

5. A la vista de la importancia o características de las modificaciones o variaciones de que se trate, el ayuntamiento podrá recabar del interesado la presentación de un nuevo proyecto técnico que no ofrezca dudas interpretativas sobre la naturaleza de la obra o de la configuración que se plantea. Quedan exceptuadas de lo anterior las meras especificaciones

lako garapenak, baldin eta onetsitako proiektuan jasota ez badaude edo lizentziaren baldintza berezietan ezarrita ez badaude.

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.

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.

6. TITULUA

ERABILEREN ORDENANTZA OROKORRAK

6.1.01. artikulua. ZHAPOn aurreikusitako erabileren erregulazioa eta aplikazioa.

1. Lurzoruaren erabileraren kontzeptuak, lurzoria 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 erabilerak ere finkatzen dituzte, ZHAPO hauetan ezarritako lurzoruaren kategoria desberdinak kontuan hartuta. Titulu honetan jasotako orokorrean aplikatzeko arauz 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. Erabilerak erregulatzeko arauak, ZHAPO indarrean jartzen den unetik ezarriko dituzten erabilera berritan 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 ditzaketan 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.

constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 5.3.05. Proyectos de instalación y actividad.

1. Se entienden por proyectos de instalación o de actividad aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las condiciones de uso, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica y sectorial específica que sea de aplicación, así como por el PGOUZ y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

3. Se podrá eximir de la exigencia de proyecto en el caso de actividades a implantar en pequeños establecimientos y con mínima potencialidad para producir molestias o efectos nocivos por concurrir circunstancias tales como las siguientes: horario de funcionamiento diurno, carga de fuego reducida, no generar residuos peligrosos, no estar dotadas de instalaciones complementarias (aire acondicionado, cámaras frigoríficas, etc) de elevada potencia y similares. Esta norma podrá ser desarrollada mediante ordenanza municipal.

TÍTULO 6

ORDENANZAS GENERALES DE USOS

Artículo 6.1.01. Regulación y aplicación de los usos previstos en el PGOUZ.

1. El concepto de uso del suelo alcanza tanto al suelo como a los elementos que bajo o sobre rasante se sitúan en él.

2. Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las normas generales para regular las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas categorías de suelo que se definen en el PGOUZ. Además de las normas de general aplicación contenidas en el presente Título, la regulación específica o detallada de los usos viene recogida en los siguientes apartados de las normas urbanísticas del PGOUZ:

A) Para el Suelo Urbano y Urbanizable en las fichas urbanísticas de cada zona del Tomo 02.

B) Para el Suelo No Urbanizable en el Título 9 del Tomo 01.

3. De acuerdo con lo previsto en el artículo 1.3.02 del Tomo 01, en caso de contradicción, como regla general prevalecerán las determinaciones de carácter particular contenidas en el Tomo 02 y en el título 9 del Tomo 01.

4. Las normas reguladoras de los usos son de aplicación general a los nuevos usos que se implanten a partir de la entrada en vigor del PGOUZ, para cuya implantación se deberán cumplir también las ordenanzas generales de edificación y las específicas para cada zona.

5. A los usos implantados con anterioridad al PGOUZ les será de aplicación el régimen establecido en el capítulo 3.2 del Título 2 del Tomo 01 (régimen jurídico de las edificaciones y usos en relación con el planeamiento urbanístico) para las distintas situaciones en que se puedan encontrar dichos usos.

6. Para la autorización de la implantación de nuevos usos y/o modificación de los existentes, se tendrán en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento contenidas para cada uso en las normativas técnicas sectoriales de aplicación en materia de edificación y, en particular, las relativas a seguridad, salubridad, protección frente al ruido, y eficiencia energética.

7. Plan orokorraren ondoren idazten diren antolamendu xehatuko tresnetako hirigintza-ordenantza bereziek (plan partzialak, plan bereziak...) plan orokorrekoak alda ditzakete, arazoituz gero, arautzen duten hirigintza-eremuan.

8. 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.

6.2.04. artikulua. Erregaiak banatzeko hornitegiaren erabileraren (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 ordezkatzeko 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. Hornitegiarako 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-erabilerrako 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.

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

6.3.01. artikulua. Definizioa.

1. Azpiegituren erabileren barruan, oinarritzko zerbitzu orokorren azpiegiturak 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, ZHA-POk baimena ematen du azpiegitura-erabileraren lurpeko instalazioak egiteko, eraikinen sotoetan eta eraikinen okupatu gabeko eremuan lurpean, bai pribatuak eta bai publikoak.

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.

7. Las ordenanzas urbanísticas específicas de los instrumentos de ordenación pormenorizada (planes parciales, planes especiales...) que se redacten con posterioridad al plan general podrán, de forma motivada, modificar las generales del plan general en el ámbito urbanístico que regulen.

8. En caso de contradicción entre las ordenanzas del plan general y las recogidas en instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados con anterioridad, se aplicará las del plan general en la medida que resulten más favorables.

Artículo 6.2.04. Uso de estaciones de servicio de suministros de carburantes (Uso 1 Tipo 3).

1. Comprende los locales o instalaciones destinadas al almacenamiento y suministro de combustibles líquidos y lubricantes al por menor a vehículos automóviles. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las áreas de servicio como las estaciones de servicio y unidades de suministro definidas en el Decreto Foral 28/2001, de 20 de marzo, o normativa que le sustituya.

2. Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio. Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos. En las parcelas destinadas a estaciones de servicio no se podrán desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

3. La ubicación de nuevas estaciones de servicio se ajustará al estricto cumplimiento de las normas sectoriales que regulan esta materia. En todo caso no podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública, centros docentes o viviendas.

4. En el suelo urbano y urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en parcelas asignadas al uso industrial y, en su caso, en el dominio público viario. Asimismo, podrán autorizarse cuando expresamente se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, con las limitaciones señaladas anteriormente.

5. La autorización de estaciones de servicio mediante concesión del dominio público viario deberá contar, con independencia de los informes que por aplicación de la legislación sectorial sean exigibles, con informes técnicos municipales que valorarán la incidencia de la instalación basándose en: estudios de tráfico, previsiones de peatonalización, calidad del espacio urbano, conflictos viarios por aumento de la densidad del tráfico, generación de atascos, etc.

6. La licencia de estación de suministro de carburantes apoyada en el sistema general de comunicaciones, en el suelo no urbanizable, deberá contar previamente con la preceptiva autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 6.3.01. Definición.

1. El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras y redes de servicios generales básicos.

2. Las redes interiores propias de cada edificación o uso no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.

3. Con carácter general, y aunque no se indique de forma pormenorizada, el PGOUZ autoriza las instalaciones subterráneas del uso de infraestructuras en los sótanos de los edificios y en el subsuelo de los espacios no ocupados por la edificación, tanto de carácter privado como público.

Artículo 6.3.08. Régimen general de uso en parcelas de uso de infraestructuras (Uso 2).

1. Uso principal: es el vinculado a la propia Infraestructura.

2. Usos compatibles y admisibles:

A) Comunicaciones (Uso 1) siempre que la propia funcionalidad no resulte incompatible con aquél.

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 erabilera aparteko ezaugarrietara eta baita bere ingurukoe-tara ere moldatuko dira.

5. Azpiegituren instalazioak udal-zerbitzu teknikoen aurreratzeko aldeko txostena eixituko du, kasu bakoitzean euren koka-peneko baldintza bereziak ezarriko dituztela.

6. ZHAPO garatzeko plangintza nahiz plangintza hori buruzko 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 faseetik hasi beharko da gauzatzen eta era integralean egingo da, prozesu osoan zehar. Agirietako batzuk horretan esku hartzen duten erakundeen arteko akordioak izan behar dira.

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 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 lurzoruetan, Planak seinalatutako energia elektriko 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.

B) Servicios urbanos y administrativos (Uso 4, Tipos 1 y 2) de carácter complementario vinculado a la propia instalación.

C) Uso terciario (Uso 6, Tipo 1). Oficina de carácter complementario vinculado a la propia instalación o servicio.

3. Usos Prohibidos: Todos aquellos usos no directamente vinculados a cada uno de los tipos de Infraestructuras y aquellos prohibidos por la legislación sectorial que las regula.

4. Las condiciones de parcela, ocupación y edificación serán las de la Ordenanza de Zona que corresponden al tipo de la parcela. En todo caso, las condiciones de edificabilidad se adecuarán a las características singulares del uso de Infraestructuras, así como a las características de su entorno.

5. La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

6. Tanto el planeamiento de desarrollo del PGOUZ como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 6.3.09. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones (Uso 2 Tipos 1 y 4).

1. En el suelo urbano y en el urbanizable, las instalaciones de suministro de energía y de red de telecomunicaciones serán subterráneas.

2. En el suelo urbano, los proyectos de urbanización que se refieran a obras para el suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que se pueda llevar a efecto su soterramiento. La ejecución de las obras se simultaneará con las del resto de la urbanización, dentro de una programación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras previstas.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de inclusión como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna aérea de redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica o de telecomunicaciones, se verán sometidos a las correspondientes servidumbres y se recogerán en el planeamiento de desarrollo, cuando fuera imposible su traslado o transformación en línea subterránea.

4. En el suelo no urbanizable se permite la implantación del Uso de Telecomunicaciones, siempre que responda a un Plan Especial en el que se dé respuesta global, a escala municipal, a la totalidad del sistema de antenas, emisores, receptores y repetidores, tanto públicos como privados. Mientras no se apruebe el plan especial, podrán autorizarse en suelos de las categorías de Forestal Intensivo (FI) y Agroganadera y Campiña (AG) instalaciones de carácter no lineal tipo B, de escaso impacto en el entorno, en edificaciones y construcciones existentes.

5. Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin o en edificaciones de otro uso, siempre y cuando cumplan con las debidas instalaciones de seguridad. No se permitirán estas instalaciones en locales sobre rasante de edificaciones destinadas al uso principal residencial.

6.4.04. artikulua. Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreko 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 desmontagarriak jartzea ere onartzen da, 7. Tituluko 7.3.12. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorrita (Eraikuntza Ordenantzak). Debebatua dago eraikuntza eta elementu estaliak ezartzeko, hala nola, estalpeak, txabolak, aparkalekurako teilatuak, eta abar.

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

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

1. Ibilgailuak aparkatzeko beste ezertarako ez diren guneak, beste ezein erabilerrari loturik ez daudenak. Garaje-erabilerarekiko aldea da azken hau ibilgailuen aparkalekurako zuzentzen den lokal bat dela baina beste erabilera nagusiaren zerbitzuari lotua.

2. Aparkaleku-erabilera 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 behar dira.

4. Aparkalekuak lurzoru publikoan dagoen sestra azpian eraikitzen direnean, lehenengo eta behin xehetasun-azterketa onetsi behar da eta horrek justifikatu egin behar du aparkalekuen neurria eta mota, ezarritako helburuen arabera direla; gainera, ibilgailuen nahiz oinezkoen sarbideen kokalekua adierazi behar du, baita gainazaleko urbanizazioa ere.

6.5.17. artikulua. Zuzkiduretarako eta Ekipamendu-erako 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) Azpiegiturarako 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 batezainak 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 mugen kalterik gabe.

E) Bestelako erabilerak (8. erabilera, 1., 2. eta 3. motak) ezarritako erabilerei lotuta, bai eta ekipamenduaren beharrek lotutako biltegiaren erabilera ere.

Artículo 6.4.04. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privado.

1. Los suelos definidos por el planeamiento urbanístico como espacios no edificables de uso y dominio privado únicamente podrán destinarse a accesos, zonas de estancia y juegos, jardines, pistas deportivas descubiertas, aparcamientos en superficie, y usos similares que no desvirtúen el carácter de espacio libre de dicho suelo.

2. En superficie se admite también la disposición de elementos ornamentales e instalaciones desmontables de conformidad con lo previsto en el artículo 7.3.12 del Título 7 (Ordenanzas de Edificación). Está prohibida la instalación de construcciones y elementos cubiertos tales como tinglados, chabolas, techumbres para aparcamiento, cenadores, etc.

3. En el subsuelo únicamente serán autorizables los usos de garaje y trasteros vinculados al uso principal instalado en la parcela, así como los de instalaciones generales y comunes de los edificios (Uso 8) y a instalaciones urbanas en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.12 del Título 7 (Ordenanzas de Edificación).

Artículo 6.5.16. Aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15).

1. Comprende aquellos espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos no estando, por tanto, vinculados al servicio de otro uso. La diferencia con el garaje estriba en que éste es un local destinado al estacionamiento de vehículos, pero vinculado al servicio de otro uso principal.

2. En los locales destinados a aparcamientos no se permitirá el almacenamiento de materiales ni de objetos, fuera de los específicamente vinculados al mantenimiento y explotación del propio aparcamiento. Se permite el uso de trasteros vinculados al uso principal (Uso 8, Tipo 3).

3. La implantación del aparcamiento autónomo puede efectuarse en suelo público o privado, al aire libre o en edificio exclusivo, sobre y bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones y condiciones que se derivan de las presentes normas urbanísticas.

4. Cuando la construcción de aparcamientos se efectúe bajo rasante en suelo de uso público será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que justifique la adecuación de su tamaño y tipología y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

Artículo 6.5.17. Uso principal, permitido, complementario y prohibido en parcelas de uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4).

1. Uso principal: Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamiento con las limitaciones y especificaciones señaladas en el artículo 6.5.19.

2. Usos compatibles y admisibles:

A) Uso de infraestructuras (Uso 3) al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.

B) Usos de dotaciones y equipamiento (Uso 4) en todos los tipos, siempre que no resulten manifiestamente incompatibles con el uso principal.

C) Uso residencial (Uso 5, Tipo 3). Vivienda aneja. En los tipos 4 (docente) y 6 (religioso).

D) Uso terciario (Uso 6) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, vinculado o compatible con el equipamiento y de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente, y sin perjuicio de lo que se prevea mediante ordenanzas municipales sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc.

E) Otros usos (Uso 8, Tipos 1, 2 y 3) vinculados a los usos implantados, así como el de almacén vinculado a las necesidades del equipamiento.

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

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 bakarra 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.

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 espezifikoko eta artikuluko 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 debekatu 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 aparteko 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.

3. Usos Prohibidos: Todos aquellos no enunciados entre los compatibles y admisibles y, en general, todos aquellos que sean incompatibles con la calificación global de la zona.

Artículo 6.6.02. *Parcelas de Uso de Vivienda unifamiliar o bifamiliar (Uso 5 Tipo 1).*

1. Comprende las parcelas que acogen distintas tipologías de vivienda aislada, adosada, agrupada, en hilera u otra disposición. En este uso el edificio constituye junto con la parcela una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía. Dentro de este tipo se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados:

2. Uso principal: la vivienda uni o bifamiliar en cualquier tipología.

3. Usos alternativos: Usos de equipamiento (Uso 4) y Terciarios (Uso 6, excluidos los comerciales de carácter concentrado, y los de carácter no concentrado destinados a la comercialización de bienes y productos) compatibles con zonas residenciales.

4. Usos compatibles y admisibles: En planta baja y planta de sótano: Otros usos (Uso 8). En los tres tipos previstos por el PGOUZ. Son también admisibles los siguientes usos a ejercer con carácter simultáneo al propio uso de vivienda y, generalmente, por las personas que habitan la vivienda: estudios, despachos, consultas profesionales, uso comercial de prestación de servicios personales y asimilables.

5. Usos prohibidos: Todo aquél que resulte incompatible con el uso principal y con los admisibles en la zona.

Artículo 6.6.03. *Parcelas de Uso de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2).*

1. Es el relativo a bloques de edificación habitualmente en régimen de propiedad horizontal. Se incluyen en este uso el de la vivienda colectiva sometidas a algún régimen de protección pública cuando no está calificada expresamente como equipamiento por el PGOUZ, si bien en este caso, el régimen de usos estará condicionado por su regulación específica y lo señalado en el apartado 7 de este artículo.

2. Dentro del tipo de vivienda colectiva se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados.

3. Uso principal: en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva. Solo se admite la habilitación de viviendas en las plantas sobre rasante de acuerdo con las condiciones generales del título 7 y, en el caso, de plantas bajas y plantas bajo cubierta, con las específicas recogidas en los artículos 6.6.06 y 6.6.07.

4. Usos alternativos permitidos:

A) Uso de equipamiento (Uso 4) compatibles con zonas residenciales.

B) Uso terciario (Uso 6). Tipo 1, oficina.

C) Uso terciario (Uso 6, Tipos 3 y 4). Salvo en ámbitos en los que expresamente esté prohibido, y siempre que se cumplan las previsiones de dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06, y que cuenten con espacios para operaciones de carga y descarga en el interior del edificio o recinto del establecimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.7.08.

5. Usos compatibles y admisibles: Se admiten los siguientes.

A) En plantas altas, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que haya comunicación con la planta inferior destinada al mismo uso:

a. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Todos los tipos compatibles con zonas residenciales, excepto el Tipo 14, servicios funerarios y el tipo 15 aparcamientos autónomos.

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

B) Beheko solairuan:

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

b. Zuzkidurarako 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) Azpiegiturarako erabilera (2. erabilera), azpiegituren zerbitzurako elementuak bakarrik, baldin eta bizitegi-erabilera-ekin bateragarriak badira eta teknikoki solairu honetan kokatu behar badira, baita transformazio-zentroak ere.

b) Zuzkidurarako eta ekipamendurarako 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 erabilera-ekin 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 (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. Azpiegiturarako erabilera (2. erabilera). Azpiegituren zerbitzurako elementuak bakarrik, baldin eta bizitegi-erabilera-ekin 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 orokorrenekin bateraezinak izango diren guztiak.

6.6.05. artikulua. Bizitegi-erabilera nagusia duten partzetan 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. erabilera, 3.

b. Uso terciario (Uso 6, Tipos 1, 3 y 4).

B) En planta baja.

a. Uso de infraestructuras (Uso 2), exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta. Se prohíben expresamente los centros de transformación en plantas bajas.

b. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Todos los tipos compatibles con zonas residenciales, excepto el Tipo 14, servicios funerarios.

c. Uso terciario (Uso 6, Tipos 1, 3 y 4).

d. Uso productivo e industrial (Uso 7). Tipo 1, industria compatible con la vivienda; y Tipo 3, almacén compatible con la vivienda.

e. Otros usos (Uso 8, Tipos 1, 2 y 3).

C) En semisótano o planta primera de sótano:

a) Uso de infraestructuras (Uso 2), exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta, incluidos centros de transformación.

b) Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4), uso de oficina (Uso 6, Tipo 1) y uso comercial (Uso 6, Tipo 3). Se permiten como uso complementario al de planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las ordenanzas municipales.

c) Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

D) A partir de la planta segunda de sótano:

a. Uso de infraestructuras (Uso 2). Exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta, incluidos centros de transformación.

b. Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

6. Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona.

Artículo 6.6.05. Condiciones particulares de usos complementarios o admisibles en parcelas con uso principal residencial.

1. Los usos terciarios comerciales que se implanten en plantas altas de edificios residenciales no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

2. En las edificaciones ya existentes, se podrá autorizar el Uso terciario (Uso 6, Tipo 1) -Oficina- y el Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4) en los tipos compatibles con zonas residenciales, en las primeras plantas de los edificios aunque no cuente con acceso independiente desde la vía pública, pero se prohíben aquellas actuaciones que impliquen la división o loteo de los locales destinados a estos usos.

3. En semisótano o planta primera de sótano de las edificaciones ya existentes a la entrada en vigor del PGOUZ, y que cuenten con acceso independiente desde la vía pública, se permitirá además los usos terciarios comercial al por menor de

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

6.7.04. 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 bada.

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 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 (altzarria).
- 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-apaindegia, 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.

6.7.05. artikulua. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilatua (6. erabilera, 4. mota).

1. 4.1. mota, Saltokiak. Honen barruan, aurreko artikulua-
ren 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 handi-

carácter no concentrado (Uso 6, Tipo 3) y de oficina (uso 6, tipo 1) siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones que se establezcan en las ordenanzas municipales.

Artículo 6.7.04. Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 Tipo 3).

1. Comprende aquellas actividades destinadas tanto a la exposición previa y comercialización de bienes y productos, como a la prestación de servicios al público (hosteleros, servicios de reparación, servicios personales...), siempre que la actividad comercial esté separada del centro de producción.

2. La actividad de comercialización de bienes y productos incluye aquellos establecimientos de venta de productos cotidianos y/o especializados en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional, cuya superficie no sea superior a 400 m² construidos.

3. Se incluyen en la comercialización de bienes y productos cotidianos y/o especializados, actividades tales como los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, vestido y complementos, calzado, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar, artículos de menaje, electrodomésticos, bricolaje, ferreterías, sanitarios y fontanerías, electricidad, equipamiento del automóvil, etc.

4. En atención a sus necesidades de superficie de venta al público, se incluyen también en este tipo de comercial al por menor no concentrado, aquellos cuya superficie sea mayor a 400 m² e inferior a los 800 m² construidos, y se dediquen a la comercialización de bienes y productos, de las siguientes características:

- a) Venta de vehículos automóviles.
- b) Equipamiento del hogar (mobiliario).
- c) Otros de carácter similar no destinados al tramo alimentario ni a productos cotidianos.

5. Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros aquellos sin alojamiento de personas, así como los de espectáculos públicos y actividades recreativas no comprendidas en el artículo 6.5.12, a título de ejemplo, los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, bingos, etc. Se incluirán en el tipo 3 cuando la superficie del establecimiento no sobrepase los 600 m² construidos.

6. Se incluyen en la prestación de servicios de reparación, a título de ejemplo, los locales destinados a la reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo.

7. Se incluyen en la prestación de servicios personales, a título de ejemplo, las tintorerías, lavanderías, peluquerías, institutos de belleza, etc.

8. Se incluyen en la prestación de servicios en general, a título de ejemplo, las dependencias de mensajerías con superficie igual o inferior a 75 m², las librerías, papelerías, imprentas, etc.

Artículo 6.7.05. Uso Comercial al por menor de carácter concentrado (Uso 6 Tipo 4).

1. Tipo 4.1. Establecimientos Comerciales. Incluye aquellos establecimientos de características similares a los descritos en el artículo anterior pero que tengan una superficie superior a 400 m² construidos e inferior a 1.000 m² construidos). Comprende también idénticas actividades que las anteriores, cuando se llevan a cabo de forma concentrada, con accesos y elementos comunes (galerías comerciales). Se incluyen también en este tipo los usos de hostelería, espectáculos públicos y actividades recreativas cuya superficie sea superior a los 600 m² construidos.

2. Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales. Tendrán la consideración de Gran Establecimiento Comercial, aquellos destinados al comercio minorista que en su implantación o

tzeen 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 bakarra (titulartasuna eta ustiapena) darama berarekin. Jarduera bat mota honen barruan dagoela jotzeko, bermatu egin behar da janariaren salmentarako eta janariena ez den eguneroko salmentarako azalera 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 janariaren salmentarako eta janariena ez den eguneroko salmentarako azalera gainditu egin duela salmenta guztietarako azalera osoaren %15a.

6.7.07. artikulua. *Erabilera nagusia, osagarria eta debekatu bulego-erabilera partzeletan eta baldintza partikularrak (6. erabilera, 1. mota).*

1. Erabilera nagusia: Bulego-erabilerei dagokiona da. Arau orokor modura, sestra gaineko solairuetan bulegoak egokitu ahalko dira soilik 7. tituluko baldintza orokorrekin bat etorriz; 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 erabilerei loturik badaude, betiere garajeko gutxieneko plaza-kopurua beteta bada 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 erabilera (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.

como consecuencia de ampliaciones posteriores tengan una superficie igual o superior a los 1.000 m² construidos. Dentro de los grandes establecimientos comerciales se diferencia dos categorías:

a) Grandes almacenes. Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejado la gestión única (titularidad y explotación) de la totalidad del espacio destinado a tal fin. Para considerar una actividad dentro de este tipo, debe garantizarse que la incidencia de la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, no supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.

b) Centros comerciales. Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie, en edificio exclusivo y apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado. La gestión del espacio puede ser diversa, tanto en lo que se refiere a titularidad como a la explotación. Se incluyen en este apartado las instalaciones en las que la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.

Artículo 6.7.07. *Uso principal, complementario y prohibido en parcelas de uso de oficina y condiciones particulares (Uso 6 Tipo 1).*

1. Uso principal: Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina. Como regla general, solo se admite la habilitación de oficinas en las plantas sobre rasante de acuerdo con las condiciones generales del título 7; podrán admitirse en semisótanos o primera planta de sótanos que cuenten con aireación e iluminación naturales o en caso de dependencias vinculadas al uso de la planta superior.

2. Usos alternativos: Siempre que sean compatibles con la calificación global del ámbito y estén permitidos en el área en que se ubiquen: Uso de equipamiento (Uso 4) todos los tipos.

3. Usos compatibles y admisibles:

A) En última planta: Uso terciario (Uso 6, Tipo 3) -Comercial al por menor, de carácter no concentrado-, exclusivamente servicio hostelero.

B) En plantas altas: Uso de equipamiento (Uso 4), todos los tipos compatibles con la calificación global de la zona.

C) En planta primera y en planta baja: Siempre que sean compatibles con la calificación global del ámbito y estén permitidos en el área en que se ubiquen.

a. Uso de equipamiento (Uso 4). Todos los tipos.

b. Uso terciario (Uso 6, Tipos 3 y 4).

c. Uso productivo (Uso 7). Tipo 1, Industria compatible con la vivienda; y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda.

D) En plantas sótano:

a. En semisótano o planta primera de sótano, los permitidos en planta baja siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en las Ordenanzas Municipales.

b. Uso de infraestructuras (Uso 2), excepto el Tipo 6 -Tratamiento y eliminación de residuos sólidos-, en todas las plantas.

c. Otros usos (Uso 8). Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado al uso de las plantas superiores; Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.

4. Erabilera debekatuak: Erabilera nagusiarekin edo gunearen kalifikazio orokorrarekin bateraezinak izango diren guztiak. Bulego-erabilera duten lokalen antolaketan ez da inoiz onartuko erakusmahai, salmenta gunea edo jendea egoteko gelak bide publikoarekin kontaktu zuzenean egotea.

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.

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-produkzio 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 beharrek lotutako biltegiarena ere.

4. Erabilera debekatuak: Espezifikoki bizitegiakoa, bai familia baterakoa zein kolektiboa eta, orokorrean, pertsonen ohiko edo irauteko egoitza inplikatzan duten erabilera guztiak, edo produkzio eta industriako erabilera nagusiarekin edo eremua 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 otopoak eragingo ez badituzte. Atal honetan, honakoen gisako jarduerak sartzen dira:

4. Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Artículo 6.8.10. *Uso Principal, permitido y prohibido en parcelas de uso productivo industrial y almacén (Uso 7) y condiciones particulares.*

1. Uso principal: En plantas sobre rasante, cualquiera de los especificados dentro de los tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del uso productivo industrial. Dentro del uso principal se entienden comprendidas todas las actividades complementarias de carácter terciario (oficina, comercial...) que sean necesarias para el desarrollo de la actividad productiva básica o de equipamiento (educativo, etc) relacionados y/o vinculados con la actividad industrial.

2. Usos alternativos:

A) Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

B) Uso de equipamiento (Uso 4), cuando no resulte incompatible su emplazamiento en zonas de uso Industrial.

C) Uso terciario (Uso 6).

a. Tipo 1, Oficina.

b. En las zonas con la calificación global de productivo industrial que así se permita expresamente: Tipo 4, Comercial al por menor de carácter concentrado.

3. Usos compatibles y admisibles:

A) En las plantas baja y altas:

a. Uso residencial (Uso 5, Tipo 3). Vivienda aneja, con un máximo de una (1) vivienda por cada instalación que tenga una superficie construida vinculada a la actividad industrial de más de 3.000 m². La vivienda no podrá tener una superficie construida de más de 100 m².

b. Uso terciario (Uso 6) en las modalidades de Tipo 1 (oficina).

c. Uso terciario (uso 6) Tipo 3 (comercial al por menor de carácter no concentrado) no vinculados a la actividad principal productiva-industrial, en ámbitos con la calificación global de productivo-industrial en las que así se permita expresamente:

B) En todas las plantas: Otros usos (Uso 8). Tipo 1, Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, así como el de almacén vinculado a las necesidades de la actividad principal.

4. Usos prohibidos: Específicamente el residencial, tanto unifamiliar como colectivo y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas o sean incompatibles con el uso principal productivo-industrial o con el de la calificación global de la zona.

5. Las actividades industriales que a la entrada en vigor del PGOUZ se encuentren ubicados en ámbitos en las que no se permita dicha actividad, se entenderán toleradas si no se señale de forma expresa lo contrario, hasta el cese de la actividad, pero deberán adoptar las medidas técnicas y correctoras precisas para un correcto desarrollo de la actividad.

6. Tolerancia de determinados usos de comercio al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 tipo 3). Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de actividades de comercialización de bienes y productos no vinculados ni complementarios al uso productivo que tengan necesidades especiales de superficie de venta al público y que por el flujo de gente susceptible de acudir a los mismos no vayan razonablemente a causar perturbación a la funcionalidad del uso productivo del área en que vayan a ubicarse. Entran en este apartado actividades tales como las siguientes:

- a) Automobil-ibilgailuen salmenta.
- b) Etxearen ekipamenduak (altzaria).
- c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko gaien artean sartzen ez direnak.

6.9.03. artikulua. *Trastelekuen erabilera (8. erabilera, 3. mota).*

Trastelekutzat hartzen ditugu etxebizitzari edo bulego-lokalei lotuta dauden eta tresneria gordetzeko diren lokalak, baldin eta gehienez 35 m²-ko azalera erabilgarria badute.

6.9.04. artikulua. *Garajeko lokalaren, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak.*

1. Berariaz debekatzen ez den bitartean, 1. motako erabilerak –Beste erabilera bati lotuta garajeko lokala eta aparkalekua– eta 2. motako erabilerak –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 ahalgo dira, baldin esparru, area edo lursail baterako murrizketa bereziak jartzen ez badira.

6.9.06. artikulua. *Beste erabilerei lotuak dauden aparkalekuen gutxienezko zuzkidurak.*

1. Oin berriko eraikinek, eta baita ere alde zuzten diren eraikinetan ezartzen diren erabilera nagusiaren erabilera alternatiba berriek edo handiagotzek, erabilera nagusiaren osagarriak izango diren aparkalekuak izan beharko dituzte ondorengo ataletan arautuko duten kantitatean:

2. Ekipamendu-erabilera (4. erabilera).

A) 5. mota. Osasun-erabilera. Gutxienezkoa: Aparkaleku bat lau (4) oheko, edota aparkaleku bat kontsulta eta administraziorako laurogei (80) metro koadro erabilgarriko.

B) 7. mota. Bizitegi-zuzkidura babestua. Orokorrean bizitegi-erabilerarako ziren zuzkidura berberak.

C) 8. mota. Egoitza komunitarioa eta zuzkidurako ostalduak. Aparkaleku bat 100 m² erabilgarriko.

D) 10. mota. Hotel-erabilera. Gutxienezkoa: Aparkaleku bat hoteleko 6 plazako. 20 plaza baino gutxiagoko hoteletan ez dute gutxienezko zuzkidurarik exijitzen.

E) Ekipamendu orokorreko erabilera eta orain arte adierazi ez diren beste erabilera guztiak. Gutxienezkoa: Aparkaleku bat 200 m² erabilgarriko.

3. Bizitegi-erabilera (5. erabilera). Plaza bat etxebizitza bakoitzeko gutxienez 80 m² baino gehiagoko etxebizitza baleude, plaza bat ezarri beharko da 50 m² bakoitzeko edo zatiki; 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, pilotu gabea–, eta 4.1 mota –saltokiak–. Gutxienezkoa, plaza bat 80 m² erabilgarriko, bulegotarako edo dendak jartzeko.

B) 4. mota. Txikizkako merkataritza-erabilera, pilotua. Gutxienezkoa: 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.

- a) Venta de vehículos automóviles.
- b) Equipamiento del hogar (mobiliario).
- c) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos.

Artículo 6.9.03. *Uso de Trasteros (Uso 8 Tipo 3).*

Se entiende por trastero el local o locales destinados al almacenamiento y guarda de enseres, vinculado a otro uso, cuya superficie útil sea menor a 35 m².

Artículo 6.9.04. *Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros.*

1. En tanto no se prohíba expresamente, los usos del Tipo 1 –Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso– y Tipo 2, –Instalaciones generales o comunes de los edificios–, van asociados a cualquier uso principal de los que se establecen en este Título, independientemente de su mención o no entre los usos compatibles o complementarios.

2. Asimismo, el uso Tipo 3 –Trasteros– se entiende asociado a cualquiera de los siguientes usos principales: Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4), Uso residencial (Uso 5), y Uso terciario (Uso 6). En tanto no se prevean restricciones específicas en un ámbito, área o parcela determinada, podrán habilitarse trasteros en cualquier planta del edificio.

Artículo 6.9.06. *Dotaciones mínimas de aparcamientos vinculados a otros usos.*

1. Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos alternativos al principal que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que se regula en los siguientes apartados:

2. Uso de equipamiento (Uso 4).

A) Tipo 5. Sanitario. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas y/o una plaza de aparcamiento por cada 80 m² útiles destinados a consulta y administración.

B) Tipo 7. Dotación residencial protegida. Las mismas dotaciones que para el uso residencial en general.

C) Tipo 8. Residencia Comunitaria y Alojamientos dotacionales. Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles.

D) Tipo 10. Hotelero. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada 6 plazas hoteleras. En hoteles de menos de 20 plazas no se exige una dotación mínima.

E) Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² útiles.

3. Uso residencial (Uso 5). Mínimo de una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a 80 m² útiles, se deberá contemplar una plaza por cada 50 m² útiles o fracción resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los 80 m².

4. Uso terciario (Uso 6).

A) Tipo 1 –Oficina–, Tipo 3 –Comercial al por menor de carácter no concentrado– y Tipo 4.1 –Establecimientos Comerciales–. Mínimo de una plaza por cada 80 m² útiles destinados a oficinas o comercios.

B) Tipo 4). Comercial al por menor de carácter concentrado. Mínimo: Una plaza por cada 40 m² útiles destinados a zona de venta al público, en el caso de Grandes almacenes; y de una plaza por cada 15 m² útiles destinados a zona de venta al público en el caso de Centros comerciales.

7. TITULUA

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

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 iritziz 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 iritziz 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 objektiboki 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 etxebizitzaren 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 Diseinatzeako 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, arazoizuz 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.

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 mankomunatupei dagozkien eremuak aintzat hartu beharko dira

TÍTULO 7

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.01. *Ámbito de aplicación de las ordenanzas de edificación.*

1. Las normas generales de edificación son de aplicación en las siguientes obras:

A) En obras de nueva edificación o cualquier intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.

B) En obras de ampliación, cambios de uso o segregaciones en los edificios existentes, salvo en los casos en que a juicio municipal razonado no sea posible o aconsejable el cumplimiento, y ello no impida por razones técnicas, funcionales, de habitabilidad o de seguridad, la adecuada utilización de los espacios resultantes.

C) En el resto de obras de reforma y de rehabilitación en edificios existentes, en los apartados en los que a juicio municipal razonado sea necesaria y factible su aplicación. En general, aunque no se cumplan en su totalidad las ordenanzas recogidas en este título, se admitirán las obras que supongan objetivamente una mejora de las condiciones de calidad, higiene, accesibilidad, dotaciones y servicios de la edificación existente.

2. Lo establecido en el presente capítulo no será de aplicación para los edificios sujetos a algún régimen de Protección de los previstos en el «Título 10», cuando la misma entre en colisión con el propio objetivo de la conservación.

3. Las edificaciones sometidas al régimen de protección oficial, tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica. En lo no regulado en la normativa específica de construcción de viviendas de protección oficial, tendrá carácter supletorio lo contenido en este Título.

4. Con carácter equivalente, en los aspectos no regulados en el presente Título será de aplicación subsidiaria lo determinado en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en cada momento.

5. En las edificaciones en suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones del Título 9. En lo no regulado en dicho título tendrá carácter supletorio lo determinado en estas ordenanzas generales.

6. Las ordenanzas urbanísticas específicas de los instrumentos de ordenación pormenorizada (planes parciales, planes especiales...) que se redacten con posterioridad al plan general podrán, motivadamente, modificar las generales del plan general en el ámbito urbanístico que regulen.

7. En caso de contradicción entre las ordenanzas del plan general y las recogidas en instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados con anterioridad, se aplicará las del plan general en la medida que resulten más favorables.

Artículo 7.1.03. *Definición de los parámetros que afectan a la edificación.*

1. Retranqueo. Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación retirada, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquélla.

2. Línea de edificación. Es la intersección del plano vertical de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con el plano del terreno.

3. Superficie ocupable. Es aquella superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

4. Superficie ocupada. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, excluidos los vuelos autorizados, sobre el terreno. La superficie correspondiente a patios interiores de parcela y

parametro hau neurtzeko eta kalkulatzeko, beheko solairuaren mailara iristen direnean ere bai.

5. Eraikitako edo eraikitzeko sabai-azalera. Eraikitako azalera iritziko zaio eraikuntza baten perimetroko parametroen kanpo-lerroaren barruan eta, horrela badagokio, meheline ardatzen barruan sartutako azalerrari, argi-patioen azalera kenduta. Eraikin batean eraikitako azalera zenbatzeko, honako zehaztapen hauek hartuko dituzte kontuan:

A) Balkoiek, terrazek, karrerape pribatuak eta hegal irekiak azalera osoaren %50a egingo dute, estalkiko terrazak izan ezik; hauek, eraikitako azalerraren kasurako, ez dituzte kontuan hartuko. Hegal itxiak %100 zenbatuko dituzte. Babes ofizialeko eta araubide bereziko etxebizitzetan balkoiek, terrazek eta hegal irekiak ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko.

B) Ez dira zenbatuko ondorengo azalerrak: erabilera publiko duten karrerapeko azalerrak; espazio libre publikotara sartzeko pasabideak; estalkian dauden apaindurako elementuak eta altuera erabilgarria 2,20 m baino txikiagoa den zatiko (edo azalera hori erabili ezin bada edo eraikinaren gordetegariko edo bestelako instalazio orokorretarako erabiltzen bada) estalkipeko azalera. Ondorengo azalerrak ere ez dira zenbatuko: babes ofizialeko etxebizitzetako araubide bereziko udal etxebizitzetako erantsitako trastelekuenak; etxebizitza libreei eta araubide orokorreko etxebizitza tasatuei erantsitako estalkipeko solairuetako trastelekuenak, ezin direnean fisikoki elkartu lotuta dauden etxebizitzekin; ezta bizikletak gordetzeko behe-oinean eraikitako espazioak –eraikinaren elementu komun gisa konfiguratuak– edo 01 Liburukiko 7.2.08., 7.2.09. eta 7.2.10. artikuluetako baldintzak betetzen dituzten solairuarteak ere.

6. Azalera erabilgarria. «Lokal edo gela baten azalera erabilgarria», dagozkion parametro bertikalen barrukoa da, hau da, duen helburuan erabilera zuzenekoa, 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, trenkada-multzoak okupatutakoa eta 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 azalerrak zenbatzeko, zutabearen beheko eta goiko solairuetan dauden etxebizitzetako edo lokal balioren neurri aritmetikoa hartuko da.

C) Balkoia, terrazak, karrerape pribatuak eta hegal irekiak azalera osoaren %50ean konputatuko dira, estalkiko terrazak izan ezik –horiek ez dira azalera erabilgarriaren ondorioetarako kontuan hartuko. Hegal itxiak %100ean konputatuko dira.

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, antolamenduplanoetan 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.

patios mancomunados contará a los efectos de medición y cálculo de este parámetro, incluso cuando aquellos lleguen hasta el nivel de la planta baja.

5. Superficie de techo construida o por construir. Se entiende por superficie construida, la realmente edificada que se encuentra comprendida dentro del perímetro más exterior de los muros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Para el cómputo de la superficie construida de un edificio se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

A) Los balcones, terrazas, porches privados y vuelos abiertos computarán al 50% de su superficie, excepto las terrazas de cubierta que no computan a efectos de superficie construida. Los vuelos cerrados computarán al 100%. En el caso de viviendas de protección oficial y viviendas tasadas de régimen especial, los balcones, terrazas y vuelos abiertos no computarán a efectos de calcular la edificabilidad.

B) No se computarán las siguientes superficies: las destinadas a soportales con uso público; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta en la parte en la que la altura útil es inferior a 2,20m (o si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio). Tampoco computarán las siguientes superficies: las de los trasteros anejos a viviendas de protección oficial y a viviendas tasadas de régimen especial; las de los trasteros en planta bajo cubierta anejos a viviendas libres y a viviendas tasadas municipales de régimen general, cuando no sean susceptibles de unirse físicamente a las viviendas a las que se hayan vinculado; las construidas en planta baja destinadas a guarda de bicicletas configuradas como elementos comunes del edificio; las de entreplantas que cumplan las condiciones de los artículos 7.2.08, 7.2.09 y 7.2.10 del Tomo 01.

6. Superficie útil. Se entiende por «superficie útil de un local o pieza», la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine, incluida la superficie computable de las terrazas, si las hubiera. Para el cómputo de la superficie útil de un edificio se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

A) Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales, por la tabiquería y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 2,20 m.

B) Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos señalados en el párrafo anterior, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas o locales situados en las plantas inferior y superior de la columna.

C) Los balcones, terrazas, porches privados y vuelos abiertos computarán al 50% de su superficie, excepto las terrazas de cubierta que no computan a efectos de superficie útil. Los vuelos cerrados computarán al 100%.

7. Alineación. Se entiende por alineación, la línea que establece, a lo largo de las calles o espacios públicos, los límites de la edificación y, en su caso, de la parcela.

A) Alineación obligatoria de calle y/o exterior. Es la línea que señala el límite exacto de la edificación, para una fachada o varias fachadas del edificio, cuando así viene impuesto en los planos de ordenación.

B) Alineación máxima de la edificación. Se entiende por alineación máxima de la edificación, la línea dentro de la cual tiene que quedar incluida la línea de edificación de la construcción proyectada.

C) Alineación de medianera. Es la línea de edificación que es común a una construcción colindante, existente o prevista.

D) Sestrapeko lerrokadura. Sotorako gehienezko okupazioa markatzen duen lerroarekin bat dator.

8. Altuerak. Honako definizio hauek ezartzen dira:

A) Eraikuntza-altuera: Lurratzalaren 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.

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 erreferentziatzko 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 erdi-lurperatua 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 lerrokaduratik atzera eman den solairua da. Ezingo ditu tarteko forjatuak izan. Solairu hori teilatupe gisa sailkatzeko, solairu osoan, erabiliko duten funtziorako exijitutako gutxieneko 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 lerrokadura orokorra aldatzen duten elementu guztiak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, terrazak, hegala itxiak, eta abar.

A) Balkoia: Fatxadarekiko forjatu edo kanporantz ateratutako 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: hegala 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.

D) Alineación bajo rasante. Corresponde a la línea que señala el ámbito máximo de la ocupación en sótano.

8. Alturas. Se establecen las siguientes definiciones:

A) Altura de edificación. Es la dimensión vertical del edificio que sobresale desde la rasante del terreno. Su medición se efectúa, mediante número de plantas del edificio y mediante la imposición de la altura máxima de fachadas.

B) Altura libre: Es la distancia vertical entre el pavimento y el falso techo de una planta.

C) Altura libre estructural: Es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado de la planta superior.

9. Plantas. Se establecen las siguientes definiciones:

A) Planta sótano. Es la planta cuyo techo no sobresale de la rasante oficial o de referencia en más de 1m, en ningún punto del edificio. El sótano primero será el más próximo a la planta baja, sótano segundo el siguiente, y así sucesivamente.

B) Planta semisótano. Es la planta cuyo suelo se sitúa por debajo de la rasante oficial o de referencia en toda su superficie y que en alguna de sus fachadas sobresale más de 1 metro de la rasante del terreno que la rodea.

C) Planta Baja. Es aquella a la que se accede desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado en todos los puntos que den a vía pública a un máximo de 1m sobre la rasante de la vía pública, incluso cuando alguna de sus fachadas quede semienterrada.

D) Entreplanta: Es aquella que se encuentra en su totalidad en el interior de un local y está funcional, física y registralmente vinculada al propio local en el que se ubica.

E) Planta alta: Son todas aquellas plantas que quedan por encima de la planta baja o semisótano.

F) Planta Ático: Es la planta retranqueada de la alineación de planta baja situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta. No podrá disponer de forjados intermedios. Para ser considerada ático dicha planta deberá tener la altura mínima exigida para el uso al que se destine en toda la planta.

G) Planta Bajo cubierta: Es la planta abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. No podrá disponer de forjados intermedios.

10. Salientes y entrantes en las fachadas. Se entiende por salientes o entrantes todos aquellos elementos que varían de la alineación general del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, etc.

A) Balcón: vuelo que se prolonga hacia el exterior en un forjado saliente respecto de la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

B) Terraza de cubierta: espacio abierto y descubierta formado como consecuencia de los retranqueos autorizados en cualquier planta de los edificios.

C) Terraza: recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación.

D) Mirador: vuelo cerrado que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior, en un cuerpo básicamente acristalado.

E) Cuerpo volado cerrado: es un saliente de fachada no pertenecientes a la clase de miradores.

F) Alero: elemento constructivo en vuelo, que según el tipo de edificio deberá ser prolongación hacia el exterior del forjado de última planta o podrá ser independiente de este.

11. Patioak. Eraikinen kanpoko edo barruko lerrokadurak hiru aldeetan gutxienez osatutako espazioak dira. Honako tipologia hauek bereizten dira:

A) Fatxadarantz irekitako patioa: Eraikinaren lerrokadura-rekiko eraikin horren atzeraemanguneak osatutako patioa da. Bertan ez dira sartuko, normalean fatxadarekiko neurtuta, 1,5 m baino gutxiagoko atzeraemanguneak; eta hori guztia, aldamentako planoetan baorik zabalitzen 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 mankomunatu: Mehelineko barruko patioa da; bertan gutxienez 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. Konposizio unitatea. Zatikako betearazpenaren kalterik gabe, diseinu baterakoi bati erantzunez, berariazko eraikin edo eraikin-multzoek bete behar duten baldintza da. Konposizio 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 exentua bat edo gehiago ditu, gehienez 3 etxebizitzez osatua.

– Familia bakarreko atxikia: Elkarren artean atxikiak dau den familia bakarreko etxebizitza-multzoak dira, eraikuntza jarraituko lerroa osatuta.

B) Ekipamenduak eta zuzkidurak: Tipologia libreko eraikinak; zuzendutako dauden zerbitzuaren premietara egokitu beharko dira, eta gutxienez ordenantza orokorretan ezarritakotara.

C) Hirugarren sektoreko erabilerrako eraikinak: Nagusiki bulegoak eta dendak jartzeko.

D) Produktzio-erabilerrako 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 pertsonak 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, garajetara eta eraikuntza osatzen duten beste hainbat piezatar. Zirkulazio-elementuak dira: sarbideak, eskailera-buruak, eskailerrak, arrapalak, igogailuak, banatzaileak eta korridoreak.

11. Patios. Se entiende por patio el espacio conformado al menos por tres de sus lados por la alineación exterior o interior de los edificios. Se definen las siguientes tipologías:

A) Patio Abierto a Fachada: es el patio formado por un retranqueo de la edificación respecto de la alineación de la edificación. No tendrán esta consideración aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente a la fachada, sea inferior a 1,5 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

B) Patio interior o de Parcela: Es el espacio interior de la casa o del edificio que sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

C) Patio Mancomunado: es un patio interior en la medianería de modo que la dimensión mínima se alcance por la agregación de dos patios de distintas parcelas.

D) Patio de Manzana: es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas a edificios de varias parcelas. Pueden ser de acceso público, de acceso privado y/o con ocupación permitida en planta baja.

12. Unidad compositiva. Es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución en fases. La unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si así se determina, pudiendo ser completa o parcial.

13. Tipologías edificatorias. Se distinguen las siguientes:

A) Residencial.

– Vivienda colectiva: se trata de edificios de viviendas que según tengan elementos comunes de circulación interior o no llamamos respectivamente bloque o casa.

– Vivienda aislada: Cada parcela alberga una o varias edificaciones exentas con un máximo de 3 viviendas.

– Unifamiliar Adosada: Son conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas unas a otras, formando una hilera de edificación continua.

B) Equipamientos y dotaciones: Edificios con tipología libre que deberán adecuarse a las necesidades propias del servicio al que se destinen y como mínimo a las establecidas en las ordenanzas generales.

C) Edificios de uso terciario: Destinados mayoritariamente al uso de oficinas y comercial.

D) Edificio de uso productivo: Este tipo de edificios puede tener varias plantas, estar dividido en propiedad horizontal y tener acceso a cada planta desde viales a diferente cota.

14. Condiciones de calidad e higiene de los edificios son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en su utilización por las personas. A estos efectos, las condiciones de calidad e higiene se referirán a los siguientes elementos:

A) Edificio es el inmueble que constituye una unidad constructiva independizable.

B) Portal es el inmueble o porción de inmueble servido por un mismo núcleo de comunicaciones verticales que da acceso a un conjunto de locales y/ o viviendas.

C) Espacio de circulación interior de un edificio es el que permite la comunicación entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; entre ellos y los accesos desde el exterior, los accesos a los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los accesos, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

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 iraunkorren egoteko eska daitezkeen higie-ne 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 gutxieneko programa betetzen duen unitate funtzionala.

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 errealekara egokitzeko. Hori guztia beti interes orokorraren ikuspuntutik eta antolamenduaren oinarritzko zehaztapenak errespetatzeko irizpidea kontuan hartuta.

2. Beheko solairuan okupatutakoaz gain, sotoko solairuan okupatu ahal izango dute planoetan definitutako eremua, eraikuntza diseinatua denean, edo fitxetan, gehienezko 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. Gutxieneko tartearen muga horretatik kanpo gelditzen dira sotoetako sarbideak; horiek partzelako edozein puntutan jar daitezke.

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 arauzko altuera, espaloiaren 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.

3. Eraikinen altuera maximoak. Subsidiarioki, eta O2. 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, udalok berariaz baimentzen duenean, eta horrek eraginda solairu-

D) Se entiende por local el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial (comercio, industria, taller, etc.), cualquiera que sea su posición en la edificación.

E) Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda y adquiere el calificativo de pieza habitable cuando reúne las condiciones higiénicas exigibles para la estancia prolongada de personas. Son piezas habitables todas las estancias y espacios de una vivienda con excepción de los baños, aseos, pasillos, distribuidores y despensas o similares.

F) Se entiende por vivienda la unidad funcional servida desde los elementos comunes y que cumple el programa mínimo establecido en estas ordenanzas.

Artículo 7.2.01. Alineaciones.

1. Como regla general se consideran obligatorias las definidas en el PGOUZ o los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas (Planes Especiales y Planes Parciales). Sin embargo, los Estudios de Detalle podrán modificar las mismas con el fin de mejorar la ordenación propuesta por el planeamiento o ajustarla a las condiciones reales existentes. Ello siempre desde el punto de vista del interés general y dentro de un criterio de respeto de las determinaciones fundamentales de la ordenación.

2. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona definida en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima.

3. Los sótanos de la «Edificación no diseñada» podrán ocupar para aparcamiento e instalaciones generales y comunes del edificio una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y como regla general mantendrán una separación mínima de 3 metros a linderos, salvo cuando alguna norma municipal específica o sectorial sea más restrictiva. Quedan fuera de la anterior limitación de separación mínima los accesos al sótano que podrán disponerse en cualquier punto de la parcela.

Artículo 7.2.03. Altura de los edificios.

1. El número de plantas y la cota de alero y/o altura son de aplicación simultánea, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estas determinaciones figuran en los planos de ordenación del suelo y en las presentes ordenanzas. Los edificios existentes podrán adaptarse a esas alturas máximas, siempre que se respeten y mantengan el perfil y el número de plantas.

2. Forma de medir las alturas. La altura reglamentaria definida se tomará en el punto intermedio de la rasante máxima y la mínima de la acera. En las fachadas que no den a vía pública se tomará en consideración la rasante existente o de referencia. La altura máxima del edificio la determinará la cara inferior del alero en la fachada principal o cuando todas las fachadas sean del mismo rango, en la fachada más desfavorable.

3. Alturas máximas de edificios. Subsidiariamente y a salvo de los señalado específicamente para cada zona o ámbito en el Tomo O2 se establecen las siguientes alturas máximas aplicables en función de la tipología de las edificaciones:

A) Edificios de uso residencial.

a) La altura máxima a la cara inferior del alero será en función del perfil máximo la siguiente:

- i. PB (o 1 plantas s/ rasante) = 4 m.
- ii. PB+1 (o 2 plantas s/ rasante) = 7 m.
- iii. Por cada planta de más = 3 m.

b) Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones o casas colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un 1 metro, cuando el ayuntamiento lo autorice expresamente, sin que con ello se

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 egin 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 antze-koetan, 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) Produkzio-erabilerako eraikinak: Produkzio-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-erabileratarako 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 gehienezko altueraren ondorioetarako.

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, artikulua honetako azken atalean jasotakoa jarraituta.

2. Azpiegitura eta komunikazioei lotutako eraikinen kasuan, eraikin horien gutxieneko altuera libreak, ekipamendu-

pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia:

- i. En planta baja.
- ii. En la última planta.
- iii. Por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

c) Las plantas ático tendrán una altura al alero de 2,6m de altura. En cambio, las plantas bajo cubierta tendrán que estar dentro del volumen formado por una línea de pendiente máxima del 40% partiendo del extremo del alero.

d) Se admitirán levantes de la cubierta en edificios existentes en un máximo de un 1metro, con la condición de que la altura tras el levante no supere la máxima resultante en aplicación de las reglas contenidas en el epígrafe A.a.

B) Edificios de uso de dotación y equipamiento:

a) En edificios de uso de equipamiento y análogos, la altura máxima, en función del perfil máximo, será:

- i. PB (o 1 plantas s/ rasante) = 4 m.
- ii. Por cada planta de más = 4 m.

b) En otro tipo de edificios como pabellones o equipamientos deportivos tendrán la altura requerida para el uso al que se destinan, previa justificación de la necesidad.

c) En todo caso en edificios de titularidad pública el ayuntamiento podrá aprobar previa justificación de su necesidad alturas superiores.

C) Edificios de uso terciario:

a) En edificios de uso de oficina la altura máxima, en función del perfil máximo, será:

- i. PB (o 1 plantas s/ rasante) = 4 m.
- ii. Por cada planta de más = 4 m.
- b) En edificios uso comercial:
 - i. PB (o 1 plantas s/ rasante) = 5 m.
 - ii. PB+1 (o 2 plantas s/ rasante)= 9 m.
 - iii. Por cada planta de más = 4 m.

D) Edificios de uso productivo: Los edificios de uso productivo tendrán una altura máxima de 12m respecto al vial más desfavorable, ya se ejecuten en planta única o en dos plantas. Cuando se defina un perfil de más de dos plantas tendrá una altura máxima de 14m. Esta altura sólo podrá ser rebasada por elementos derivados de la propia funcionalidad de las instalaciones industriales de que se trate, en virtud de la reglamentación específica de aplicación.

E) En caso de edificios vinculados a infraestructuras y comunicaciones, las alturas se asimilarán a las establecidas para los usos de equipamiento o a aquel otro uso que sea más similar al específico previsto.

F) En todos los edificios, los semisótanos podrán sobrellevar una altura máxima de 2m, medida hasta la cara superior del forjado de techo de la misma, sobre la rasante existente o de referencia. Esta altura no computará a efectos de altura máxima del edificio cuando el semisótano aparezca fijado en el perfil.

Artículo 7.2.04. Condiciones generales de las plantas.

1. Las alturas libres mínimas serán las indicadas para el uso que se realice en cada una de las plantas, independientemente del uso principal del edificio, según se recoge en el apartado final de este artículo.

2. En caso de edificios vinculados a infraestructuras y comunicaciones, las alturas libres mínimas de los mismos se

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 librean 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 bakotzerako exijitutako altuera librean 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.

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 atara.

2. Diseinatu gabeko eraikuntzaren sotoetan, eraikuntzaren beheko solairua okupatzeagatik zehaztutakoa baino azalera handiagoa erabil dezakete aparkaleku gisa, 7.2.01. artikuluan adierazitakoarekin bat etorrira. Kasu honetan proiektu bat aur-

asimilarán a las establecidas para los usos de equipamiento. Si las características de un uso lo hacen asimilable a otro en el que se permite una altura libre inferior, se le aplicará la menos restrictiva.

3. De acuerdo con las reglas establecidas en los apartados anteriores, se establece el siguiente régimen de alturas libres mínimas:

A) Sótanos.

a. 2,20 m en trasteros (Uso 8 Tipo 3), instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2).

b. 2,50 m en el resto de usos permitidos en plantas de sótano.

c. Se permiten reducciones puntuales de la altura (hasta 2,20 m.) por descuelgues de vigas y/o instalaciones.

B) Plantas Bajas:

a. 2,20 m en trasteros (Uso 8 Tipo 3), instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2).

b. 2,50 m en locales de garaje y aparcamientos (Uso 4 Tipo 15), y uso residencial (Uso 5).

c. 2,60 m en el uso terciario de oficinas (Uso 6 Tipo 1).

d. 2,80 m en el resto de usos permitidos en plantas bajas.

e. Se permiten reducciones puntuales de la altura (hasta 2,20 m.) por descuelgues de vigas y/o instalaciones.

C) Plantas Altas.

a. 2,20 m en trasteros (Uso 8 Tipo 3), instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2).

b. 2,50 m en locales de garaje y aparcamientos (Uso 4 Tipo 15, y Uso 8 Tipo 1), uso residencial (Uso 5), y uso de industria y almacén compatible con la vivienda (Uso 7 Tipos 1 y 3).

c. 2,60 m en el resto de usos permitidos en plantas altas no mencionados en los otros epígrafes.

d. 2,80 m en el uso comercial (Uso 6 Tipos 3 y 4).

e. Se permiten reducciones puntuales de la altura (hasta 2,20 m.) por descuelgues de vigas y/o instalaciones.

4. En edificios existentes se deberán cumplir en general las alturas libres exigidas para cada uso, pero se podrán admitir motivadamente reducciones de las alturas, cuando no impidan el adecuado uso del local.

5. En los edificios incluidos en el Régimen de Protección las alturas libres y útiles definidas anteriormente tendrán carácter orientativo. Se deberán establecer las alturas que permitan respetar la disposición de huecos de fachada y de los forjados y elementos estructurales del edificio protegido, aún cuando como resultado se reduzcan las alturas mínimas señaladas.

Artículo 7.2.05. Condiciones específicas de los sótanos.

1. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir en más de 1 metro sobre la rasante de la vía pública señalada por el PGOUZ o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

2. Los sótanos de la «Edificación no diseñada» podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación conforme a lo señalado en el artículo 7.2.01. En este caso deberá presen-

keztu beharko du. Bertan, edozein eraikuntza-proiekturako exigentzia orokorreaz 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, perimetrorako 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 antolatuko 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, artikuluhonetan aipatutakoak, Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

7.2.10. artikulua. *Produkzio-erabilerako eraikinetako baldintza espezifikoak.*

1. Entreplantas.

a. Solairu bakarreko eraikinetan, azalaren %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, azalaren %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 gauzate-maila baloratuko dute, ondorioz sortuko den lokal bakoitzari, oinarreko azalera-muga ezarrita, eta lokaletako bati gauzatu daitekeen azalera maximoa ere esleitu ahal izango zaio.

tar un proyecto en el que además de las exigencias genéricas para cualquier proyecto constructivo, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

A) El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.

b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.

c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

B) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.

C) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.

D) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar el buen estado de especies herbáceas y arbustivas. Se plantará, al menos, un árbol por cada 100 m². de superficie construida total de aparcamiento.

3. Los accesos al sótano para vehículos deberá cumplir las siguientes condiciones:

A) Deberán disponer sus accesos a través de la planta baja o del suelo libre privado, sin que se pueda autorizar la ocupación para ese fin del suelo libre público.

B) Dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos.

C) Los aparcamientos que no puedan acceder por otro colindante, al no tener establecidas las correspondientes servidumbres, tendrán acceso por la fachada del edificio y deberán constituir servidumbre de paso a todos los solares colindantes, desde el primer sótano. Se podrán disponer de forma opcional otros accesos a los solares colindantes en los sótanos siguientes. La distribución en planta y la nivelación de los sótanos deberá facilitar el acceso a los solares colindantes.

D) Las servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad a que se refiere este artículo habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.2.10. *Condiciones específicas en edificios de uso productivo.*

1. Entreplantas.

a. En edificios de una sola planta se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 40% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan.

b. En edificios de dos plantas con acceso independiente a ambas cotas de forjado se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 20% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan. En edificios de tres plantas no se admitirán entreplantas.

c. En segregaciones de locales se valorará el grado de ejecución de dichas entreplantas estableciéndose a cada local resultante el límite de superficie de entreplanta, llegando incluso a asignar la superficie máxima ejecutable a uno de los locales.

d. Beti, eraikinaren konfigurazioa errespetatu beharko da. Eraikinaren inguratzailer 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 sekzioa 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 barnebanaketaren 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 emaitzazko gutxieneko azalera 150 m²-koa izatea; eta hori area edo sektore bakoitzeko antolamendu xehatuari utzi gabe.

7.2.11. artikulua. Estalkiaren profila eta altueraren gainetik dauden elementuak.

1. Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik, zona bakoitzeko ordenantzetan ezarritako mugak kontuan hartuz, honako eraikuntza hauek onartuko dira:

A) Teilategalak gehienez 1,25 m-ko irtenunea errespetatuko du eta gehienez 0,25 m-ko ertza izango du.

B) Estalkiaren isurialdeak, teilategalaren 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 aldadun 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 homogeen bidez egiten badira. Estalkian argizuloak jarriz gero, forma uniforme izan behar dute.

d. Deberá respetarse siempre la configuración del edificio, cuya envolvente geométrica será la misma tanto si se incluyen entreplantas como si no. Podrán abrirse nuevos huecos de ventilación e iluminación pero se deberá garantizar una composición unitaria de la fachada.

2. Dotación de aseos. Dispondrán de las instalaciones necesarias para un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo). La construcción de los aseos podrá demorarse al momento en que se vaya a implantar una actividad concreta en el local.

3. Ventilación.

a. La ventilación del aire ambiente de los compartimentos, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima según las disposiciones vigentes. En caso de realizar la ventilación forzada por depresión, se evacuará a una altura mínima de 2,20 m respecto a la rasante de la calle.

b. Cualquier proceso que genere gases contaminantes, olores y/o partículas, dispondrá obligatoriamente de los conductos necesarios, independientes y estancos, de evacuación de gases. Los conductos serán a cubierta y dispondrán de la sección mínima adecuada.

c. En edificios de nueva construcción de al menos dos plantas, se deberá acondicionar al menos un conducto a cubierta por cada 500 m² de superficie útil de las plantas inferiores.

4. Iluminación. Las dependencias destinadas a estancia continuada de personas, deberán disponer de iluminación natural. Aquellas que resulten de las distribuciones interiores del local, podrán iluminarse a través de otras zonas iluminadas de manera natural.

5. Segregaciones de locales de uso productivo en propiedad horizontal. Como norma general, y sin perjuicio de lo que establezca la ordenación pormenorizada de cada área o sector, se fija en 150 m² útiles el mínimo de superficie resultante para permitir subdivisiones en propiedad horizontal en los edificios destinados al uso productivo.

Artículo 7.2.11. Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de la edificación, podrán admitirse con las limitaciones que se establecen, en su caso, en las Ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

A) El alero respetará un saliente máximo de 1,25 m y presentará un canto máximo de 0,25 m.

B) Las vertientes o faldones de la cubierta, que se definirán por una línea de 40% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero (éste coincidirá con el plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada) en al menos dos fachadas opuestas. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio, sin sobrepasar en ningún punto el máximo de 3,5 m por encima de la altura máxima. Esta limitación deberá aplicarse sobre todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.

C) Todo plano de cubierta con una pendiente igual o inferior al quince por ciento (15%) será considerado como cubierta plana y su nivel de referencia, a los efectos de determinar la inclinación señalada, será el del plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada.

D) Por encima del forjado de la última planta, sólo se permite la interrupción de los faldones de cubierta con el fin de obtener paramentos verticales para la apertura de huecos, cuando se realicen mediante un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo. La colocación de luceros en la cubierta deberá tener una composición uniforme.

E) Eskailera-kutxaren, igogailu-kutxaren, biltegien eta beste instalazio batzuen erremateek ezin izango dute gairiditu 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, barandaxoak eta apaindurazko erremateek, apaindura isolatuak izan ezik, ezin izango dute eraikinaren gehieneko altueraren gainetik 1 m-ko altuera gairiditu 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.

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 bete-zeko modukoa izango da:

A) Poligono horretan bista zuzenaren zabalera edo dago-kion gutxieneko zabalaren pareko diametroko zirkulua egin ahal izango da.

B) Arestian ezarri diren azalerak edo gutxieneko distan-tziak 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 dia-metroak definituko ditu neurriak, patiotik argizatzea eta aireztatzea konponduko duten lokalen erabileraren, eta lokal horien lurzoruaren eta patioaren goialdearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

A) Familia bakarreko etxebizitzak patio independenteare-kin $\emptyset \geq 2$ m.

B) Etxebizitzak altueran edo patio partekatuarekin:

a) Egongela-jangela, $\emptyset \geq 0,5H \geq 5$ m.

b) Logela eta sukaldea $\emptyset \geq 0,25H \geq 3$ m.

c) Komunak eta esekitokia $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

d) Eskailerak $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

C) Zuzkidura, ekipamendu edo hirugarren sektoreko erabi-lerako eraikinak: Lokala $\emptyset \geq H$.

D) Industria-erabilerako eraikinak: Lokala $\emptyset \geq H$.

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 atze-raemangunerik edo azpipatiorik izan.

E) Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascen-sores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura total de 4,50 m sobre la altura máxima de la edifica-ción ni de 2m sobre el faldón de la cubierta, debiendo retran-quearse respecto a la fachada principal un mínimo de 2 m.

F) Antepechos, barandillas y remates ornamentales. No podrán rebasar en más de 1 m la altura máxima de la edifica-ción, salvo ornamentos aislados y estarán siempre dentro de la línea del 40% de pendiente máxima.

G) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamenta-ción específica vigente o, en su defecto, el buen hacer construc-tivo. Las chimeneas en todo caso deberán retranquearse 1 m como mínimo de las alineaciones.

H) Las instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables.

I) Antenas y pararrayos de servicio a los propios edificios, e instalaciones generales de las redes de telecomunicaciones.

J) Se procurará evitar instalaciones que sean visualmente perceptibles desde la vía pública. En todo caso, el retranqueo mínimo de antenas, estaciones base o contenedores de ele-mentos de telecomunicaciones deberá ser de 2 metros respec-to al plano de cualquier fachada exterior.

Artículo 7.2.13. Condiciones de los patios.

1. Las dimensiones mínimas de los patios serán las que resulten de aplicar la dimensión mínima de la estancia más des-favorable.

2. La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas desde él, y hasta el extremo superior de coronación.

3. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A) Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.

B) Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o inva-dir las superficies y distancias mínimas señaladas anterior-mente.

4. Las dimensiones estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible según el tipo de pieza de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

A) Viviendas unifamiliares con patio independiente $\emptyset \geq 2$ m.

B) Viviendas en altura o con patio compartido:

a) Sala-comedor, Estar $\emptyset \geq 0,5H \geq 5$ m.

b) Dormitorio y Cocina $\emptyset \geq 0,25H \geq 3$ m.

c) Aseos y Tendedero $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

d) Escaleras $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

C) Edificios de uso dotacional, de equipamiento o terciario: Local $\emptyset \geq H$.

D) Edificios de uso industrial: Local $\emptyset \geq H$.

5. Patios abiertos a fachada.

A) El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial será de 4 m, siendo su anchura igual o mayor al doble del retranqueo, con un mínimo de 3m. No deberá contener ningún retranqueo o subpatio dentro de su perímetro.

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 eratu dira, horretarako bidezko isurtze-guneak instalatu 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 daguela egiaztatu beharko dute.

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 komunitatik (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, egokituz 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 arauko altuera betetzen badute. Fatxadaren lerrokaduratik 3 metroko tartea errespetatu beharko da, eta, tarte horretan, behe-oinetako estalkiaren patioan izango duen altuerak ezin izango du goi-oinetako etxebizitzaren lurzoruaren altuera gainditu. Altuera hauen aplikaziotik sortutako mailakazteetatik ondorioztatzen diren paramentu bertikaletatik argiak eta aireztapena ezin izango dira hartu inolako kasutan.

F) Etxadiaren barruko beheko solairuen arauko altuerak aplikatu izanaren ondorioz, eraikuntzaren ikuspegitik soluzio oker argiak ondorioztatzen badira, Udalak xehapen-azterlan bat izapidetzeko exijitu ahal izango du.

B) En edificios entre medianeras, el edificio deberá guardar la alineación oficial en una longitud mínima de 1,5 veces el retranqueo.

C) Se podrán realizar patios abiertos a fachada sobre la alineación interior de la manzana.

6. Patio interior o de parcela.

A) La forma de los patios podrá adaptarse a las condiciones impuestas por situaciones singulares como alineaciones en ángulo agudo, tipologías complejas, etc., En cualquier caso, la forma del patio deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro que le corresponda según la altura.

B) Los patios podrán cubrirse salvo que sirvan como única ventilación natural de espacios destinados a sala y/o comedor, y siempre que se asegure su plena transparencia, limpieza y una ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al 15% de la superficie del patio.

C) La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior al 40%.

D) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio.

7. Patios mancomunados.

A) Podrán disponerse patios interiores en las medianerías de modo que la dimensión mínima se alcance por la agregación de dos patios de distintas parcelas, acreditándose la existencia de alguna servidumbre que garantice la permanencia de las dimensiones mínimas del patio.

B) En el caso de que la medianería quedara con un semipatio a la vista, por no ejecutarse simultáneamente los dos semipatios, el patio tendrá carácter de fachada o se cerrará con una celosía desmontable de modo que se asegure la ventilación e iluminación del semipatio, quedando el interior oculto.

8. Patio de manzana.

A) Se distinguen tres tipos de patios de manzana: los patios de manzana de acceso público, los patios de manzana de uso privado y los patios de manzana con ocupación permitida.

B) Todo nuevo edificio construido en torno a un patio de acceso público, deberá contar con acceso directo al patio desde sus elementos comunes de comunicación (portal y/ o escalera).

C) Los propietarios de solares en manzanas con patio de uso privado, podrán solicitar al Ayuntamiento su utilización pública, quien podrá autorizarlo si lo estima conveniente. El Ayuntamiento podrá imponer, para aceptar el uso público de estos patios las condiciones que estime oportunas.

D) El ayuntamiento podrá establecer una segunda alineación interior para las construcciones bajo rasante, con el fin de preservar el arbolado existente o de permitir la plantación de nuevas especies.

E) En patio con ocupación permitida, se permite la ocupación del patio en planta baja al 100% de su superficie, con la altura reglamentaria de cada local de planta baja. Se deberá respetar una distancia de 3 m. desde la alineación de la fachada, en la cual la altura de cubierta de las plantas bajas en patio no podrá sobrepasar la altura del suelo de la vivienda de planta alta. En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de los escalonamientos producidos por la aplicación de estas alturas.

F) Si como consecuencia de aplicar las alturas reglamentarias de las plantas bajas del interior de la manzana se derivaran soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

7.3.04. artikulua. Balkoien itxiturak eta fatxadetako beste hainbat aldaketa.

1. Babes-erregimenik ez duten eraikinetan, balkoiak, terrazak eta egutera itxeko baimena eman daiteke, profilaren barne garatzen den bitartean. Itxeko 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 itxeko 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 antolatzeko 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-erabilera 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 estetikoen arabera, udalak, balkoiak itxeko baimena emateko egokiak ez direla irizten dien eraikinak.

C) Ordenantza partikularrek balkoiak itzea 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 erabakitzeko duenera erabat egokituko da, udalak, behar bezala arrazoituta, debekatzen ez badu antiestetikoa, desegokia edo hiriaren irudirako kaltegarria delako.

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 hauskaizak eta gogorrak izan behar dute. Lokala behin betiko erabilera bat jartzeko egokitzen denean, ezingo dira obrako aireztapen baoak eta saretak 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 erabilera arako 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,

Artículo 7.3.04. Cierres de balcones y otras modificaciones de fachadas y terrazas exteriores.

1. En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de balcones, terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil. La solicitud de cierre deberá ir acompañada del correspondiente proyecto redactado por técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultánea o progresivamente pero con respeto al proyecto conjunto y la unidad de fachada. Sólo se podrá cerrar los vuelos exteriores cubiertos y en ningún caso los descubiertos. Tampoco se podrán cubrir los espacios exteriores que originariamente fueran descubiertos.

2. No se autorizará el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, salvo con base a un proyecto conjunto autorizado por el Ayuntamiento. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de balcones y terrazas, no se autorizarán las reformas de esos cierres, sin la previa tramitación de un proyecto que contemple la intervención en toda la fachada del edificio, con criterios compositivos conjuntos.

3. Los nuevos cierres deberán realizarse conjuntamente dentro de un mismo eje o columna de huecos o balcones. Teniendo en cuenta la diversidad de composiciones de fachada existentes, en caso de que no exista relación vertical clara de huecos, se procurará conseguir alguna otra relación, dependiendo de la conformación de la fachada.

4. No se autorizarán nuevos cierres de fachadas en las edificaciones de uso residencial del suelo urbano en los siguientes casos:

A) Edificios o conjuntos de edificios protegidos por la normativa urbanística en función de sus valores estéticos, históricos o culturales.

B) Edificios que en función de su ubicación, estado de conservación o valores estéticos sean considerados por el ayuntamiento como no idóneos para la autorización de cierre de balcones.

C) Edificios ubicados en áreas donde las ordenanzas particulares no permitan la habilitación de balcones cerrados.

5. Cuando se trate de cambios individuales de carpintería y persianas existentes (cambio de material, modulación...) se adaptará preferentemente al material original del edificio o al que expresamente acuerde la comunidad de propietarios, salvo que el ayuntamiento razonadamente lo desautorice por ser una actuación antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

Artículo 7.3.08. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Las posibles obras de acondicionamiento en los locales de planta baja, no podrán alterar las dimensiones, emplazamiento ni naturaleza compositiva de los elementos permanentes de la fachada. Las soluciones compositivas de los vanos de los locales en planta baja, una vez se habiliten deberán integrarse con respeto a los criterios arquitectónicos generales. Los materiales utilizados deben ser resistentes y de difícil deterioro. Al acondicionar un local para habilitar un uso definitivo no podrán mantenerse los huecos y celosías de ventilación de obra.

2. Los vanos no podrán presentar un cierre ciego, debiendo realizar un diseño adecuado para el hueco e introduciendo al menos una superficie de huecos del 10% de la superficie total de los vanos, en cada frente. Se exceptúan los locales que en tanto no se habiliten para su uso definitivo deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,5 m debiendo presentar un acabado lucido y pintado.

3. Como regla general, en los tratamientos de las fachadas, los vanos quedarán remetidos un mínimo de 5 cm del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo; En el caso de las puertas de acceso y escaparates, éstos quedarán remetidos un

garajera sartzeko baeen integrazioa zaindu beharko da fatxadaren osaera orokorrekin bat etorrita. Ez dute fatxadatik aterako diren beira-arasak edo elementuak ezartzeko baimena emango.

4. Kaletik ikus daitezkeen aire girotuko tresnak ezartzeko 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.

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 ordean, ZHAPO honen edukia araututakoa bete beharko dute. Ereku 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 errotuluak, iragarki argidun edo apaingarriak gehienez 0,25 metro irtengo dira fatxadatik, gutxienez 2,20 metroko altueran kokatu beharko dira.

6. Fatxadarekiko elkarzut jartzeko baimendutako iragarki bakarrak, lehen solairuko hegalean barne geratzen dira, lurzoruarekiko gutxienez 2,50 m-ko altuerara jarrita. Administrazio, laguntza edo informazioko zerbitzuak (posta, telegrafoak, telefonoak, ambulatorioak eta antzekoak) eskainiko dituzten titularitasun publikoko jarduerak, laguntzako titularitasun pribatuko jarduerak (klinikak eta farmaziak) eta aitortutako zeregin sozialeko titularitasun pribatukoak izan beharko dute. Aurretik, Udalak, ezarri beharreko errotuluak homologatu beharko ditu, jarduerataldetan eta moduan. Era horretan, titularitasun pribatuko jardueratan, eskainitako zerbitzua identifikatu behar da baina titularraren edo sozietatearen izena adierazi gabe.

7. Eraikin korporatibotan edo jabe bakarreko produktio-erabilerako eraikinetan, fatxada bakoitzarentzako eskema bakarra hartuko dute kontuan. Eskema hori aldean 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.

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 baotan aldi berean ipini behar dituzte, udalak baimendutako osaera jarraituta. Eguzki-oihalak, kokatuak dauden eraikinaren baeen egitura sartu beharko dira; fatxadaren lerrokaduratik gehienez 2,30 m-ko hegalkina baimentzen dute.

mínimo de 20 cm. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada. No se autorizará la colocación de vitrinas o elementos que sobresalgan de la fachada.

4. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública. Cuando se sitúen en una fachada de patio de manzana privado su colocación requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada. Las rejillas de salida de aire de las climatizadoras que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,20 m.

Artículo 7.3.10. Rótulos y anuncios.

1. Los rótulos y anuncios luminosos podrán ser objeto de regulación a través de una Ordenanza Municipal específica, y en su defecto y subsidiariamente, se estará a lo regulado por el contenido del presente PGOUZ. En las fichas particulares de cada ámbito se podrán establecer regulaciones específicas.

2. En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el «Título 10».

3. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

4. Sólo se podrán autorizar anuncios en planta baja, cuando respeten la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general, ocupando únicamente los vanos y respetando totalmente los elementos permanentes. Dentro de los soportales se podrán instalar rótulos en todo lo alto de las fachadas interiores.

5. Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,25 m, deberán estar situados por encima de una altura mínima de 2,20 m, y no superar las dimensiones del vano.

6. Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro de los vuelos de la planta primera, instalados a partir de una altura mínima de 2,50m al suelo. Deberán ser actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social. Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.

7. En edificios no residenciales corporativos o edificios de uso productivo con un solo propietario se atenderá a un esquema único para cada una de las fachadas. Este esquema ha de aprobarse previamente a la colocación de cualquier elemento de los citados anuncios. Los anuncios y posibles logotipos han de ir en su conjunto, bien dentro de los huecos o bien sobre los paños horizontales ciegos de la fachada en que se ubiquen y, en ambos casos, en un plano paralelo al de la misma. El vuelo máximo respecto al paramento será de 25 cm.

8. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 7.3.11. Toldos.

1. A partir de la planta primera todos los toldos serán de igual diseño y color, debiendo colocarse de forma simultánea en los huecos correspondientes a todas las viviendas de cada fachada, según composición autorizada por el ayuntamiento. Los toldos deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio donde se sitúan, autorizándose un vuelo máximo de 2,30 m desde la alineación de la fachada.

2. Beheko denden eguzki-oihalek, fatxadaren lerrokadura-tik gehienez 3 m-ko hegalkina izango dute, eta espaloia-ren ertze-tik gutxienez 50 cm-ra jarriko dira. Gehienezko altuera, beheko solairuko sabai-forjatuaren azpialdearena izango da, eta gutxienezko 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 gaine-
rako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira. Hegalak ezingo dira eguzki-oihal edo bestelako materialen bitartez itxi.

3. Bide publikoa terraza eta mahaiekin okupatu eta erabili-
tzeko eman ahalko diren baimenetan udal ordenantza espezi-fi-
koa aplikatuko da. Aurreko arauak ez dira aplikagarriak izango.

7.3.12. artikulua. Espazio libre pribatuak:

1. Erabilera eta titulartasun pribatuko espazio libreak, 6. Tituluko 6.4.04. artikuluan aurreikusitako erabilere-tarako zuzenduko dituzte (erabilere-
n ordenantza orokorrak).

2. Sestrapeko aparkalekuaren aukera, lursail pribatu berean eta, ahal izanez gero, eraikinaren barruan kokatutako sarbideko arrapala bateratua ezartze-
ari lotua egongo da.

3. Gainazalean estalpe, pergola eta lorezaintzako ele-
mentu 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 ele-
mentuek 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 har-tuta. Eraikin bereko terrazetan, instalazioa terrazaren muga-raino eraman ahal izango da.

c) Fatxadaren lerrokadurak atzera eramatearen ondorioz sortutako terrazen kasuan, instalazioak 2 m atzeratuko dira, behe-solairuko fatxadaren lerrokaduratik neurtuta.

3.2. Estalpeak desmontagarriak izango dira eta beti fatxa-dari 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 bete-beharrez gain, ondorengo baldintzak ere beteko dituzte:

a) Ezingo du 20 m²-tik gorako azalera eduki.

b) Ezingo du dagokien etxebizitzaren fatxada-aurpegiaren luzeraren %50 baino gehiago estali.

c) Sakonera gehienez 3 m-koa izango da, fatxadatik per-pendikularrean neurtuta.

d) Barruko altuera gutxienez 2 m-koa izango da, edozein puntutan.

e) Aluera guztira gehienez estalpea jarriko den solairua-
ren 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 kon-posizioko unitatea errespetatuta egingo direla. Udal lizentziarik eduki gabe gainazaleko instalazioak edo eraikuntzak egin diren eraikinetan, ez dira elementu horien berrikuntzak baimenduko, ez badute aldez aurretik proiektu bat tramitatzen, non adiera-ziko den esku-hartze hori eraikin osoan konposizio-irizpide bate-ratuak jarraituta egingo dela.

2. Los toldos de las plantas bajas comerciales tendrán un vulo máximo de 3 m desde la alineación de la fachada, re-tran-
queándose al menos 50 cm del bordillo de la acera. La altura máxima será la de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y la altura mínima será de 2,50 m en cualquier punto. Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos. No se permite el cierre de los laterales mediante toldos ni otros materiales.

3. Las normas anteriores no serán de aplicación a las autorizaciones que pudieran otorgarse de acuerdo con la orde-nanza municipal sobre el uso y la ocupación de la vía pública con terrazas y veladores.

Artículo 7.3.12. Espacios libres privados.

1. Los espacios libres de uso y titularidad privada se des-tinarán a los usos previstos en el artículo 6.4.04 del Título 6 (ordenanzas generales de usos).

2. La posibilidad de aparcamiento bajo rasante quedará vinculada a la disposición de una rampa unificada de acceso situada en la misma parcela privada y preferentemente en el interior del edificio.

3. En superficie se permitirá la instalación de cenadores, pérgolas y elementos ornamentales o decorativos de jardinería, salvo cuando se prohíban por la normativa urbanística porme-norizada o puedan considerarse lesivos para la imagen urbana o las debidas condiciones de ornato y decoro.

3.1. Las instalaciones y elementos citados en el párrafo anterior cumplirán, en general, las siguientes condiciones:

a) La suma de todas las instalaciones no ocupará una superficie mayor que el 25% del espacio libre considerado.

b) En general respetarán una distancia a linderos de 2 m; en caso de edificios en medianería la instalación deberá quedar a 1 m del límite de la fachada respecto a cualquier edificio colin-dante. En terrazas de un mismo edificio la instalación podrá lle-varse hasta el límite de la propia terraza.

c) En el caso de terrazas resultantes del retranqueo de las alineaciones de fachada, las instalaciones se retrasarán 2 m respecto a la alineación de fachada de la planta inferior.

3.2. Los cenadores serán de carácter desmontable y se instalarán siempre pegados a la fachada. Serán acristalados o de materiales traslúcidos, incluida la cubierta, y tendrán al menos una cara totalmente abierta al exterior. Además de las exigencias del apartado anterior cumplirán las siguientes condi-ciones:

a) Su superficie no podrá ser mayor que 20 m².

b) No podrá cubrir una longitud de fachada mayor que el 50% del frente de fachada de la vivienda considerada.

c) El fondo máximo será de 3 m medidos en perpendicular a la fachada.

d) Su altura mínima interior será de 2 m en cualquier punto.

e) La altura máxima total será la de la cara inferior del for-jado de techo de la planta a la que sirvan.

4. En edificios de uso residencial colectivo las actuaciones previstas en el apartado anterior se permitirán en base a un proyecto conjunto. La solicitud de instalación deberá ir acompa-
ñada del correspondiente proyecto redactado por técnico com-petente, en el que se recojan las instalaciones propuestas y el acuerdo de la Comunidad de proceder a la ejecución de dichas obras simultánea o progresivamente, pero con respeto al pro-yecto conjunto y la unidad compositiva. En edificios donde se hubieran realizado instalaciones o construcciones en superficie sin licencia municipal, no se autorizarán las reformas de esos elementos sin la previa tramitación de un proyecto que contem-ple la intervención en todo el edificio con criterios compositivos conjuntos.

5. Jabetza pribatuetan sestra gainean dauden lorategi, patio edo espazio libre eraikiezinak higie, 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 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 erreferentziatzko 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 lurrak 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 diezaiaketen elementuekin itxiturak errematatzeko.

D) Izango duten erabilera-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.

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 (atze-raemanguneak 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:

5. Los jardines, patios o espacios libres no edificables sobre rasante de propiedad privada se mantendrán en adecuadas condiciones de higiene ornato y decoro. Los patios o espacios libres existentes que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado su vegetación, cualquiera que sea su porte. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si las características del algún árbol así lo justificaran, el ayuntamiento podrá exigir las garantías necesarias para impedir su destrucción o deterioro. Al conceder licencias de edificación el ayuntamiento podrá imponer condiciones en orden a determinar las características del arbolado a plantar sobre la parcela.

6. En los espacios libres de parcelas con edificación de tipología de vivienda aislada, adosada o similares, se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante (piscinas, pistas de juego y otras). Si la superficie del espacio libre es mayor de 800 m² se autoriza la disposición de construcciones no cerradas lateralmente (frontones e instalaciones similares) siempre que respeten las condiciones de altura y retiros de la edificación exigidas a la edificación principal.

7. Las excavaciones y rellenos de tierra para realizar exploraciones en parcelas privadas no podrán desviarse de la rasante de referencia en más de 2 m. En todo caso los muros de contención que se generen en dichas parcelas cumplirán el artículo 8.2.07.

8. Cerramientos de solares y parcelas:

A) Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento considere necesarios, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial de parcela, con una altura máxima de 2 m y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

B) Las separaciones de fincas entre sí se construirán con verjas, setos o muros que podrán tener una altura máxima de 2,00 m en los cierres lindantes con la vía pública el paramento ciego no rebasará la altura de 1,00 m. desde la rasante, resolviéndose el resto mediante protección diáfana estéticamente acorde con el lugar (verja, seto o empalizada...).

C) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

D) Se exceptúan los edificios que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

9. Los espacios libres de titularidad privada con servidumbre de uso público se regirán por lo dispuesto en el artículo 6.4.03 del título 6 (ordenanzas de usos).

Artículo 7.4.03. Condiciones de los locales.

1. Condiciones generales.

a) Todo local independiente tendrá acceso directo desde el exterior del edificio.

b) La superficie útil de cada local independiente no será inferior a 25 m² y su fachada mínima será de 3 m medida en la dirección de las alineaciones urbanísticas sin que puedan contarse los retranqueos.

c) Dispondrá de las instalaciones necesarias para un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo). No será obligatoria la construcción de los aseos hasta que no se implante una actividad en el local.

2. En los locales que se habiliten en edificios de nueva construcción, además de las condiciones generales establecidas en el apartado anterior, se dotará a cada local independiente con conductos independientes hasta la cubierta, en la siguiente proporción:

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 dela. Leiho zabukari edo sareten bidez egingo da aireztapen naturala. Depresio bidezko aireztapen behartuan, berriz, airea fatxadatik kanporatuko da, kaleko ses-tratik gutxienez 2,20 m-ko altueran.

b) Aireztapen lokalizatua. Keak eta usainak sortzen dituen edozein jarduera behartuta dago hodi independente eta estancoa edukitzera, keak eta gasak estalkitik ebakutzeko. 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 arabera 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 (produkzio-erabilera), araudi espezifikoek eskatutakoa beteko da.

4. Banantzeak.

a) Banantzeen ondoriozko lokalek errespetatu egin beharko dituzte lehendik zeuden baoak eta artikuluko 1. ataleko baldintza orokorrak.

b) Behe-solairuko edo erdisotoko lokalak, sotoan lotutako azalera dituztenak: banantzen badira, sotorako jaitsiera bere baitan daukan goi-solairuko azalera ere bete egin beharko ditu artikuluko 1. ataleko baldintza orokorrak.

5. Erabilera nagusia ez beste erabilera bat duten eraikinak. Artikulu honetako arauak aplikatuko zaizkie, banantzeei buruzko atala izan ezik.

7.4.04. artikulua. Espazio komunen baldintzak.

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 ordezkatzan duen legeria errespetatu beharko da une oro.

4. Atariek 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 komunen formak eta azalera, edozein lokal edo etxebizitzatik pertsona bat esku-ohetan ateratzeko aukera emango dute. Goi-solairuen erabileretarako sarbide independenteak izan ditzakete.

a) Locales de hasta 100 m² de superficie útil, como mínimo un conducto que tendrá, al menos 300 mm de diámetro.

b) Locales de más de 100 m² de superficie útil, como mínimo dos conductos. Cada uno de ellos tendrá, al menos 300 mm de diámetro.

3. Ventilación e iluminación.

a) Ventilación ambiental. La ventilación de todos los compartimentos, natural o artificial, deberá garantizar una renovación mínima de cuatro volúmenes por hora. La renovación natural podrá hacerse mediante ventanas abatibles o rejillas. En caso de ventilación forzada por depresión, el aire se evacuará a una altura mínima de 2,20 m. respecto a la rasante de la calle.

b) Ventilación localizada. Cualquier actividad que genere humos y olores estará obligada a tener un conducto independiente y estanco de evacuación de humos y gases a cubierta, con sección mínima adecuada para evitar molestias.

c) Iluminación natural. En general, los locales tendrán huecos de iluminación natural de 0,05 m² por cada m² de superficie útil. Las dependencias resultantes de la distribución interior del local podrán iluminarse a través de otras zonas del local con iluminación natural, pero en conjunto deberá cumplirse el ratio de iluminación natural en función de la superficie útil. Se exige de la obligación de iluminación natural a los locales y dependencias no destinados a la estancia continuada de personas (pasillos, almacenes, aseos...).

d) En caso de usos y actividades reguladas por su normativa sectorial (docentes, hoteleros, sanitarios...) por otras ordenanzas municipales (viviendas en planta baja) u otras normas del propio ZHAPO (uso productivo) se estará a lo que exija su propia normativa específica.

4. Segregaciones.

a) Los locales resultantes de una segregación deberán respetar los vanos existentes y las condiciones generales del apartado 1. de este artículo.

b) Locales en planta baja o planta semisótano con superficies en sótano vinculadas: en caso de segregación, la superficie de local en planta superior que sirva de acceso al sótano, también deberá cumplir las condiciones del apartado 1. de este artículo.

5. Edificios de uso alternativo al principal. Les serán de aplicación las normas de este artículo, con excepción del apartado relativo a segregaciones.

Artículo 7.4.04. Condiciones de los espacios comunes.

1. Todo edificio de viviendas deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, que será perfectamente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. Se deberán cumplir las condiciones de aproximación y entorno de los edificios determinadas en el Código Técnico de la Edificación para garantizar la eficiente intervención de los bomberos.

3. Se deberá respetar en todo momento el código Técnico de la Edificación o legislación que la sustituya en cuanto a las garantías en la seguridad de utilización de los edificios.

4. Los portales presentarán una dimensión mínima tal que permita inscribir un rectángulo de 2,20 m x 3,00 m y se dispondrá de un portal por cada caja de escalera. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública. Podrán disponerse accesos independientes para los distintos usos de las plantas altas.

5. Barne-zirkulazioko espazioetan, irisgarritasuna sustatzeari buruzko araudiaren baldintzak beteko dituzte, lokal edo etxebizitzetara sartzeko, neurriei, igogailuak ezartzeari eta beste hainbat alderdiri dagokien gutzietan.

6. Eskailerek gutxienez 1 m-ko zabalera izango dute eta, suteen aurka babesteko, erabiltzeko segurtasunarekin lotutako eta irisgarritasuna sustatzeko arauen inguruko baldintza gutzietz 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, eskaileraren erdiko bao libreak alde bat gutxienez 50 cm-koa izango du eta 1 m²-ko azalera gutxienez. Kasu honetan, argizuloaren argiztatzeko oin-planoko azalera bat etorriko da eskailera-zuloaren bertikalarekin eta eskailera-kutxako azalera erabilgarriaren bi herenak (2/3) baino handiagoa izango da, eta eraikitzeko, material zehar-rargitsuak erabiliko dituzte; argiztapen zenitalaren kasuan, aireztapen-azalera gutxienez 1 m²-koa izango da.

D) Sestrapeko zatitan, gutxienez, suteen aurkako araudia- ren arabera beharrezkoa den gutxienezko aireztapena izango dute.

7. Araudi honen aurretik eraikitako eta igogailurik ez duten eraikinetan, irisgarritasuna sustatzeari dagokionean araudia bete ezin badute, igogailua ezartzeko, eskaileraren zabalera murriztea onar daiteke, beti ere:

a) Bertan pasatzeko geratuko den zabalerak, 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) Udal 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 gainditzeko arrapalak jartzen dituztenean, arrapala hauek, jarrita dauden pasabide-elementuaren zabalera izango dute, eta malda, material, zabalera eta gainerako gaitetan, 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.

10. Seinalezapena 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.

7.4.06. artikulua. Etxebizitzaren konposizioa eta programa.

1. Dagoen eraikuntza-parkea kontuan hartu gabe, etxebizitza txikiaren 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. lehor-gailua). Espazio berean ezingo dira logela eta sukaldea jarri.

5. En los espacios de circulación interior se cumplirán las condiciones de la normativa sobre promoción de la accesibilidad, en todo lo referente a accesos a los diferentes locales o viviendas, dimensiones, colocación de ascensores, etc.

6. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1m y deberán cumplir, además de todas las disposiciones de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización y de promoción de la accesibilidad, las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

A) Las escaleras tendrán iluminación y ventilación natural (salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante).

B) Contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m² y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm².

C) En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 50 cm y una superficie mínima de 1 m². En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario coincidirá con la vertical del hueco de la escalera y será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos; en caso de iluminación cenital la superficie de ventilación será como mínimo de 1 m².

D) En los tramos situados bajo rasante contarán al menos con la ventilación mínima necesaria según la normativa contra incendios.

7. En edificios construidos con anterioridad a esta norma y que no dispongan de ascensor, en caso de que no pudieran cumplir la normativa sobre promoción de la accesibilidad, podrá admitirse la reducción de la anchura de la escalera, por la instalación de un ascensor, siempre que:

a) La anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento referente a la densidad de ocupación.

b) La instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la reglamentación vigente sobre barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida.

c) Se propongan medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por este ayuntamiento, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc.

8. Rampas. Cuando las diferencias de nivel en los accesos para peatones fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa vigente de promoción de la accesibilidad.

9. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

10. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local y de comprobación en cualquier momento.

Artículo 7.4.06. Composición y programa de las viviendas.

1. La vivienda mínima, con independencia del parque edificatorio existente, no tendrá una superficie útil inferior a 40 m².

2. Cada nueva vivienda dispondrá, como mínimo, de las siguientes dependencias: dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor y sala de estar, un dormitorio doble; un aseo; y un espacio destinado a tendero o elemento equivalente (p.e. secadora). No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

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, sukaldeak eta komunak ezingo dira beste gelatarara 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 atek sukaldearen parean geratzea.

7.4.07. artikulua. Etxebizitzaren 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 libre 2,20 m arte jaitsi daiteke, gela bakoitzen azalera erabilgarriaren %30ean.

2. m² erabilgarritan gelen gutxieneko 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 gutxieneko zabalera: 0,95 m.

– Txapitula-formako espazioen kasuan, gutxieneko neurrietarako, altuera libre 2,20 m baino handiagoa duten azalerek zenbatuko dira.

3. Edozein etxebizitzak, eraikinaren kanpoaldera edo etxadi-patiara 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 m²), 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.

3. Las viviendas cuya superficie no supere los setenta metros cuadrados útiles (70 m²), dispondrán al menos de un baño (bañera o ducha, inodoro y lavabo). Por encima de los 70 m² útiles, deberán disponer, como mínimo, de un baño y un aseo (lavabo e inodoro).

4. Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones. En viviendas de más de un dormitorio el acceso a unos de los baños se deberá realizar a través de pasillo, vestíbulo o distribuidor. Se prohíbe el acceso al baño o aseo a través de la cocina. En viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño también podrá realizarse desde el mismo dormitorio.

5. El estar podrá servir a otras piezas habitables. Si el estar alberga también la cocina, se evitará que las puertas de los dormitorios a los que sirva queden enfrentadas con el espacio de cocina.

Artículo 7.4.07. Condiciones de salubridad de las viviendas.

1. La altura útil de las estancias deberá ser de 2,5 m pudiéndose reducir a 2,20 m en vestíbulos, pasillos y aseos. También podrá reducirse la altura útil libre hasta 2,20 en un 30% de la superficie útil de cada una de las piezas.

2. Las superficies y dimensiones mínimas de las piezas en m² útiles serán las siguientes:

- Cocina 8 m².
- Estar 15 m².
- Salón-cocina-comedor de 20 m².
- Dormitorio principal 10 m².
- Dormitorio doble 9 m².
- Dormitorio sencillo 7 m².
- Baño 3,5 m².
- Aseo 2 m².
- Vestíbulo: 1,40 m².
- Anchura mínima del pasillo: 0,95 m.

– En el caso de espacios abuhardillados, solo se computarán a efectos de dimensiones mínimas las superficies cuya altura libre sea mayor que 2,20 m.

3. Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas que den a vía pública o patio de manzana, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, ya sea en alguna de las modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

4. Iluminación y ventilación mínimas de las piezas.

A) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación que sean exteriores. Se considera que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, público o privado, que cumpla al menos las dimensiones mínimas establecidas para los patios.

B) La superficie de los huecos practicados en fachada, no podrá ser inferior a un 12% de la superficie útil de la pieza o local (1 m²), con un ancho mínimo de 0,8 m.

5. Tamaño de las piezas.

A) Las dimensiones mínimas se medirán de acuerdo a los criterios de medición:

- a) Inscripción de un círculo de 3 m de diámetro en estar-comedor.

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 2 m x 3 m-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 gurpil-aulkitan dauden erabiltzailetara egokitutako etxebizitzetan.

6. Esekitokiak. Espazio horrek, gutxienez 5 metroko luzera izango duen zintzilikatzeko soka jartzeko aukera emango du, lurzorurik ez badu; eta terraza edo balkoi batean, 1,5 m² 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.

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 lokalak 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:

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 beste 60 m² erabilgarriko azalera 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.

b) Inscripción de un círculo de 2,5 m de diámetro en dormitorios, excepto en un dormitorio sencillo en el que se admitirá un círculo de 2 m.

c) Inscripción de un rectángulo mínimo de 1,80 x 3 m en cocinas con aparatos en un solo paramento, y de un rectángulo de 2,20 x 2,40 en cocinas con aparatos en ambos paramentos.

d) En el estar-cocina-comedor, cada zona deberá cumplir las dimensiones exigidas al uso pertinente, es decir la inscripción de un círculo de 3m en la zona de estar y de un rectángulo de 2 m x 3 m en la zona de cocina, sin que ambos espacios se superpongan en ningún punto.

e) Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:

a. El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.

b. El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.

c. La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.

f) Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.

B) Las dimensiones mínimas de puertas se ajustarán a las señaladas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y como mínimo: una anchura de 0,80 m de hueco de paso en viviendas no adaptadas y de 0,90 m en viviendas adaptadas a personas usuarias de sillas de ruedas.

6. Tendederos. Dicho espacio posibilitará la colocación de una cuerda para colgar, de al menos 5m de longitud, en caso de no tener suelo, y en caso de ser en una terraza o balcón una superficie superior a 1,5 m², un ancho mínimo no inferior a 0,80 m y altura libre de 2 m. Estos espacios dispondrán de ventilación natural suficiente y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras, siempre que estas queden también ocultas a la vista.

Artículo 7.4.08. Obras de reforma y modificación en edificios existentes para adecuarlos al uso de vivienda.

1. De autorizarse el cambio de uso locales de planta baja o de semisótano para habilitar viviendas según lo dispuesto en el artículo 6.6.06 del título 6 (ordenanzas generales de usos) las viviendas resultantes deberán cumplir, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad, programa mínimo de vivienda, iluminación y ventilación y demás parámetros establecidos en este PGOUZ y en las ordenanzas específicas que se redacten para dicho uso.

2. Las subdivisiones de viviendas y cambios de uso en plantas altas para la habilitación de viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las viviendas resultantes deberán cumplir, en general, las condiciones de habitabilidad, programa mínimo de vivienda, iluminación y ventilación y demás parámetros establecidos en este PGOUZ y en las ordenanzas específicas que puedan redactarse en el futuro.

B) En los ámbitos que se permita la subdivisión de viviendas, el promedio de superficie de las resultantes deberá ser como mínimo de 60 m² útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores. Para otorgar la licencia de segregación será necesario que la persona que la promueva declare bajo su responsabilidad, que existe autorización para la implantación de las instalaciones necesarias por elementos comunes o privativos de otras viviendas o locales que no son objeto de la operación de subdivisión.

3. Se podrá autorizar el uso de vivienda independiente en plantas bajo cubierta en los siguientes casos y condiciones:

A) Elementos en propiedad horizontal que sean fincas registrales independientes.

a. Etxebizitza-erabilera ZHAPOren aurrekoa bada, eta erai-
kina eraikitzeke uanean indarrean zegoen plangintzaren aurka-
koa ez bazen, etxebizitza-erabilera hori bat etorriko da antola-
menduarekin, baldin eta etxebizitzak behar besteko azalera
badu 2,20 metroko altuera librearekin, betiere etxebizitza
barruan 7.4.06. artikulua (Etxebizitzaren konposizioa eta pro-
grama) aurreikuspenak betetzeko moduan.

b. Eraikina eraikitzeke uanean indarrean dagoen plangin-
tzaren arabera, espazio horrek trasteleku erabilera edo etxebizi-
tzaz bestelako erabilera izanez gero, etxebizitza independentea-
ren erabilera aldatzeko obrak baimenduko dira.

B) Estalkipeko elementuak eta beheko solairuetako etxe-
bizitzetara lotzen zaizkien erantsiak banantzea. Etxebizitzaren azpi-
banaketak onartzeko baldintzak eta goi solairuetan erabilerak
aldatzeko baldintzak betetzen badira baimenduko dira azpiba-
naketaren emaitzazko etxebizitzak.

C) Estalkian baoak egin behar izanez gero, konposizio oro-
korrearekin homogeneotasunez jardun beharko da beti.

7.4.09. artikulua. *Aparkalekuen eta garajeen baldintza bere- ziak.*

1. Sarbide eta zirkulazioen baldintza funtzionalak eta geo-
metrikoak. Erabilera Bereziaren eta garaje eta lokal partikula-
retara sartzeko edo karga eta deskargarako bide publikoko
eremu batean aparkatzeko debekuaren inguruko Udal Ordenan-
tza Erregulatzaila, edo hau ordezkatzeko duen ordenantza bete-
tzen dela bermatu beharko da.

2. Ibilgailuentzako sarbideen baldintzak 80 plaza baino
gutxiago dituzten aparkaleku eta garajerako lokaletan ibilgai-
luentzako 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. Minusbaliatuen-
tzako plazak dituzten garaje eta aparkalekuetan, sarbideetako
batek, gutxienez, arkitektura eta hirigintzako oztipoen ezabake-
tari buruzko araudia bete beharko du. Oinezkoen sarbideak ego-
kitu egingo dira Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako xeda-
penetara.

4. Lokalen altuera. 7.2.04 artikuluan adierazitako baldin-
tzak errespetatu beharko dute.

5. Itxaroteko tranpagainak. Sarbiderako arrapalen eta
bide publikoaren artean itxaroteko tranpagaina bat jarriko da,
lursailaren edo eraikinen barrualdean; tranpagain horren malda
bi noranzkoetan %3koa eta gutxienezko luzera 5 metrokoa
izango da. Noranzko bakarreko arrapaletan egingo diren tranpa-
gainen gutxienezko zabalera 4 metrokoa izango da eta 5 metro-
koa bi noranzko arrapaletan.

6. Sarbiderako arrapalak eta zirkulazio-kaleak:

A) Noranzko bakarreko arrapaletan, mutur batetik ez
denean beste muturra ikusten, seinaleztapen-sistema egokia
jarri beharko da.

B) Arrapalen eta alboetan aparkalekurik ez duten erroda-
dura-eremuen gutxienezko zabalera, dauzkaten ezaugarrien ara-
bera, ondokoa izango da:

- Noranzko bakarreko zuzena 3,00 metro.
- Noranzko bakarreko kurboa 3,50 metro.
- Bi noranzko zuzena 6,00 metro.
- 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

a. Cuando el uso de vivienda fuera anterior al PGOUZ y no
disconforme con el planeamiento en vigor en el momento de la
construcción del edificio, se considerará el uso conforme con la
ordenación si la vivienda tuviera como mínimo una superficie
suficiente con altura libre de al menos 2,20 m para que dentro
de la misma pueda darse cumplimiento a las previsiones del
artículo 7.4.06 (composición y programa de viviendas).

b. Cuando el destino conforme al planeamiento en vigor
en el momento de la construcción del edificio fuera el de tras-
terro u otro distinto al de vivienda, se permitirá realizar obras
para el cambio de uso como vivienda independiente.

B) Segregación de elementos en bajo cubierta y anejos
vinculados a viviendas de las plantas inferiores. Se permitirá si
las resultantes de la subdivisión cumplen los requisitos para la
autorización de subdivisiones de viviendas y cambios de uso en
plantas altas para la habilitación de viviendas.

C) En todos los casos la apertura de huecos en cubierta
deberá realizarse con criterios de homogeneidad con la compo-
sición general.

Artículo 7.4.09. *Condiciones especiales de los aparca- mientos y garajes.*

1. Condiciones funcionales y geométricas de accesos y cir-
culaciones. Se deberá garantizar el cumplimiento de la Orde-
nanza Municipal Reguladora del Uso Especial y de la Prohibición
de Aparcamiento en una Zona de la Vía Pública para Acceso a
Garajes y Locales Particulares o para Carga y Descarga, u orde-
nanza que la sustituya.

2. Condiciones de los accesos rodados. Los locales de
aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a 80 plazas,
podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehícu-
los, siempre que la longitud del tramo de una sola dirección no
supere los 25 m. Los aparcamientos con más de ochenta pla-
zas, contarán con un acceso bidireccional o dos accesos unidi-
reccionales.

3. Condiciones de los accesos peatonales. En los garajes
y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al
menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión
de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Los accesos peato-
nales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Código
Técnico de la Edificación.

4. Altura de los locales. Respetarán las condiciones esta-
blecidas en el artículo 7.2.04.

5. Mesetas de espera. Entre las rampas de acceso y la vía
pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la
parcela o edificio, de pendiente máxima en ambos sentidos del
3% y longitud mínima de 5 m. La anchura mínima de las mese-
tas correspondientes a rampas unidireccionales será de 4 m y
en el caso de rampas bidireccionales, de 5 m.

6. Rampas de acceso y calles de circulación:

A) Las rampas unidireccionales en las que uno de sus
extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un
sistema adecuado de señalización.

B) La anchura mínima de las rampas y de las zonas de
rodadura sin aparcamiento en los laterales, en función de sus
características, será la siguiente:

- Unidireccional recta 3,00 metros.
- Unidireccional curva 3,50 metros.
- Bidireccional recta 6,00 metros.
- Bidireccional curva 6,75 metros.

C) El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en
el eje será de 6m como mínimo.

D) Las rampas de los aparcamientos no sobrepasarán el
16% de pendiente en los tramos rectos, y el 12% en los giros.

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 45°ra zeharkako aparkalekuetara sarbidea duten errodadura-kaleek gutxienez 4 metro izango dute; angelu horretatik 90° arte, gutxienezko 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-erloto 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 gurpileko 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 lursail-etako (5. erabilera, 1. mota) garajeetan, sarbidean eta arrapalan (halakorik balego) gutxienez 2,80 m-ko zabalera bermatu beharko dute.

A) Itxarongunea 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.

7.5.06. artikulua. Ebakuazio-zerbitzuak.

1. Euri-uren hustuketa. Beheko solairuan, kanpoko zorrorenak paramentuaren barruan geratuko dira edo fatxadara atxikita, burdinurtuz babestuan, lurzorutik 3 metroko gutxienezko altueraraino. Euri-urak ezin izango dira espazio libreetara edo gorozkien sarera zuzen-zuzen isuri.

2. Hondakin-uren hustuketa:

A) Zarauzko Udaleko Hodi Biltzaileria Isuria Erregulatzeko Araudia eta Eraikuntzaren Kode Teknikoko Ur Hustuketari buruzko DB-HS 5a errespetatu behar dira.

Excepcionalmente, y para garajes de hasta 20 plazas en un máximo de una planta, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con 18% de pendiente.

7. Calles de rodadura con aparcamiento lateral. Las calles de rodadura con acceso a las plazas y aparcamiento en hilera o en batería a 45°, tendrán una anchura mínima de 4 m, a partir de ese ángulo hasta 90°, la anchura mínima será de 5 m. En las calles o tramos bidireccionales la anchura será de 5 m.

8. Se cumplirán las condiciones en materia de prevención frente al riesgo causado por vehículos en movimiento de la Sección SU 7, del Código Técnico de la Edificación.

9. Condiciones de las plazas de aparcamiento.

A) Las parcelas de garaje serán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cierre colateral de la plaza. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

B) El número y las dimensiones de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regularán por lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad.

C) En los aparcamientos de edificios de uso productivo deberán diseñarse las plazas en función de los vehículos a los que se deba dar servicio. Las dimensiones que siguen (fondo y anchura respectivamente) pueden servir de orientación a este respecto.

a) Vehículos de dos ruedas 2,5 metros de fondo, y 1,5 metros de anchura.

b) Vehículos industriales ligeros 5,7 metros de fondo, y 2,5 metros de anchura.

c) Vehículos industriales grandes 12,0 metros de fondo, y 3,5 metros de anchura.

10. Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones. Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y de protección contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y se podrán regular mediante ordenanza.

11. En parcelas de uso unifamiliar o bifamiliar (Uso 5 Tipo 1) en los garajes deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 2,80 m.

A) La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,80 m por 4,5 m, con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.

B) La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80 x 5,00 m con una superficie máxima de 20 m².

C) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual se garantizará la ventilación mediante 2 rejillas de 200 cm² distantes 30 cm del suelo una y 30 cm del techo la otra, a un espacio que esté en contacto con el aire exterior.

Artículo 7.5.06. Servicios de evacuación.

1. Evacuación de aguas pluviales. Las bajantes exteriores en planta baja irán ocultas en el paramento o adosadas a las fachadas, con protección de fundición hasta una altura mínima de 3 m del suelo. No se admitirá el vertido directo de aguas pluviales sobre espacios libres o a la red de fecales.

2. Evacuación de aguas residuales:

A) Se deberá respetar el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Ayuntamiento de Zarautz y la DB-HS 5 sobre Evacuación de Aguas del Código Técnico de Edificación.

B) Hiri-lurzoruan, nahitaez, sare orokorrarekiko 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 ditzaketan 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 aserik 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, produkzioko erabilerarako zuzendutako eremutan dauden produkzio-erabilerako eraikinen kasuan izan ezik, betiere hori egiteko ezintasuna egiaztatzen badute.

D) Beheko solairuan edo beheko solairua baino behegera 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 hodiak 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 jabetzeara 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 kafe-tegien sukaldeen ke eta lurrunen irteeretan arazketarako gai-luak erabiltzea.

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 gutxienezko 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) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta sifónica o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

C) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de vivienda, manipulación alimentos, de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

D) Para el vertido de las aguas residuales de uso productivo y las de los establecimientos que puedan producir residuos nocivos contaminantes o perjudiciales, previamente al inicio de las obras, deberá aportarse autorización de vertido del Consorcio de Aguas.

3. Evacuación de humos:

A) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

B) En los edificios de nueva planta se preverá la instalación de chimeneas de ventilación para evacuación de humos y la dotación de conductos de ventilación natural o forzada, de uso exclusivo de los locales de planta baja según se determina en las condiciones de calidad e higiene.

C) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público, salvo en el caso de edificios de uso productivo ubicados en zonas destinadas a tal uso, cuando acrediten la imposibilidad de hacerlo.

D) Cabrá autorizar la conducción de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, mediante conductos situados en patios comunes del edificio o por conductos que atraviesen el mismo. En aquellos edificios que no tengan patio (edificación abierta), si los locales de planta baja no disponen de conductos de ventilación y evacuación de humos hasta la cubierta, el ayuntamiento podrá autorizar su colocación en fachada, siempre recubiertos con tratamiento de fachada.

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

F) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

G) Los hogares, cocinas económicas, chimeneas francesas y otras de similares funciones se instalarán sobre material incombustible, manteniendo un perímetro protegido de 30 cm, como mínimo, tanto en el suelo como en las paredes en las que se apoyan.

H) Los conductos de humo, en estos casos, serán independientes hasta la cubierta para cada hogar y tendrán diámetro interior mínimo de 20 cm, serán rectos o con una separación máxima de la vertical de 20 grados sexagesimales construidos de modo que se impida el escape de los humos por las juntas.

I) El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

J) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto municipales como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

4. Evacuación de residuos sólidos.

A) Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y justificados, previo informe del servicio municipal correspondiente.

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.

7.5.09. artikulua. *Isolamendu-baldintzak (indargabetua).*

8 TITULUA

URBANIZAZIOAREN ORDENANTZA OROKORRAK

8.1.01. artikulua. *Xedapen orokorra.*

1. Espazio publiko eta pribatuen urbanizazioaren inguruko alderdiak erregulatzeko ordenantza espezifikoak edo espezifikoak idaztea aurreikusitako 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, aplikatzeko izan daitekeen araudi bereziaren ordezkotzat modura aplikatuko dira, hain zuzen ere erabilera pribatuko lurzoruen izaerarekin koherentea eta proportzionatua izan daitekeen horretan.

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 zehaztutako egongo dira.

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, udalerriararen 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.

2. Bide jakin bat, aurreko atalean adierazitako zein talde-tan sartu, Zarauzko hiri barruko bideen zirkulazioko eta erabilera-ko 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 jarzea...).

5. Galtzadaren alboetan, baterian -zeiharrean edo galtzadarekiko elkarzut- aparkalekuak dituztenean, galtzadek gutxienez 7 m-ko zabalera izan behar dute.

B) Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el sistema de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 7.5.09. *Condiciones de aislamiento (derogado).*

TÍTULO 8

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.1.01. *Disposición General.*

1. Se prevé la redacción de una ordenanza u ordenanzas específicas para regular aspectos relativos a la urbanización de los espacios públicos y privados.

2. Sin perjuicio de lo anterior, mientras tanto no se apruebe dicha ordenanza además de cumplir las disposiciones contenidas en los artículos siguientes de este título, el ayuntamiento podrá definir especificaciones particulares para cada obra.

3. Las ordenanzas de este título 8 serán de aplicación a los espacios libres y urbanizaciones, tanto a las de uso público como a las de uso privado. En el caso de espacios de uso privado, se aplicarán con carácter supletorio a la normativa específica que pudiera ser de aplicación y en lo que sea coherente y proporcionado a su condición de suelo de uso privado.

Artículo 8.2.02. *Aceras y vías peatonales.*

Toda acera que dé acceso a edificios tendrá un ancho mínimo de 3 m, dejando un paso libre de obstáculos de 2 m como mínimo, salvo en las zonas consolidadas en las que las edificaciones existentes lo impidan o en aquellas áreas en las que el PGOUZ exima de tal obligación. Todas las aceras con anchura igual o superior a 3,5 m irán arboladas.

Artículo 8.2.03. *Calzadas y vías rodadas.*

1. A los efectos de este artículo, en función del servicio que prestan y tipos de tráfico que obligatoriamente se deban soportar, las vías rodadas se clasificarán en alguno de los grupos siguientes.

A) Red Primaria o Preferente. Constituida por las vías generales y principales que por su recorrido, situación y comunicación con otras vías forman parte del sistema general de la red viaria del municipio y resultan imprescindibles para la distribución del tráfico en general, incluido el Tráfico Pesado.

B) Red Secundaria: Constituida por el resto de la red viaria: vías de enlace de carácter no preferente aptas para el Tráfico Semipesado y/o Ligerero, así como las vías sin salida o de circulación residual.

2. La adscripción de una determinada vía a alguno de los grupos designados en el apartado anterior está regulada en la ordenanza municipal de circulación y el uso de las vías urbanas de Zarautz y viene representada gráficamente en los planos del PGOUZ con el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Con carácter general, y a salvo de lo que pueda determinar la ordenación pormenorizada, las calzadas rodadas tendrán las siguientes dimensiones:

a) Calzadas de doble dirección: 7 m.

b) Calzadas de una dirección: 4 m.

4. Las dimensiones del apartado anterior sólo podrán reducirse, con carácter excepcional, por justificaciones de interés público (por ejemplo, limitar la velocidad de los vehículos a motor, implantación de vías ciclistas...).

5. Las calzadas con aparcamientos laterales en batería en disposición oblicua o perpendicular a la misma, tendrán un ancho mínimo de 7 m.

6. Aparkalekuak, baterian edo lerroan, galtzadaren muge-tatik kanpo kokatuko dira.

7. Zintarriaren kanpoko lerrotik hartutako bidegurutzetako elkargune-erradioak, gutxienez, 10 metrokoak izango dira, bertan dauden eta finkatuak dauden eraikuntzek eragoz-ten ez badute.

8. Galtzaden ondoko espaloiek, irisgarritasunari dagokio-nean, indarrean den legeria bete beharko dute. Orokorrean, gal-tzadek gehienez %12ko aldapa izango dute, antolamendu xeha-tuak, eremu jakin baterako besterik zehazten ez badu.

9. Errodadura-bideetako zoladurak eta bide-zoruaren bal-dintzak, indarreko Errepide Aginduan ezarritakoaren arabera diseinatuko dira, oinarriko lurzoruaren ezaugarriak eta bidean aurreikusitako trafikointentsitatea kontuan hartuta.

8.2.04. artikulua. Bidegorriak edo bizikletentzako bideak.

ZHAPOn planoetan jasotako orientazio-irizpideak edo 6.2.02 artikuluan aurreikusitako plan berezian jarri daitez-keenak 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 gutxieneko zabalerak. Modu orientagarri gisa, honakoak proposatzen dituzte:

- a) Norabide bakarreko bizikleta-bidea: 1,50 m.
- b) Bi norabideko bizikleta-bidea: 2,20 m.

8.3.01. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak.

1. Saneamendu-sarea banatzailea izango da.
2. Erabiltzen diren materialek herrietako saneamendu-rako 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.

8.4.02. artikulua. Edateko uren sarea.

1. Erabiliko diren materialak, uren hornidurarako hodian alorrean indarrean dauzkan preskripzio tekniko orokorren bald-intzei 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, ibil-gailuak zirkulatzeke 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) gutxieneko 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.

6. Los aparcamientos, en batería o en hilera, se dispon-drán fuera de los límites de la calzada.

7. Los radios de abocadura en los cruces entre vías toma-dos en la línea exterior del bordillo, serán de 10 m al menos, siempre que las edificaciones existentes y consolidadas no lo impidan.

8. Las aceras que acompañen a las calzadas deberán cumplir la legislación vigente en materia de accesibilidad. En general, las calzadas tendrán una pendiente máxima del 12 %, salvo que la ordenación pormenorizada de desarrollo hubiera determinado otra cosa para algún ámbito determinado.

9. Los pavimentos y las condiciones del firme de las vías de rodadura se diseñarán de acuerdo con la Instrucción de Carreteras vigente, según características del suelo de base, y la intensidad del tráfico previsto en la vía.

Artículo 8.2.04. Bidegorris o vías ciclistas.

En toda nueva urbanización se deberán proyectar redes de bidegorris o vías ciclistas para potenciar la movilidad ciclista dentro del municipio de Zarautz de acuerdo con los criterios orientadores recogidos en los planos del PGOUZ y los que se establezcan en el plan especial previsto en el artículo 6.2.02. El plan especial regulará los anchos mínimos para las vías ciclistas que se construyan. Con carácter orientativo se proponen los siguientes:

- a) Carril bici unidireccional: 1,50 m.
- b) Carril bici bidireccional: 2,20 m.

Artículo 8.3.01. Características de la red de saneamiento.

1. La red de saneamiento será del tipo separativo.
2. Los materiales a utilizar deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimientos de Aguas y Saneamiento de las Poblaciones.

3. La red se diseñará de modo que se evite la sedimenta-ción de los materiales evacuados.

4. Las conducciones tendrán en todo caso las siguientes secciones mínimas interiores:

- a) Desde la fosa a la red general 20 cm.
- b) Colector de calle 30 cm.
- c) Colector general 40 cm.

Artículo 8.4.02. Red de agua potable.

1. Los materiales a utilizar se ajustarán a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales vigentes para Tuberías de Abastecimientos de Aguas, y a las disposiciones que lo comple-menten, modifiquen o sustituyan.

2. Se instalarán hidrantes a la distancia definida por la normativa vigente. A falta de normativa específica, como regla general, se aplicarán las siguientes reglas:

A) Los hidrantes se situarán en lugares fácilmente accesi-bles, fuera del espacio destinado a circulación y estaciona-miento de vehículos.

B) Estarán debidamente señalizados y se distribuirán de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públi-cos no sea mayor que 200 metros.

C) La red hidráulica que abastece a los hidrantes deberá permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes conse-cutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 10 m.c.a. (metros de columna de agua).

D) En núcleos urbanos consolidados en los que no se pudiera garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 litros por minuto, pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.

3. Hiriko finka guztiek edateko uraren 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, kutzeta batean. Halaber, finkaren barruan, ixteko beste giltza bat egongo da, guztiak heltzeko moduko tokian jarrita.

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.

8.4.03. artikulua. *Energia elektrikoko Sarea.*

1. Energia elektrikoaren sarea lurpekoa izango da Hiri Lurzorian 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 batuko 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.

8.4.05. artikulua. *Biltegiak eta lurpeko beste instalazio batzuk.*

1. Arau orokor gisa, lurzoru publikoaren azpian ez da erregai-biltegiarik 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.

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. Toda finca urbana contará con una acometida de agua potable, del diámetro fijado por los servicios técnicos municipales, en base al consumo previsto en la misma. En algún caso especial, en el que el consumo de alguna de las actividades de la finca sea muy elevado, podrá autorizarse una acometida independiente para ella.

4. En las obras de ampliación, o de nueva construcción, la acometida definitiva de agua se autorizará simultáneamente al permiso de primera ocupación o utilización.

5. Toda acometida contará con una llave de paso instalada en una arqueta, en la acera, y otra llave de paso en la finca, en un lugar de acceso común.

6. Los abonados serán responsables de la conservación de los ramales de acometida a partir de la llave de registro situada junto a la finca, así como de las averías, daños y pérdidas de volumen de agua que pudiera producirse por falta de mantenimiento.

Artículo 8.4.03. *Red de energía eléctrica.*

1. La red de energía eléctrica será subterránea en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, así como en todos los equipamientos y espacios libres previstos en el Suelo No Urbanizable. Discurrirá por la Galería de Servicios correspondiente, cuando existiere.

2. En su diseño y trazado se cumplirá la normativa legal vigente, así como las Ordenanzas que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.

3. Como regla general, queda prohibida la instalación de centros de transformación «de cliente» en suelo de uso público. Solo de forma excepcional y tras acreditarse la existencia de causas justificadas, podrán autorizarse instalaciones en suelo público; en estos casos se implantarán enterradas o semienterradas (integradas en los muros de la urbanización) donde determine el ayuntamiento de modo que no se comprometa el uso de los espacios públicos y cumpliendo la legislación vigente en cada caso. Las condiciones y vigencia de la autorización de ocupación del subsuelo público se establecerán caso por caso, teniendo en cuenta el fin al que sirvan y las determinaciones del artículo 8.4.05.

Artículo 8.4.05. *Depósitos y otras instalaciones subterráneas.*

1. Como regla general, no se autorizará la instalación de depósitos de combustible ni otras instalaciones privadas bajo suelo público.

2. Solo de forma excepcional y tras acreditarse la existencia de causas justificadas, podrán autorizarse instalaciones bajo suelo público. En estos casos se implantarán donde determine el ayuntamiento de modo que no se comprometa el uso de los espacios públicos, y cumpliendo la legislación vigente en cada caso. Las condiciones y vigencia de la autorización de ocupación del subsuelo público se establecerán caso por caso, teniendo en cuenta el fin al que sirvan.

3. Podrán autorizarse instalaciones semi-enterradas integradas en los muros de la urbanización tanto en parcela privada como en suelo público, siempre que no se comprometa el uso de los espacios públicos. La instalación deberá quedar estéticamente integrada en la urbanización.

Artículo 8.5.01. *Iluminación de los espacios públicos.*

1. Todo espacio de dominio y/o uso público (incluyendo porches y terrazas sobre edificios privados) deberá contar con un sistema de iluminación que cumpla los mínimos señalados en los artículos de este capítulo.

2. En el diseño y dimensionado de la red correspondiente, se habrán de respetar todas las prescripciones legales vigentes, así como la normativa que el ayuntamiento pueda dictar a tal fin.

3. Eremu publikoetan eta eraikin berrien eremu komunean, 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 ekipu horien ordez eraginkortasun baliokideko beste batzuk baditu.

5. Argiteria publikoaren instalazioko iluminantzia-mailak, eremu bakoitzeko premietara egokitu beharko da.

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.

9. TITULUA

LURZORU URBANIZAEZINEKO BERARIAZKO ERREGULAZIOA

9.1.02. artikulua. Lurzoru urbaniza ezinaren 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 interesgarria, floraren, faunarena eta paisaiarena. Gainera, ez dute aldaketa handirik eragin behar landa-ingurunearen oreka orokorrean, ingurumenekoan eta ekologikoan.

2. Debebatuta daude hiri-izaerako erabilerak eta jarduerak –industriakoak nahiz etxebizitzakoak–, bizitegi kolektiboko jarduerak, eta paisaiaren, ekologiarren 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-baimenez 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 ordezkutzen duen araudia ere. Lurzoru urbanizaezinean espresuki debebatuta dago landa-ingurunearen ustiapenarekin lotzen ez den bizitegi-erabilera.

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 aplikatzeko den arloko legeriaren arabera proiektatutako bideak, errepideak eta azpiegiturak ere.

3. En los espacios públicos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se diseñará el alumbrado con sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.

4. Para el ahorro energético se instalarán equipos de Reducción de Flujo y Estabilizadores de Tensión capacitados para controlar una potencia superior en un 30% la potencia instalada, salvo que la tecnología empleada (por ejemplo LED) no requiera o supla la necesidad de dichos equipos por disponer de otros con eficacia equivalente.

5. La instalación de alumbrado público habrá de cumplir con los niveles de iluminancia ajustándose a las necesidades de cada zona.

Artículo 8.7.02. Depósitos de basuras.

En todas las áreas urbanas y las que se urbanicen se prevén elementos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en cantidad suficiente en función de las características de la zona.

TÍTULO 9

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.1.02. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable se destinará en general a la explotación agrícola, ganadera y forestal siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de los elementos naturales de interés del suelo, la flora, la fauna y el paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural.

2. Quedan prohibidos los usos y actividades de carácter urbano, tanto los industriales como los de vivienda, residencia colectiva o cualquier otro que afecte o degrade sus cualidades paisajísticas, ecológicas o productivas.

3. En las edificaciones de nueva planta con destino a explotación económica agrícola, ganadera o forestal en general, la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve, y será preceptivo, en su caso, el informe favorable del órgano foral competente.

4. En el caso de edificación de nueva planta con destino a vivienda vinculada a explotación agropecuaria, dicha vivienda deberá ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica e independientemente de la autorización municipal, necesitará la previa autorización del órgano foral competente en materia de medio rural y se deberán cumplir los requisitos del artículo 31 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo o normativa que la desarrolle o sustituya. Se prohíbe expresamente en suelo no urbanizable la residencia no vinculada al uso de explotación del medio rural.

5. En los edificios existentes con destino a vivienda se autorizarán los usos hosteleros y de equipamiento hotelero en las condiciones que expresamente se establezcan en el capítulo 9.4 –régimen de las edificaciones existentes–.

6. Fuera de las obras vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal del suelo, se autorizarán también con carácter general las edificaciones y usos dirigidos específicamente al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades de interés público que sea imprescindible o conveniente emplazar en el medio rural, y sean declaradas de interés público por el órgano competente. Asimismo, podrán llevarse a cabo las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas, y los caminos, carreteras, infraestructuras proyectadas conforme al planeamiento y la legislación sectorial aplicable.

7. Halako edozein jarduera lurzoru urbanizaezinean ezarri baina 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 osarari eta eraikinaren bolumentriari dagokionez behinik behin–.

9.2.02. artikulua. Aisialdiari dagozkion erabilerak.

1. Erabilera publiko estentsiboa (B1). Aisialdia, turismoa, hezkuntza eta ingurune naturalaren interpretazioa helburu duen erabilera eta gozamina, 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 gozamina, betiere askotariko aisialdiko jarduerarako 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 guttiz baztertuta dago edozein eraikuntza-garapen, eta bi azpi-kategoria bereizi dira:

A) Ehiza-erabilera (B3.1). Jarduera hori erregulatzen duen Estatuko edo Autonomia Erkidegoko erregelamentazioaren barruan egin beharko da.

B) Arrantza-erabilera (B3.2). Jarduera hori erregulatzen duen Estatuko edo Autonomia Erkidegoko erregelamentazioaren barruan egin beharko da.

7. La implantación de cualquier nueva construcción y/o actividad en suelo no urbanizable debe ir precedida de un estudio pormenorizado de sus condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, integración ambiental, impacto paisajístico, etc., con el fin de que el ayuntamiento pueda determinar si dicha implantación es admisible y, en su caso, pueda imponer las medidas correctoras que sean oportunas.

8. Para autorizar cualquier obra de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán establecerse condiciones para asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos; la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y su entorno inmediato; y garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados. Igualmente habrá de procurarse que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural o tradicional de la zona, al menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de fachadas y volumetría de la edificación.

Artículo 9.2.02. Usos Relativos al ocio y esparcimiento.

1. Uso Público Extensivo (B1). Es el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación con apenas incidencia en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal. Requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos, miradores, pasos sobre arroyos, balizamiento, y similares, que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

2. Uso Público Intensivo (B2). Es el uso y disfrute con fines de ocio, deporte, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo. Dentro de este uso se distinguen dos subcategorías:

A) Uso de Áreas Recreativas (B2.1). Se trata de espacios adaptados para el recreo, dotados de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o similares. Se incluyen también en este apartado aquellas actividades cuya ubicación en suelo no urbanizable esté justificada y que, por sus características, sean compatibles con el medio rural por no precisar de una alteración significativa del terreno y su entorno, es decir, que no requieran de explanaciones o de movimientos de tierra importantes, ni de talas de arbolado, ni de un aumento de los servicios e infraestructuras ya existentes. En estos usos solo se admitirá alguna edificación de pequeña entidad complementaria al uso de recreo y esparcimiento con un máximo de 30 m² de superficie construida y ajustada a la tipología de las chabolas de ocio reguladas por su ordenanza específica.

B) Uso de Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor (B2.2). Se refiere a la circulación de vehículos a motor a campo traviesa o por vías de interés general excluidas las carreteras principales, es decir, por pistas, caminos y vías similares.

3. Uso de Actividades cinegéticas y piscícolas (B3). En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio y se distinguen dos subcategorías:

A) Uso de Caza (B3.1). Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.

B) Uso de Pesca (B3.2). Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.

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 biltegiatzeko 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 biltegiatzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak eta instalazioak –txabolak– (C.1.1.1).

B) Ustiapenean bertan lortutako nekazaritza-produktuen lehenengo eraldaketarako edo horien artisautza-eraldaketarako eraikinak eta instalazioak, hala nola kontserben produktzioa (C.1.1.2). 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. (C.1.1.3).

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 (C.1.1.4.).

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, ongarriztatzea, 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 gainditzen dituzten ukuiluak (>1 AzLU Azienda Larri Unitatea) (C.3.2). Instalazio horien tipologia eta barruko banaketa kokatuko diren inguruneko eraikuntza tradizionalen ezaugarrietara moldatuko da. Erabilera honetan sartzen dira, baita ere, zalditegiak, txakurtegiak eta halako jarduerak, ez badituzte gainditzen alde zurreko 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 azpikategoria 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 arrasako mozketako zur-aprobetxamenduen teknikak. Babeseko baso-erabileraren barruan sartzen dira hesiak jartzea, laboratzea, ongarriztatzea, sasiak garbitzea, landatzea (bertako espezieak batik bat), mozketak egitea, produktu fitosanitarioak aplikatzea, hobekuntzako mozketak egitea, baso-soilketako egitea, mozketak selektiboak egitea, eta abar.

Artículo 9.2.03. Usos relativos a la explotación de los recursos primarios.

1. Uso de Agricultura (C1). Incluye en general las actividades destinadas a la preparación de la tierra para el cultivo de recursos vegetales no forestales, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo. Dentro de este uso se incluyen las construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, destinadas a apoyar la producción agrícola (C1.1), según los siguientes tipos de construcciones:

A) Construcciones e instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios –chabolos– (C1.1.1).

B) Construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación o a la transformación artesanal de los mismos, tales como producción de conservas etc (C1.1.2). Se incluyen también las instalaciones tales como lagares para elaboración de sidra (sidrerías) y bodegas para producción de txakoli.

C) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la explotación agraria realizadas en la propia explotación y como complemento a la actividad principal: degustación y venta de productos, talleres artesanales, actividades relacionadas con el ocio, etc. (C1.1.3).

D) Caseríos, entendidos como vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agrícola para residencia de agricultor, estrictamente ligada a la explotación directa y previa demostración de su necesidad (C1.1.4.).

2. Uso de Invernaderos (C2). Comprende las instalaciones permanentes, accesibles y con cerramientos, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

3. Uso de Ganadería (C3). Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo, y la práctica de éste. Se incluyen prácticas como desbroce, abonados, siega manual o mecanizada, etc. Dentro de este uso se incluyen las construcciones e instalaciones ligadas a la actividad ganadera, tales como cercados, bordas, abrevaderos, comederos (C3.1) y las cuadras cuya dimensión supera las dimensiones correspondientes al uso de ocio (>1 UGM Unidad de Ganado Mayor) (C.3.2). La tipología y distribución interior de estas instalaciones se adaptarán a las características constructivas tradicionales del entorno donde se ubiquen. Se incluyen también en este uso actividades tales como los centros ecuestres y las perrerías, siempre que no superen las características de actividad clasificada sometida a autorización previa.

4. Uso forestal (C4). Se refiere a los usos relacionados con la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor. Con carácter general, la regulación de este uso deberá atenderse a las determinaciones y normativas sectoriales. Se distinguen las siguientes subcategorías:

A) Uso forestal de conservación. (C4.1). Plantación, siembra o regeneración de especies arbóreas con el fin de la protección ecológica o paisajística.

B) Uso forestal de protección (C4.2). Plantación, siembra o regeneración de especies arbóreas con el fin de la protección ecológica, paisajística y aprovechamiento económico mediante gestión sostenible de la masa arbórea y prohibiéndose expresamente las técnicas de aprovechamiento maderero de cortas a hecho o matarrasas. Este uso incluye labores como acotado, laboreo, fertilización, desbroce, plantación (preferiblemente con especies autóctonas), podas, aplicación de productos fitosanitarios, cortas de mejora, entresaca, tala selectiva, etc.

C) Ekoizpeneko baso-erabilera (C4.3). Zuhaitz-masen aprobetxamendu intentsiboa. C4.1.eta C4.2. erabilereaz 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 Orokorren arabera jarduerak «sailkatuak» garatzen dituzten jardueren 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-aprobetxamendu intentsiboak (C5.1). Eten-gabe ukuiluratutako 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. Ukuiluak, jezteko aretoak, simaurtegiak, penzuetarako 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, heste-beiteak eta eratorriak egitekoak, ontziratzeke guneak, etab.

c) C5.1.3. Abeltzaintza-ustiapenerako jarduerak osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak, ustiapenean bertan eta jarduerak nagusiarako 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 zonak espresuki mugatzen ez dituela aintzat hartuta, etorkizunean jarduerak horiek garatu nahi badira, ZHAPO aldatu beharko da aurretik, eta jarduerak horietarako zonak mugatu beharko dira.

9.2.05. artikulua. Hirigintza-hazkunderen 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 hazatu 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

C) Uso forestal productor (C4.3). Aprovechamiento intensivo de las masas arbóreas. Además de los usos del C4.1.y C4.2., comprende usos relacionados con la saca, tales como cortas a hecho, clasificación y arrastre hasta la red viaria.

D) Construcciones e instalaciones ligadas al uso forestal (C4.4). Se señalan las siguientes subcategorías: C4.4.1. Vías forestales, cortafuegos, cercados, puntos de agua, instalaciones de vigilancia de incendios, etc; C4.4.2. Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

5. Uso de Industrias agrarias (C5). Correspondientes a explotaciones cuya actividad se considera «Clasificada» según la ley 3/98 General de Protección de Medio Ambiente, en función del número de cabezas de ganado, superficies construidas etc. En los casos en que la magnitud de las instalaciones o la intensidad del uso así lo aconsejen, se podrá solicitar la tramitación de un Plan Especial para su implantación. Dentro de este uso se distinguen las siguientes subcategorías:

A) Aprovechamientos ganaderos intensivos (C5.1). Construcciones e instalaciones destinadas a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente (granjas) sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos. Se señalan los siguientes tipos de construcción e instalaciones:

a) C5.1.1. Establos, salas de ordeño, estercoleros, silos de piensos y forrajes, fosas de enterramiento, etc.

b) C5.1.2. Construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación de los productos tales como queserías y demás productos lácteos, elaboración de productos cárnicos, embutidos y derivados, envasado, etc.

c) C5.1.3. Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la explotación ganadera realizadas en la propia explotación y como complemento a la actividad principal: transformación y venta directa de productos, talleres artesanales, actividades relacionadas con el ocio, etc.

d) C5.1.4. Caseríos, entendidos como vivienda vinculada a la explotación ganadera para residencia del ganadero, estrictamente ligada a la misma y previa demostración de su necesidad.

B) Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación (C5.2).

C) Industrias forestales de primera transformación: aserraderos, etc (C5.3).

6. Actividades extractivas (C6). Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales, así como las auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros. En cumplimiento de lo establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, considerando que el PGOUZ no delimita expresamente las zonas que pudieran dedicarse a actividades extractivas, el posible desarrollo futuro de las mismas requerirá de la previa modificación del PGOUZ con el objeto de delimitar las zonas destinadas a dichas actividades.

Artículo 9.2.05. Usos relativos a crecimientos urbanísticos.

1. Crecimientos apoyados en Núcleos Preexistentes (E1). Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos rurales existentes, de conformidad con el concepto legal y condiciones recogido en la legislación urbanística. El PGOUZ no ha caracterizado ni calificado ningún núcleo rural en el municipio de Zarautz.

2. Crecimientos no apoyados en Núcleos Preexistentes (E2). Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el con-

arloko hirigintza-jarduerak dira –dagozkien ekipamendu, zuzki-dura eta erabilera osagarri guztiak eraman ditzaketanak-. 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 pribatueterako eraikuntzak eta instalazioak. Izaeratik 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 egokietan (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, mobil-home-ak edo aurrefabrikatutako etxeak –kanpintzat jotzen ez den lurraldean kokatzen direnak, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolaketari 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.

junto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

3. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social (E3). Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social. Para el emplazamiento de este tipo de instalaciones deberá seguirse el procedimiento de autorización exigido por la vigente legislación del suelo. En los casos en que la magnitud de las instalaciones o la intensidad del uso así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación previa de un Plan Especial. Se consideran dentro de este uso los siguientes:

A) Equipamientos deportivos (E3.1). Para la práctica deportiva y su enseñanza tanto en edificios como espacios libres acondicionados (campos de golf, de fútbol, pistas de tenis, piscinas o similares, circuitos de trial y todo terreno, etc.).

B) Equipamientos socioculturales (E3.2). Para actividades de promoción cultural (museos, centros de interpretación o acogida de visitantes, etc.).

C) Equipamiento docente (E3.3). Espacios y edificaciones destinadas a la formación en sus diferentes niveles así como las actividades complementarias (investigación, cafetería, vivienda, etc.) siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.

D) Equipamientos recreativos (E3.4). Comprende los parques de atracciones, zoológicos y otras edificaciones de uso recreativo que se adaptarán a la normativa sectorial vigente en la materia. Dentro de este uso se incluyen también las huertas de ocio comunitarias.

E) Usos terciarios (E3.5). Comprende hostelería, alojamientos turísticos, albergues y campings. La implantación de estos usos terciarios se adaptará a la normativa sectorial vigente en la materia, en especial la relativa a alojamientos turísticos en medio rural, albergues infantiles y juveniles, y ordenación de campings.

F) Equipamientos sanitarios (E3.6). Edificios para tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares (residencias, etc.).

G) Equipamientos religiosos (E3.7). Espacios y edificaciones destinadas al culto y formación, así como los ligados a éste tales como conventos, residencias, iglesias, ermitas, etc.

H) Equipamientos de servicios públicos (E3.8). Usos de servicio a la población tales como bomberos, policía, cementerios, mercados, etc. desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública.

4. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable (E4). Construcción de vivienda aislada de nueva planta no vinculada a explotación de recursos agropecuarios. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping según la definición contenida en la normativa autonómica sobre ordenación de campings en el País Vasco.

5. Industrias o almacenamientos peligrosos (E5). Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

9.4.03. artikulua. Hirugarren sektoreko erabilera osagarriak ezartzea (ostalaritza eta landa-turismoa).

1. Landa-ingurunean ostalaritzako eta ostatuko jarduerak (askaldegiak, sagardotegiak, jatetxeak, baserri-turismo edo landa-turismoko etxeak...) ezarri baino lehen, ikerketa zehatza egin behar da kokalekuari, irisgarritasunari, aparkalekuari, saneamenduari, tratamendu arkitektonikoari, ingurumen-integratioari, 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-erakinetan 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 inguru, 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 tartea gutxienez ez badago, eta ezarriko den etxebizitza horretatik aurretik dagoen beste etxebizitza batera 100 metroko tartea 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, zabalteko eta abarrerako ezin izango da obra-lizentzia eman eska-tzaileek 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 urbanizaezinaren barruan baserria kokatzen den lurzoruari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatu beharko dira.

b) Erabilera horiei dagokien eraikinaren araberakoak izango dira gailurraren eta teilatagialaren eraikuntza-profila eta gehieneko altuera. Horiek zabaldu nahi izanez gero, aurreko artikulua 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 gairiditu.

3.3. Eraikuntza-baldintzak:

a) Lursail pribatuan aparkaleku-plaza bat egokitu beharko da jardueraren zona publikoaren 50 m² eraiki bakoitzeko, jantokiaren, komunaren eta kupelen eremu guztia kontuan izanik -azken eremu hori sagardoa edo txakolina dastatzeko aukera badago-.

Artículo 9.4.03. Implantación de usos terciarios (hostelería y turismo rural).

1. La implantación de actividades de hostelería y alojamiento hotelero en el medio rural (merenderos, sidrerías, restaurantes, establecimientos de agroturismo o turismo rural...) deberá de ir precedida de un estudio pormenorizado de las condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, integración ambiental e impacto paisajístico, con el fin de que el Ayuntamiento exija, previos los informes pertinentes, las medidas correctoras que fueren oportunas. Además debe someterse a la obtención de licencia de actividad clasificada.

2. La implantación de estos usos solo podrá autorizarse en edificaciones de vivienda ya existentes que sean la residencia habitual del titular de la actividad. Para implantar la actividad se exigirán las siguientes condiciones:

a) Que se mantenga el uso de vivienda mientras se ejerza la actividad.

b) Que las obras a realizar respeten la volumetría del edificio existente y no menoscaben sus valores estéticos y de tipología constructiva.

c) Que las obras no produzcan una alteración significativa del entorno ni de los servicios e infraestructuras ya existentes.

3. Para autorizar esos usos se permitirá la consolidación y reforma del edificio dentro de las normas de carácter general aplicables, la implantación o mejora de los servicios y de la urbanización si fuesen necesarias, y el cumplimiento de las limitaciones de uso correspondientes. Además se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

3.1. Usos:

a) No se permitirán nuevas sidrerías o restaurantes en el área interior a un diámetro de 400 m. respecto a la más próxima existente, y a 100 m. de otra vivienda existente distinta a aquella en la que se implantará el uso.

b) Para implantar estos usos se deberá acreditar tener vinculada urbanística y registralmente a la explotación agropecuaria una superficie mínima de 20.000 m².

c) En cualquier caso, la concesión de licencia de obras para la adecuación, ampliación de la actividad, etc. en una actividad en marcha, nunca se podrá otorgar antes de que los solicitantes presenten y tramiten la licencia de actividad, incluyendo la totalidad de la misma, mediante la entrega de proyecto completo firmado por técnico competente.

d) La licencia podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.

3.2. Alineaciones y perfiles:

a) Se deberá respetar los condicionantes derivados de la categoría asignada al suelo donde se ubique el caserío dentro del suelo no urbanizable.

b) Respecto al perfil edificatorio y la altura máxima a cumbrera y alero, vendrá dado por la edificación existente sobre la que se acondicionan estos usos y para las posibles ampliaciones se atenderá a las condiciones del artículo anterior.

c) Con la implantación podrá aumentarse la superficie máxima construida de la edificación pero en ningún caso, podrá superarse lo dispuesto para ampliaciones de caseríos existentes.

3.3. Condiciones de edificación:

a) Se deberá acondicionar en parcela privada una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de la zona pública de la actividad, que incluyen la totalidad de la zona del comedor, servicios y de las «kupelas» en el caso de permitir la degustación de sidra o chacolí en esa zona.

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.

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 zabalitze 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-erabilerak, garaje-erabilerak eta finkaren berezko ustiapenez kanpoko industria-erabilerak.

b) Eraikuntzari hirigintza arloan eta erregistroan lotzen zaion gutxieneko 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 gutxieneko atzerapena errespetatuko da hurbilen dagoen bizitegi eraikinarekiko -abeletxea kokatu nahi den lurren titularren jabetze kanpokoak- eta 200 metro hiri-lurzoruaren 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 biltegitratzeko, 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.).

b) Se deberá plantar un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. Las explicaciones necesarias evitarán la formación de taludes de más de 3 m. de alto o muros de contención de más de 1,50 m. de alto, siendo siempre los taludes aptos para recibir capa de tierra vegetal y plantación de arbolado.

Artículo 9.5.02. *Edificios e instalaciones agropecuarias (Usos C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C5.1.1, C5.1.2, C5.1.3).*

1. Entran en esta categoría las edificaciones no residenciales para usos agropecuarios o ganaderos. Todas las nuevas construcciones destinadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal, como las ampliaciones y remodelaciones de las instalaciones preexistentes, además de ajustarse a la normativa de los organismos competentes en la materia, deberán cumplir las siguientes normas:

1.1. Usos:

a) Se prohíbe en estas construcciones el uso residencial, el uso de garaje y los usos industriales ajenos a la explotación propia de la finca.

b) Parcela mínima vinculada urbanística y registralmente a la edificación: 10.000 m².

c) La licencia de edificación podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.

d) Para la obtención de la licencia de construcción de edificaciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y/o forestal, se deberá acreditar ante el Ayuntamiento la vinculación de dichas edificaciones con la actividad agrícola, ganadera y/o forestal y la viabilidad de la explotación pretendida. De forma previa a la concesión de la licencia municipal de obras se someterá a informe del órgano competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

1.2. Alineaciones y perfiles:

a) Se deberá respetar los condicionantes derivados de la categoría asignada al suelo donde se pretenda construir el edificio.

b) No podrán exceder de una planta salvo requisito técnico indispensable.

c) Se respetará un retiro mínimo de 5 m. a los límites de parcela, sin perjuicio de las distancias fijadas en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.

d) En el caso de granjas e instalaciones de estabulación intensiva, se respetará un retiro mínimo de 50 m al edificio residencial más próximo ajeno a los pertenecidos del titular o titulares de la propiedad en los que se pretenda ubicar la granja y de 200 m de los límites de suelo urbano y urbanizable, excepto que las normativas sectoriales dispongan distancias más restrictivas.

1.3. Condiciones de edificación:

a) Se deberá garantizar y justificar la adopción de las medidas higiénico-sanitarias correspondientes a cada tipo de edificación, especialmente en lo que se refiere a las condiciones de almacenamiento, depuración y vertido de residuos.

b) Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en el suelo no urbanizable. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

c) Se impondrán las condiciones que sean necesarias para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

2. Abeltzaintza-ustiapenek ustiapenen baldintza higieniko-sanitarioei eta ingurumenekoei buruz indarrean dagoen araudia bete beharko dute.

9.5.06. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo 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. Bolu-metria 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 igeltzerotza-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 tradizionalak 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 babes-teko premiengatik soilik itxi ahal izango dira lursailak, eta alderdi horiek ustiapenaren erregistroen bidez justifikatu beharko dira. Lursailen itxiturak, lehentasunez, zurezko haga eta altzairu herdoilgaitzeko 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 ertzera.

g) Eusteko eta errematzeko hormak harrizkoak edo hormigoizkoak izango dira, eta harrizko akabera edukiko dute, enkofratu galdu gisa.

h) Eraikinen diseinu bioklimatikoa sustatuko da, energia gehiago aurreztearren.

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-konplexuak, 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, itsasertzeko mugaraino (horren esparrua bat dator Iñurritzako eremuko baliabide naturalak antolatzeo 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.

2. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir la normativa vigente sobre condiciones higiénico sanitarias y medio ambientales de las explotaciones.

Artículo 9.5.06. Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable.

1. Además de las condiciones particulares establecidas anteriormente, todas las edificaciones que se levanten sobre suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones generales sobre materiales y tratamiento exterior, de forma que quede garantizada una correcta integración en el paisaje rural:

a) Se ajustarán en lo posible a las tipologías constructivas de las edificaciones rurales existentes en la zona. Responderán a una volumetría simple, con cubierta a dos, tres o cuatro aguas y con pendientes entre el 30% y el 35%.

b) En cubierta se empleará preferentemente la teja curva cerámica o de hormigón de color rojo.

c) En fachadas se utilizará preferentemente la piedra o la albañilería revocada y pintada. Queda desaconsejada la utilización de ladrillo o bloque de hormigón vistos, de revestimientos con plaquetas y en general de aquellos materiales cuyo color, textura y acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

d) Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera pintada o barnizada, pudiendo utilizarse otros materiales con acabado de color y textura similar al de la madera.

e) Los cerramientos de parcela se realizarán exclusivamente por necesidades de manejo del ganado o protección de cultivos hortícolas, aspectos que deberán justificarse mediante los registros correspondientes a la explotación. Se resolverán preferentemente mediante estacas de madera y red de acero inoxidable, mediante setos o vallas de madera, prohibiéndose expresamente los cierres de bloques prefabricados, los muretes de hormigón visto y las verjas de red metálica.

f) La separación mínima del cierre al borde de caminos y carreteras será de 1 m.

g) Los muros de contención y remate se realizarán a base de piedra o de hormigón con un acabado de piedra como encofrado perdido.

h) Se potenciará el diseño bioclimático de los edificios para un mayor ahorro energético.

Artículo 9.6.01. Suelo No urbanizable de Especial Protección (EP).

1. Se aplica esta categoría, en general, a zonas de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, o todo ello conjuntamente. Bien sea por la presencia de bosques autóctonos bien conservados, sistemas geomorfológicos, complejos fluviales en buen estado, zonas húmedas interiores, áreas de vegetación singular u otros ecosistemas naturales de interés.

2. En el municipio de Zarautz se corresponde con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante y que constituyen el principal patrimonio natural del mismo. Se incluyen en esta categoría las siguientes zonas:

a) Biotopo Protegido del Área de Iñurritza (EP1). Es un enclave situado al este del núcleo urbano, que alberga una de las mejores representaciones de los ecosistemas dunares de la costa vasca y que pertenece a la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV. Comprende la ría de Iñurritza, el acantilado de Talaimendi y la zona de dunas y playa hasta el límite de la ribera del mar (El ámbito se corresponde con el establecido en el Orden de 20 de diciembre de 2006 por la que se aprueba inicialmente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Iñurritza).

b) Parque Natural de Pagoeta (EP2). Espacio también incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV.

Parke horren barruan mugatutako esparruaren zati bat Zarauzko udalerriri dagokio, eta zati hori sartzen da unitate honen barruan. Inguru horretako baliabide naturalak antolatzekeo 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 artelatuz-unada.

d) Babes Zorrotz Bereziko Areak (EP4). Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babestu eta antolatzekeo 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 eskuhartze antropikoa mugatzea da. Aurretik dagoen egoera mantentzera mugatuko da, eta, zona horretan aprobetxamendurik badago, aprobetxamendu hori modu iraunkorrean sustatuko da, erabilitako baliabideak 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 antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean 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 antolatzekeo plana, Inurritzako Biotopo Babestuaren Plan Berezia, Pagoetako eremuko baliabide naturalak antolatzekeo plana, Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babestu eta antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana.

5. Kategoria honetan barne hartzen diren gainerako unitateetan honakoa izango da erabilera, 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. Erabilera 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 obren erregimena.

1. Debekatuta daude mota orotako eraikuntzak eta instalazioak, behin-behinekoak barne.

Se incluye en esta unidad la parte del Parque Natural que queda dentro de los límites del término municipal de Zarautz y que se corresponde principalmente a zonas de conservación activa delimitadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (cabecera del arroyo Palkualtso o Almizuri).

c) Otros enclaves de valor natural (EP3). Se han delimitado algunos enclaves de especial interés como son los robledales del enclave de Elcano (al oeste), la vertiente norte litoral del monte de Santa Bárbara, los robledales de Nekazabal, algunos rodales de alcornoque del monte Santa Barbara.

d) Áreas de Especial Protección Estricta (EP4). Son las áreas de máximo valor para la conservación delimitadas en el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (unidad de acantilados costeros de inclinación superior a 60.º).

3. Como criterios y objetivos generales para estas zonas se establecen el de la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsarlo de forma sostenible asegurando la renovación del recurso utilizado y la preservación de los valores del medio. Se deberán realizar actuaciones encaminadas al mantenimiento de la diversidad paisajística y a reducir los posibles impactos. En definitiva, se propician las actividades de conservación y mejora ambiental.

4. Por lo que respecta al Biotopo Protegido del Área de Inurritza, a las zonas pertenecientes al Parque Natural de Pagoeta, y a las áreas de Especial Protección Estricta del PTS de Protección de ordenación del Litoral el PGOUZ asume y toma como propios los documentos de ordenación particular aprobados para cada uno de ellos y el régimen de usos en ellos establecido: Decreto de declaración como Biotopo Protegido del área de Inurritza, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la zona de Inurritza, Plan Especial del Biotopo Protegido de Inurritza Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Pagoeta, Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

5. En el resto de unidades incluidas en esta categoría, el régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

a) Usos propiciados. Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

b) Usos admisibles.

1. Se considera admisible el uso público extensivo, si bien condicionado a la protección y conservación de los valores del medio. En caso de detectarse que la magnitud y condiciones del uso fuesen tales que no garantizaran tal extremo, deberán tomarse medidas restrictivas como limitaciones espaciales y/o temporales o de descongestión de estas zonas y canalización hacia otras con mayor capacidad de acogida.

2. Se considera también admisible, por su contribución, generalmente positiva a la mejora del ecosistema, el uso forestal de protección (con especies autóctonas) aunque controlado por los organismos públicos.

3. Se admite la ganadería desarrollada de forma sostenible.

4. Los caminos rurales, las líneas de tendido aéreo y las líneas subterráneas sólo se admiten en caso de resultar imprescindible y previo análisis de posibles alternativas e impacto ambiental.

c) Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

d) Régimen de la edificación y de las obras.

1. Quedan prohibidas las nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, incluso las de carácter provisional.

2. Aurretik dauden baserrietan birgaitze-lanak baimendu 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.

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

1. Baso-erabilerearen 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 udalerrriaren barruan, udalerrriaren hegoaldeko erdian kokatzen dira batik bat zona horiek, bai erreken isurialdeetan, bai zona garaietan eta muinoetan -bertako landare-diarekin partekatzen dute espazioa-. Halaber, gunek 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-erabilera du lehen-tasuna, 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-erabilera sustatuko dira, eta ekoizpeneko funtzio hori optimizatuko duen eta, aldi berean, ingurumenaren kontserbazioa eta hobekuntza bermatuko duen basogintza aplikatuko da. Horrela, basoko aprobetxamenduari 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 biltegi-ratzea 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.

2. Exclusivamente en los caseríos existentes se permite la rehabilitación así como obras de reconversión interna o consolidación siempre que se respeten las constantes geométricas del edificio preexistente (alineaciones, pendiente de cubierta, etc.).

3. Se prohíbe la realización de obras o instalación de nuevas infraestructuras en esta categoría de ordenación. La prohibición incluye obras de infraestructura menores tales como sendas, accesos y aparcamientos de automóviles, tomas de agua en ríos y arroyos, etc.

Artículo 9.6.03. Suelo No urbanizable Forestal Intensivo (FI).

1. El Forestal Intensivo constituye una subcategoría dentro de la categoría general Forestal. Incluye aquellas áreas con vocación forestal destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales.

2. En el término municipal de Zarautz estas zonas se localizan principalmente en la mitad sur del municipio, tanto en las vertientes de los arroyos como en las zonas altas y lomas, compartiendo espacio con la vegetación autóctona. También aparecen pequeños enclaves dispersos en la zona de Santa Bárbara. Son zonas ya ocupadas por repoblaciones forestales de carácter productivo, ocupando laderas con fuertes pendientes, sobre suelos de baja capacidad agrológica.

3. El criterio general para estas áreas es el de garantizar el uso forestal de forma ordenada y racional, asegurando la producción sostenida de las masas, por lo que se aceptarán aquellas actividades que aseguren este criterio siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. En estas áreas tiene carácter prioritario el uso forestal productivo aplicando una silvicultura que optimice la producción a la vez que garantice la conservación y mejora del medio. No se permiten los crecimientos urbanísticos. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego.

4. El régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

a) Usos propiciados. Se propiciará el uso forestal productivo aplicando una silvicultura que optimice esta función de producción a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de producción sostenida considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social que supondría la adopción de cada uno de ellos, con especial atención a los condicionantes ambientales.

b) Usos admisibles:

1. Se consideran admisibles sin limitaciones las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.

2. Son admisibles el uso público extensivo e intensivo.

3. Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

4. Se admiten la ganadería y las construcciones ligadas a ella (cercados, bordas, abrevaderos), el uso forestal de protección y las construcciones ligadas al uso forestal en general (instalaciones para el manejo de las masas, almacenamiento y conservación de útiles).

5. Son admisibles las vías de transporte y sus instalaciones complementarias y caminos rurales. Las vías forestales se trazarán evitando pendientes superiores al 12% y estarán dotadas de los mecanismos necesarios de evacuación de aguas y de fijación de taludes para evitar pérdidas de suelo excesivas y permitir regularmente su uso a los vehículos autorizados.

6. Onargarriak dira airetiko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, eta hondakin solidoen zaborteegiak 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.

d) Eraikuntzaren eta obren erregimena. Babeseko baso-eremuetarako (FP) finkatutako baldintza berak ezartzen dira.

9.6.04. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonetako eta Nekazaritza Intereseko Areetako lur-zoru urbanizaezina (AG).

1. Gaur egun nekazaritzakoak diren eta udalerrriaren barruan maldarik leuneneko zonak okupatzen dituzten lurrak sartzen dira kategoria honen barruan -udalerrian barreiatuak agertzen dira-. Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatik Planean jasotzen diren Nekazaritza Intereseko Areak traza eten batekin mugatu dira. Era berean, olgeta-erabilera ahalmen handia edo hiri-lurzoruaekin 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 lurzorua 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 marjinalerako, berriz, herritarren erabilera eta gozamenara egokitzeko tratamendua proposatzen da batez ere; alabaina, landa-izaerari eutsiko zaio eta, aldi berean, ingurune naturalaren eta hiri-ingurunearen arteko indargetze-zerrenda bihurtuko da. Nola nahi 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 kontserbazio jarduerak mugarik gabe onartuko dira.

2. Erabilera publiko estentsiboa eta intentsiboa onartu ahal izango da.

6. Se admiten las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B y las escombreras y vertederos de residuos sólidos. Para el establecimiento y ampliación de este último uso se precisará la previa aprobación de un Plan Especial, a través del cual se justifique la oportunidad del emplazamiento elegido y se establezcan las medidas necesarias de protección del medio.

7. Son admisibles los edificios de Utilidad Pública e Interés Social de todo tipo.

c) Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

d) Régimen de la edificación y de las obras. Se establecen las mismas condiciones que para las Áreas Forestales de Protección (FP).

Artículo 9.6.04. Suelo No urbanizable Zona Agroganadera y Campiña y Áreas de Interés Agrario (AG).

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos actualmente agrícolas que ocupan las zonas de pendiente más suave dentro del municipio dispersos por el término municipal. Se delimitan con un trazo discontinuo las Áreas de Interés Agrario recogidas en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta). También se incluyen zonas marginales con potencial de uso recreativo o de amortiguación con el suelo urbano.

2. Dentro del término municipal de Zarautz se corresponden con los terrenos actualmente ocupados con prados y cultivos asociados principalmente a los caseríos del sector sur del municipio. Ocupan generalmente los terrenos de menor pendiente aunque también en zonas muy abruptas como el norte de la carretera GI-2633. Se diferencian dos usos, en el sector meridional el uso principal es el de prados y pastos para el ganado y en el sector septentrional predominan los cultivos dedicados a la uva para la elaboración de Txakoli. También se incluyen los terrenos situados en Sakoneta y al sur de la zona deportiva de Asti, los terrenos de la entrada al Biotopo de Iñurritza por Zubiondo y las laderas próximas a la carretera de Abendaño.

3. Como criterio general para estas zonas se establece el de mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos permitidos, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y el uso forestal productor. Se tendrá muy en cuenta el control de aquellas actividades que puedan suponer algún tipo de riesgo para los recursos acuíferos. Para las zonas marginales se propone un tratamiento encaminado fundamentalmente a su adecuación para el uso y disfrute por parte de la población, pero manteniendo un carácter rural que constituya a la vez un cinturón de amortiguación entre el medio natural y el medio urbano, o simplemente a su adecuación con fines paisajísticos en virtud de su ubicación en el territorio municipal.

4. El régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

a) Usos propiciados. Se propiciarán la agricultura y la ganadería que sean compatibles con la conservación y la mejora del medio.

b) Usos admisibles.

1. Se consideran permitidos sin limitaciones las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.

2. Son admisibles el uso público extensivo e intensivo.

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 biltegitratze 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 ebaziko 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 erregimena-ekin 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 21eko, Urola Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana behin betiko onartzen duena-.

9.6.09. *artikulu*. *Interes naturalistikoko 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. 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 ere-

3. Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

4. Se admiten todas las construcciones relacionadas con la explotación agrícola y las ligadas a la ganadería (cercados, bordas, abrevaderos), los invernaderos y las construcciones ligadas a ellos, el uso forestal de protección y las industrias agrarias, debiendo solventarse satisfactoriamente los posibles problemas de vertidos.

5. Se admiten las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B y las escombreras y vertederos de residuos sólidos. Para el establecimiento de este último uso se precisará la previa aprobación de un Plan Especial, a través del cual se justifique la oportunidad del emplazamiento elegido y se establezcan las medidas necesarias de protección del medio.

6. Son admisibles los edificios de Utilidad Pública e Interés Social de todo tipo.

7. Las industrias o almacenamientos peligrosos se admiten previo análisis del impacto ambiental.

8. Todas las obras de infraestructura y edificaciones permitidas se realizarán alterando lo menos posible el medio original y su localización tendrá en cuenta de forma especial la compatibilidad con las características topográficas y vegetales, de manera que no se generen impactos ecológico-paisajísticos. Se solventarán de manera satisfactoria los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

c) Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

d) Régimen de la edificación y de las obras.

1. La parcela mínima para la edificación permitida en este tipo de suelo será de 10.000 m² (unidad mínima de cultivo para Gipuzkoa) con carácter general. En el caso de que la edificación tenga asociado el uso de vivienda, la parcela mínima será de 20.000 o 30.000 m² de acuerdo con la normativa especificada en los capítulos 9.4 y 9.5.

2. Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.

3. Se cumplirá la normativa de protección e integración medioambiental y las condiciones generales y particulares de las edificaciones en suelo no urbanizable.

5. Por lo que respecta a las Áreas de Interés Agrario, en lo que entre en contradicción con el régimen de usos y edificación recogido en los párrafos anteriores, el PGOUZ asume la regulación de usos establecida en el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta), en su artículo 2.9 «Régimen de aplicación en los ámbitos de interés agrario».

Artículo 9.6.09. Condicionante superpuesto de áreas de Interés Naturalístico.

1. Los terrenos englobados en este apartado están sometidos al condicionante que lo define, el cual opera superponiéndose a las anteriores categorías y subcategorías, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades. Su delimitación aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.

2. Son las áreas de especial valor naturalístico (excluyendo los Enclaves Naturales Protegidos) que han sido inventariadas en estudios y documentos de planificación. En el municipio de Zarautz se considera incluido en este condicionante el

mua sartzen da baldintzatzaile horren barruan. Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko artelatza (*Quercus suber*) pilaketarik handiena dago bertan; garrantzi handiko basotxoak daude. Inurritzako eremuko Biotopo Babestuaren eta Pagoetako Parkearen inguruko zonak ere barne hartzen dira, baita Inurritzako itsasadarri (A1G3) dagokion Ingurune Hezeak antolatuzeko 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 artelatza-masak mantendu nahi dira, eta gaur egun artelatza agertzen ez den eremuetan leheneratu nahi da. Inurritzako eta Pagoetako zona periferikoetarako, berriz, egungo erabilerrari eutsi nahi zaio, antolamendu-planetan ezarritako zehaztapenekin.

4. Arau orokor gisa, eta 92/43/EEE Artetzarauko 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.

5. Garate-Santa Barbara zonaren erabilerreri 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 erabilerrak. 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.

Área de Garate-Santa Bárbara que se encuentra en el listado de Espacios Natura 2000 en la CAPV, ya que presenta la mayor concentración de testigos de alcornoque (*Quercus suber*) de la CAPV, con la presencia de bosquetes de cierta entidad. Así mismo se incluyen las zonas periféricas tanto del Biotopo del Área de Inurritza como del Parque de Pagoeta y el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la Ría del Inurritza (A1G3). Con la delimitación de este condicionante se pretenden evitar las actuaciones más impactantes en un territorio especialmente sensible.

3. Como criterio general para esta zona se establece el mantenimiento del aprovechamiento actual, pero asegurando la renovación y la conservación de los valores ecológicos que las hacen valederas de su inclusión en la Red Natura. Así, en la zona de Santa Bárbara se pretende mantener las masas de alcornoque actualmente existentes y recuperar zonas donde actualmente no está presente. Para las zonas periféricas de Inurritza y Pagoeta se pretende mantener el uso actual con las determinaciones establecidas en sus correspondientes Planes de Ordenación.

4. Como norma general y en cumplimiento de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en terrenos comprendidos en estos espacios, deberá someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones teniendo en cuenta sus objetivos de conservación. Para ello se atenderá a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

5. La regulación de usos y actividades de la zona de Garate-Santa Bárbara está pormenorizada en el Plan de Gestión aprobado por el Gobierno Vasco y el Plan Especial de Conservación y Protección de Santa Barbara aprobado por el ayuntamiento. En esta zona serán permitidos los usos correspondientes a las categorías a las que se superpone con la consideración de que la implantación de algunos de ellos estará sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental al tener la consideración de zonas ambientalmente sensibles. No podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica sin informe favorable del órgano competente.

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 urakortasuna	Urpean gera daitezkeen eremuak	Higa daitezkeen eremuak	Interes naturalist. eremuak
	EP	MA1	MA2	FP	FI	AG						
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	2	1	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
C.1.1. Nekazaritza-ustiapenarekin lotzen diren eraikuntzak eta instalazioak												
C1.1.1. Produktuen eta tresnen biltegratzea eta kontserbazioa (txabola)	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.2. Produktuen lehen eraldaketa	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.3. Jarduera osagarriak	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.4. Baserriak. Nek. eta abeltz. ustiapenarekin lotzen den etxebizitza	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2	2
C2. Negutegiak	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2
C3. Abeltzaintza	2	2	2	2	2	2	1	2	2(d)	2	2	2
C3.1. Abeltzaintzarekin lotzen diren eraikuntzak (hesiak, bordak, etab.)	3	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2
C.3.2. Abeltzaintza jarduerarekin lotzen diren eraikuntzak (ukuliak...)	3	3	3	3	3	3	2	3	2	2	2	2

Egungo erabilera eta jarduerak eta izan daitezkeenak	Babes berezia	Ingurumen Hobekuntza	Basoa	Nekazaritza, abeltz. eta landazabala	Lur gaineko uren babesa	Akuiferoen urrakortasuna	Urpean gerra daitezkeen eremuak	Higa daitezkeen eremuak	Interes naturalist. eremuak
C4. Baso-erabilera									
C4.1. Kontserbazioko baso-erabilera	1	2	2	2	1	2	2	2	2
C4.2. Babeseko baso-erabilera	2	2	1	2	1	2	2	2	2
C4.3. Ekoizpeneko baso-erabilera	3	3	2(b)	3	2(b)	3	2(b)	3	2(c)
C4.4. Baso-erabilerarekin lotzen diren erakuntzak									
C4.4.1. Baso-masak maneiatzea (suebakiak, pistaak, itxiturak, etab.)	2	3	2(b)	2	3	2	3	2	2
C4.4.2. Produktuen eta tresnen biltegitratzea eta kontserbazioa	3	3	2	3	3	2	3	2	2
C5. Nekazaritza-industriak									
C5.1. Abeltzaintza-erprobetxamendu intentsiboak	3	3	3	3	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.1. Ukuiluak, jezteko aretoak, simaurtegiak, etab.	3	3	3	3	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.2. Produktuen lehen eraldaketa (gaztak, etab.)	3	3	3	3	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.3. Jarduera osagarriak	3	3	3	3	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.4. Baserriak. Nek. eta abeltz. ustiapenarekin lotzen den etxebizitza	3	3	3	3	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
C5.3. Lehen eraldaketako baso-industriak (zerrategiak, etab.)	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C6. Erazpen-jarduerak	3	3	3	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D) AZPIEGITURAK									
D1. Garraiobideak	3	3	2	2	2	2	2	2(c)	2(c)
D1.1. Hornitegiak	3	3	2	3	3	3	3	2(c)	2(c)
D1.2. Beste erabilera osagarri batzuk	3	3	2	3	3	2	3	2(c)	2(c)
D2. Landa-bideak	2(c)	2	2	2	2	2	2	2	2
D3. Airetiko lineak	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2	2
D4. Lurpeko lineak	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2	2
D5. A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak									
D5.1. Ibigailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak	3	3	3	2	3	2	3	2(c)	2(c)
D5.2. Ura arazteko plantak, urtegiak edo urandel handiak	3	3	3	2	2	3	3	2(c)	2(c)
D5.3. Energia eta gasa sortzea eta eraldatzea	3	3	3	2	3	2	3	2(c)	2(c)

Eguno erabilerak eta jarduerak eta izan daitezkeenak	Babes berezia	Ingurumen Hobekuntza	Basoa	Nekazaritza, abeltz. eta landazabala	Lur gaineko uren babesa	Akuiferoen urrakotasuna	Urpean gera daitezkeen eremuak	Higa daitezkeen eremuak	Interes naturalist. eremuak
D5.4. Araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak	3	3	3	2	2	3	3	2(c)	2(c)
D6. B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak	3	3	2(c)	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
D7. Hondakin solidoen zaborteziak	3	3	3	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E) HIRIGINTZA HAZKUNDEAK									
E1. Aurretik dauden herriguneetan oinarritzen diren hazkundeak	3	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
E3. Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak									
E3.1. Kirol-ekipamenduak	3	3	2	3	2	3	3	2(c)	2(c)
E3.2. Gizarte eta kultura arloko ekipamenduak	3	2	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.3. Irakaskuntzarako ekipamendua	3	3	2	3	2	2(d)	3	2	2
E3.4. Olgeta-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.5. Hirugarren sektoreko erabilerak	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E3.6. Osasun-ekipamenduak	3	3	2	3	2	2(d)	3	2	2
E3.7. Erljio-ekipamenduak	3	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.8. Zerbitzu publikoko ekipamenduak	3	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E4. Etxebizitza isolatua lurzoru urbanizaezinean	3	3	3	3	3	3	3	3	3
E5. Industria edo biltegratze arriskutsuak	3	3	3	2(c)	3	3	3	3	3

1= Sustatua; 2= Onargarria; 3= Debeztatua; --= Ez da bidezkoa

- (a) Nekazaritza edo baso-lanetako ibilgailuak
- (b) Arlo horretan indarrean dagoen araudiaren arabera
- (c) Eraginari buruzko azterlana behar du aurretik
- (d) Azterlan hidrogeologikoa behar du aurretik

OHARRA: beste edozein azpiegitura onartuko bada, herri-onurako gisa kalifikatu beharko da, eta ingurumen-inkaptua ebaluatzeko prozeduraren mende izango da.

MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE USOS A LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN
(Se incluye el uso-actividad C.3.2 - negrilla -)

Usos y actividades actuales o potenciales	Especial Protección		Mejora Ambiental		Forestal		Agroganadera y campiña	Protección Aguas superficiales	Vulnerabilidad acuíferos	Áreas inundables	Áreas erosionables	Áreas de Interés Naturalístico
	EP	MA1	MA2	FP	FI	AG						
A) PROTECCIÓN AMBIENTAL												
A1. Conservación	1	1	1	2	2	2	2	1	-	-	-	-
A2. Mejora ambiental	1	1	1	2	2	2	2	1	-	-	-	-
B) OCIO Y ESPARCIMIENTO												
B1. Uso público extensivo	2	2(c)	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-
B2. Uso público intensivo												
B2.1. Áreas Recreativas	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2
B2.2. Actividades. ligadas a la circulación de vehículos a motor	3	2(a)	2	2(a)	2	2	2	3	2	2	2(a)	2(a)
B3. Actividades cinegéticas y piscícolas												
B3.1. Caza	3	3	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2	2	2(b)	2(b)
B3.2. Pesca	3	2	2	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2	2	2(b)	2(b)
C) EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS												
C1. Agricultura	3	3	2	3	2	2	1	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
C1.1. Construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola												
C1.1.1. Almacenamiento y conservación de útiles y productos(chabolas)	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.2. 1ª transformación de productos	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.3. Actividades complementarias	3	3	2	3	3	3	2	3	2(d)	3	2	2
C1.1.4. Caseríos. Vivienda ligada a explotación agropecuaria	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2	2
C2. Invernaderos	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2
C3. Ganadería	2	2	2	2	2	2	1	2	2(d)	2	2	2
C3.1. Construcciones ligadas a la actividad ganadera (cercados, bordas, etc.)	3	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2
C3.2 Construcciones ligadas a la actividad ganadera (cuadras..)	3	3	3	3	3	3	2	3	2	2	2	2
C4. Uso forestal												
C4.1. Uso forestal de conservación	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2

Usos y actividades actuales o potenciales	Especial Protección	Mejora Ambiental		Forestal		Agreganadera y campiña	Protección Aguas superficiales	Vulnerabilidad acuíferos	Áreas inundables	Áreas erosionables	Áreas de Interés Naturalístico
C4.2. Uso forestal de protección	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2
C4.3. Uso forestal productor	3	3	2(b)	3	1	3	2(b)	3	2(b)	3	2(c)
C4.4. Construcciones ligadas al uso forestal											
C4.4.1. Manejo de las masas (cortafuegos, pistas, cercados, etc.)	2	3	2(b)	2	2(b)	3	3	2	3	2	2
C4.4.2. Almacenamiento y conservación de útiles y productos	3	3	2	3	2	3	3	2	3	2	2
C5. Industrias agrarias											
C5.1. Aprovechamientos ganaderos intensivos	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2(c)	2(c)
C5.1.1. Establos, salas de ordeño, estercoleros, etc.	3	3	3	3	3	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
C5.1.2. 1ª transformación de productos (queserías, etc.)	3	3	3	3	3	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
C5.1.3. Actividades complementarias	3	3	3	3	3	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
C5.1.4. Caseríos. Vivienda ligada a explotación ganadera	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2	2
C5.2. Industrias agroaliment. de 1ª transf. no ligadas a una explot.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C5.3. Industrias forestales de 1ª transformación (aserraderos, etc.)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C6. Actividades extractivas	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D) INFRAESTRUCTURAS											
D1. Vías de transporte	3	3	2	2	2	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
D1.1. Estaciones de servicio	3	3	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D1.2. Otros usos auxiliares	3	3	2	3	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
D2. Caminos rurales	2(c)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
D3. Líneas de tendido aéreo	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2	2	2	2
D4. Líneas subterráneas	2(c)	2	2	2(c)	2	2	2	2(d)	2	2	2
D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A											
D5.1. Grandes superficies de estacionamiento al aire libre	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D5.2. Grandes depósitos y plantas de tratamiento de agua, embalses	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2(c)	2(c)
D5.3. Producción y transformación de energía y gas	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
D5.4. Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2(c)	2(c)

Usos y actividades actuales o potenciales	Especial Protección		Mejora Ambiental		Forestal		Agroganadera y campiña	Protección Aguas superficiales	Vulnerabilidad acuíferos	Áreas inundables	Áreas erosionables	Áreas de Interés Naturalístico
	3	2	3	2	3	2(c)						
D6. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B	3	2	3	2	2(c)	2	2	2	2(d)	2	2(c)	2(c)
D7. Vertederos de residuos sólidos	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E) CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS												
E1. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes	3	3	2	2	3	3	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E2. Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
E3. Edificios de utilidad pública e interés social												
E3.1. Equipamientos deportivos	3	3	2	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E3.2. Equipamientos socioculturales	3	2	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.3. Equipamiento docente	3	3	2	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.4. Equipamientos recreativos	3	3	2	2	3	2	2	3	2(d)	3	2(c)	2(c)
E3.5. Usos Terciarios	3	3	2	2	3	2	2	3	3	3	2(c)	2(c)
E3.6. Equipamientos sanitarios	3	3	2	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.7. Equipamientos religiosos	3	3	2	2	3	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.8. Equipamientos de servicios públicos	3	2	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E4. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
E5. Industrias o almacenamientos peligrosos	3	3	3	3	3	3	2(c)	3	3	3	3	3

1= Propiciado; 2= Admisible; 3= Prohibido; --= No procede

- (a) Vehículos agrícolas o forestales
- (b) Conforme a Normativa vigente en la materia
- (c) Previo análisis de la afección
- (d) Previo realización de un estudio hidrogeológico

NOTA: La admisibilidad de cualquier nueva infraestructura estará condicionada a la calificación de Utilidad Pública, estando sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

10. TITULUA

ARKITEKTURA, ARKEOLOGIA ETA ENTOGRAFIA INTERESEKO ONDAREAREN ETA BABES ERREGIMENAREN KATALOGOA

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 arazko 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 jarduketara babestuei buruzko Erkidegoko Dekretuetan):

A) Zaharberritze 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 zaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera 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 garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatikokopena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

i. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriari 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 kategoriari 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 dituzan beharrezkoak direnak. Baldintza horiek dira, esaterako, igogailua, energia elektrikoaren instalazioak, ur-banaketa, telefonoa, berokuntza, sanea-

TÍTULO 10

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 10.1.02. Definiciones.

1. Nivel de Protección. Es el régimen normativo que determina el grado de denominación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.

2. Los tipos de intervención previstos en los edificios catalogados (se desarrollan en los Decretos Autonómicos sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado) son:

A) Restauración científica: es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

B) Restauración conservadora: es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

i. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación.

ii. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

C) Conservación y ornato: es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro.

D) Consolidación: es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

E) Reforma: es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a la modificación de alguno de estos elementos: espacios interiores, elementos estructurales y fachadas, tanto interiores como exteriores, conservando los elementos de particular valor estilístico.

3. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, cale-

mendua, higie-nezerbitzuen 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-konzeptuek, lehen aipatutako araudi autonomikoan jasotzen diren irismena eta edukia izango dituzte.

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 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratua) Monumentu Multzo kategoriako Kultur Ondasun modura sailkatutakoa. Horren barruan, Zarauzko udal mugapetik pasatzen den Kostaldeko Bidearen zatian, Done Jakue Bideari lotutako ondorengo elementu babestuek hartzen dira kontuan:

- a) Ibilbidea bera eta hura osatzen duten bide-motak.
- b) Bidea osatzen duen obra zibila. Kategoría horretan espresuki sartzen da Santa Barbarako galtzada harriztatua.
- c) Bideari lotutako monumentu-multzoak eta higiezinak, aldi berean katalogoko beste kategoría berezi batzuetan sartuta daudenak.
- d) Bideari lotutako beste elementu batzuk: pikoten multzoak, herri gurutzeak, iturriak, uraskak eta harraskak.

2. Kategoría honetan sartutako esparruan, eraikitako ondarearen jarduera- eta babes-erregimena 2/2012 Dekretuan erregulatuko da, baina plan orokorrak berak edo beste plangintza-tresna batzuek baldintza murritzaleagoak ezartzeko duten ahalmenari kalterik egin gabe.

10.3.07. artikulua. *Toki-intereseko ondasun higiezinak, 1. kategoría.*

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 sartutako ez 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 zorrotza-koak 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.

4. Babes-kategoría honen barne, honako eraikin hauek daude:

4.1. Ermitak.

a) Santa Barbara ermita: Mendebaldeko fatxadarekiko gutxienez 3 metroko distantzia errespetatu beharko da. Gainerako fatxadetan distantziak 10 metrokoa izan beharko du, gutxienez. Leheneratze kontserbadorea A.

facci3n, saneamiento, servicios higi3nicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcci3n como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

4. Se consideran elementos de urbanizaci3n los definidos como tales en los Decretos Aut3nomicos sobre actuaciones protegidas de rehabilitaci3n del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo los conceptos de sustituci3n y restauraci3n mencionados en el presente T3tulo y no regulados de forma expresa por el PGOUZ tienen el alcance y contenido recogido en la citada normativa auton3mica.

Art3culo 10.3.05. *Conjunto Monumental del Camino de Santiago.*

1. Se incluye en este apartado el Conjunto Monumental del camino de Santiago calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental por Decreto 2/2012, de 10 de enero publicado en el *Bolet3n Oficial del Pa3s Vasco* de 27 de enero de 2012. Dentro del mismo, y en lo que respecta al Camino de la Costa a su paso por el t3rmino municipal de Zarautz, se consideran los siguientes elementos protegidos afectos al Camino de Santiago:

- a) El propio trazado del Camino y el tipo viario que lo soporta.
- b) La obra civil como soporte del trazado viario. Dentro de esta categoría se incluye expresamente la calzada empedrada de Santa B3rbara.
- c) Conjuntos Monumentales e inmuebles afectos al camino que, a su vez, est3n incluidos en otras categorías espec3ficas del cat3logo.
- d) Otros elementos afectos constituidos por el conjunto de picotas, cruces de t3rmino, fuentes, abrevaderos y lavaderos afectos al Camino.

2. En el 3mbito incluido en esta categoría, el r3gimen de actuaci3n y protecci3n del patrimonio edificado ser3 el regulado en el Decreto 2/2012, sin perjuicio de que el propio plan general u otros instrumentos de planeamiento puedan establecer condiciones m3s restrictivas.

Art3culo 10.3.07. *Bienes inmuebles de inter3s local, categoría 1.*

1. Se incluyen en este apartado aquellos bienes inmuebles del municipio de Zarautz que tiene caracter3sticas arquitect3nicas de cierto valor, y son parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto son elementos significativos desde el punto de vista tipol3gico, o ambiental, o por configurar la imagen de una determinada 3poca del desarrollo de la ciudad.

2. En los edificios incluidos en este nivel de protecci3n las actuaciones autorizadas, adem3s de las incluidas en los niveles de protecci3n superiores, ser3n principalmente las del tipo de intervenci3n denominado Restauraci3n conservadora categorías A y B, tal y como vienen definidos en la normativa auton3mica vigente sobre actuaciones protegidas de rehabilitaci3n del patrimonio urbanizado y edificado. Adem3s, en la protecci3n espec3fica de cada elemento se podr3n fijar unas protecciones mayores a todo el edificio o a algunos elementos.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendr3n una documentaci3n detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitect3nicos a 1/20, y documentaci3n fotogr3fica, de forma que se demuestre la validez de la intervenci3n que se propone.

4. Se incluyen en esta categoría de protecci3n los siguientes inmuebles:

4.1. Ermitas.

a) Ermita de Santa B3rbara: Deber3 respetarse una distancia de al menos 3 m respecto a su fachada Oeste, en el resto la distancia deber3 ser de al menos 10 m. Restauraci3n conservadora A.

b) Santa Kruntz ermita (Santa Kruntz; Arbestain inguruan, Zarautz, Aia eta Aizarnazabalgo udalerrien arteko mugan). Leheneratze kontserbadorea A.

c) San Blas ermita (Arbestain inguruan, Zarautz, Aia eta Getariako udalerrien arteko mugan). Leheneratze kontserbadorea A.

d) Ibañetako San Martin ermita. A kategoriako zaharberri-tze kontserbatzailea.

4.2. Baserriak.

a) Garro baserria (Santa Barbara 10) Leheneratze kontserbadorea A.

b) Sola baserria (Abendaño 213).

c) Oiarte baserria (Urteta 421). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusi eta fatxada nagusikoa.

d) Aierdi baserria (Urteta 422). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusi eta fatxada nagusikoa.

e) Paskualsoro baserria (Urteta 426). Leheneratze kontserbadorea A, eraikinaren egitura nagusiarena.

4.3. Txaletak eta etxeak:

a) Barandiaran kalea 1. Vista Alegre finkako zaindariaren etxe zaharra).

b) Gipuzkoa kalea 38. Maria Pilar etxea).

c) Gipuzkoa kalea 40. Maria Inmaculada ikastetxea (iparraldean kokatutako eraikina, Gipuzkoa kalearen ondoan).

d) Lizardi kalea 7. Eraikinak eta hormak iparraldean, Lizardi kalea 9an ondoan.

e) Matxitxako kalea 2. Guadalupe etxea.

f) Mendilauta kalea 13. Antzinako Aiala handi eta txiki etxeak.

g) Nafarroa kalea 7.

h) San Inazio kalea 11. Manuela etxea.

4.4. Eraikuntza zibilak.

a) Zumalakarregi kalea 16. Ebro Etxea.

b) Untzaingo hilerria Honako elementu hauetan: Aurrealde; Esparru zirkularra (hilerri zaharra); Aguilafuente eta Colón de Carvajal markesen kapera; Alcedo-Osuna eta Alarma kapera; eta Oliden kapera.

c) Errotaberrieta errota.

d) Zarauzko portua, bere elementu adierazgarriak barne hartuta, hala nola, mutiloiak, amarradurak, tranpolinak, eta abar. Aldatu behar izanez gero, jatorrizko tipologiari eutsi beharko diote.

e) Burdinola zaharreko (presa) eta Olaa errota multzoa.

4.5. Industria-eraikuntzak:

a) Galdaketako Lantegi Osagarri zaharrak, Araba kalea 43an. Behin-behinean sartu dute, Hegoalde antolamendu esleituko esparrurako aurreikusitako Plan Berezia idaztean, kasu horretarako proposatzen dutenaren zain.

10.4.01 artikulua. Etnografia-, kultura-, natura- edo apaingurua-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 apainguruko elementuak. Halaber bertan sartzen dira eskultura eta zuhaitz bereziak, eta babes-erregimen espezifikoak ez duten espazio

b) Ermita de Santa Cruz (Santa Kuntz; enclave de Arbestain, en el límite entre los municipios de Zarautz, Aia y Aizarnazabal). Restauración conservadora A.

c) Ermita de San Blas (enclave de Arbestain, en el límite entre los municipios de Zarautz, Aia y Getaria). Restauración conservadora A.

d) Ermita de San Martín de Ibañeta. Restauración conservadora A.

4.2. Caseríos.

a) Caserío Garro (Santa Barbara 10) Restauración conservadora A.

b) Caserío Sola (Abendaño 213).

c) Caserío Oiarte (Urteta 421). Restauración conservadora A de fachada principal y estructura principal del edificio.

d) Caserío Aierdi (Urteta 422). Restauración conservadora A de fachada principal y estructura principal del edificio.

e) Caserío Paskualsoro (Urteta 426) Restauración conservadora A de la estructura principal del edificio.

4.3. Villas y casas:

a) Barandiaran kalea n.º 1. Antigua casa del guarda de la finca Vista Alegre).

b) Gipuzkoa kalea n.º 38. Villa Maria Pilar).

c) Gipuzkoa kalea n.º 40. Colegio Maria Inmaculada (el edificio situado al norte, junto a Gipuzkoa kalea).

d) Lizardi kalea n.º 7. Edificio y muros en la parte norte junto a Lizardi kalea, n.º 9.

e) Matxitxako kalea n.º 2. Villa Guadalupe.

f) Mendilauta kalea n.º 13. Antigua villa Aiala handi eta txiki.

g) Nafarroa kalea n.º 7.

h) San Inazio kalea n.º 11. Villa Manuela.

4.4. Construcciones civiles.

a) Zumalakarregi kalea n.º 16. Ebro Etxea.

b) Cementerio de Untzain. En los siguientes elementos: Portada; Recinto Circular (cementerio viejo); Capilla de los marqueses de Aguilafuente y Colón de Carvajal; Capilla Alcedo-Osuna y Alarma; y Capilla Oliden.

c) Molino Errotaberrieta.

d) Puerto de Zarautz, incluidos sus elementos característicos tales como norays, amarres, trampolines, etc, que deberán mantener su tipología tradicional en caso de sustitución.

e) Conjunto de la antigua Ferrería (presa) y molino de Olaa.

4.5. Construcciones industriales:

a) Antiguos Talleres Auxiliares de Fundación en Araba kalea n.º 43. Su inclusión es provisional, a la espera de lo que se proponga para el mismo al redactar el Plan Especial previsto para el ámbito de ordenación remitida Hegoalde.

Artículo 10.4.01. Bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental.

1. Se incluyen en este régimen el conjunto de elementos naturales y artificiales que por sus características estéticas, históricas o paisajísticas forman parte de la imagen de un determinado lugar, ambiente o conjunto y merecen, por lo tanto, ser objeto de protección. Se toman en consideración tanto aquellos elementos integrados en un determinado ambiente, como los que tienen un valor como elemento aislado.

2. Se incluyen tanto elementos de carácter etnográfico como de carácter ornamental, así como esculturas y árboles de carácter singular y espacios naturales que no tengan un régi-

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 (zuhaiztiak, ikuztegiak, presak, puntu geologiko interesgarriak).

3. Aurreko ataletan aipatutako elementuetan, esku-hartzeak, kontserbazio- eta leheneratze-irizpideak kontuan hartuta egin beharko dituzte.

4. Atal honen barne sartutako hiri-parkeen kasuan, bertan egingo dituzten esku-hartzeak parkearen morfologia, antolaketa, berezitasuna edo izaera tradizionala errespetatu behar dituzte, bai eta bertan dauden elementu begetalak (zuhaiztiak) 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 zerranda batean lanak (betelanak, indusketa, trinkotzea, zoladura, landatzea, eta abar) egitea ere.

7. Zuhaiztiak, 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 ditzaketan jarduera edo obrak egitea.

8. Kategoria honen barne sartu beharreko elementuen zerranda eta bertan egin daitezkeen aldaketak, udal-ordenantzetarako toki-erregimeneko araudian aurreikusitako prozedurak bideratu eta onartuko duen ZHAPO garatuz gauzatu behar duten azterlan espezifikoko baten bitartez burutuko dituzte.

9. Aurreko ataletan 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-zuhaiztiak Ibañetako San Martin ermitaren ondoan.

f) Artelatz-zuhaiztiak Santa Barbara, Garatemendi eta Arbestainen, lurzoru urbanizaezinaren erregimenaren edo baliabide naturalak antolatzeke 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 begirato-kien 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 errepi-

men espezifiko de protección. Se incluyen también parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros elementos naturales o artificiales que no tengan un régimen especial de protección (bosquetes, lavaderos, presas, puntos geológicos de interés) pero que por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente.

3. En los elementos citados en los apartados anteriores las intervenciones deberán realizarse con criterios de conservación y restauración.

4. En el caso de parques urbanos incluidos en este apartado se trata de que las intervenciones que se hagan en los mismos respeten su morfología, composición, singularidad o carácter tradicional, así como los elementos vegetales (arbolado) existentes en los mismos.

5. En el caso de elementos móviles, la modificación del emplazamiento o el traslado a un nuevo espacio o ambiente urbano deberá ser justificada.

6. En el caso de árboles singulares la protección consistirá en la prohibición de destruir, dañar, marcar o utilizar de apoyo o soporte físico de objetos de cualquier naturaleza y evitar toda actividad (relleno, excavación, compactación, pavimentación, plantación) en la zona correspondiente a la proyección de su copa y una franja de 2 metros alrededor de ésta.

7. En el caso de elementos de interés etnográfico, cultural o natural, como bosquetes, manantiales, lavaderos, presas, puntos geológicos de interés, etc. las intervenciones deberán realizarse con criterios de restauración conservadora, y, como norma general, no se permite ninguna actividad u obra susceptible de poner en peligro o deteriorar los valores a proteger.

8. La relación de elementos a incluir en esta categoría, y sus posteriores modificaciones, se realizarán mediante un estudio específico a realizar en desarrollo del PGOUZ que se tramitará y aprobará por el procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

9. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, se incluyen provisionalmente en esta categoría de protección los siguientes elementos:

9.1. Árboles significativos:

- a) Sequoia de la finca Monte Albertia.
- b) Magnolios de Sanz Enea.
- c) Encina frente a las ruinas del caserío Balentzegi.
- d) Roble junto a la ermita de Santa Barbara.
- e) Bosquete de encinas junto a la ermita de San Martín de Ibañeta.
- f) Bosquetes de alcornoques de Santa Barbara, Garatemendi y Arbestain, independientemente del régimen de protección que les otorgue el PGOUZ dentro del régimen del suelo no urbanizable o del desarrollo de un plan de ordenación de recursos naturales.

9.2. Parques:

- a) Zeleta Berri con atención especial a los magnolios y al ginko de la antigua villa «Hendaia».
- b) Arrosategia.
- c) Vista Alegre, con atención especial al magnífico arbolado inventariado (alrededor de 55 especies tanto autóctonas como alóctonas, muchas de ellas ejemplares de gran porte).
- d) Mutxio con atención especial a la configuración de los banales y miradores, así como a su vegetación, principalmente laureles, robles, madroños, pinos piñoneros o magnolias.
- e) Jardines del Palacio de Narros, tanto el jardín inglés frente a la fachada principal del palacio como el jardín exterior

dearen beste aldean dagoen kanpoko lorategia; kanpoko lorategiaren kasuan honako hauek dira babes gehien merezi dutenak: lorezainaren etxea kokatzen den zati lauak eta toki aldapa-tsuaren beheko zatiak. Lorategietan elementu interesgarriak barruan sartzen dira bertan dauden eraikinak eta elementuak ere (iturriak, zutoinak, eskalinitak...).

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.
- 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 armarria 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 espezifikoa egin arte.

9.4. Eskulturak: Katalogoan sartzen dituzte parke eta bide publikotan dauden eta Udaleko Kultura-zerbitzuak inbentariatutako guztiak.

02 LIBURUKIA

ORDENANTZA EREMUAK HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN

11. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

11.2.3. *Antolamendu definituko esparru eta lursailen 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 sestrapeko eraikuntza bidez lursaila okupatzea; lerrokadurak (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 emaitzako etxebizitzaren batezbestekoa 60 m² erabilgarrikoa baino handiagoa bada (7.4.08 artikuluko 2B ataleko arauarekin bat etorritik kontakuta).

2. Orokorrean, bertan dagoen eraikinaren barne-birmoldaketako, finkatzeko eta hobekuntzako obrak onartzen dituzte. Orokorrean, 7. tituluko eraikuntza-ordenantzak aplikatuko

separado por la carretera N-634; en el caso del jardín exterior es la parte llana donde se ubica la casa de jardineros y la zona más baja de la parte escarpada las que se consideran más merecedoras de protección. El interés de los jardines incluye las construcciones y elementos (fuentes, pedestales, escalinatas...) existentes.

9.3. Elementos etnográficos:

- a) Apisonadora del Parque de Gure Ametsa.
- b) Campanil la antigua residencia-hospital, y campana de la embarcación «Gustav» en la finca de la Residencia Santa Ana en San Inazio, 8.
- c) Cruz del camino antiguo de Urteta.
- d) Cruz frente a la Iglesia de San Juan Bautista y el convento de los Franciscanos.
- e) Cruz de término (base original) junto a la Parroquia Santa María La Real.
- f) Cruz del camino de Santiago (Nafarroa y Balea kalea).
- g) Escudo de la antigua villa Hendaia en el parque de Zeleta Berri.
- h) Fuente de San Inazio a la entrada del parque Arrosategia.
- i) Fuente de Txiliku en los jardines del Palacio de Narros.
- j) Indicador de direcciones al comienzo de San Inazio bidea, cerca de la Torre Campanario.
- k) Lápida-Recordatorio del muro de Iturzaeta etxea junto a la N-634.
- l) Sillas y toldos de la playa (el mantenimiento de su tipología tradicional).
- m) En general, todas las cruces, fuentes, presas, lavaderos, caleros, neveras, mojones, seles, apriscos y elementos etnográficos similares, hasta la realización de un inventario específico de los mismos.

9.4. Esculturas: Se incluyen en el catálogo todas las emplazadas en parques y vías públicas e inventariadas por el servicio de Cultura del ayuntamiento.

TOMO 02

ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TÍTULO 11

DISPOSICIONES GENERALES

11.2.3. *Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida.*

1. En los ámbitos y áreas de suelo urbano con ordenación definida en los que se propone la consolidación de la edificabilidad urbanística se acepta de modo general la edificación existente en lo que se refiere a los siguientes parámetros: ocupación de parcela por la edificación sobre y bajo rasante; alineaciones (exteriores e interiores) y separación de la edificación a colindantes y espacios públicos; altura y perfil edificatorio; rasantes y nivelaciones con las tolerancias expresadas para los equipamientos y dotaciones de titularidad pública en el Título 6 del Tomo 01. En caso de sustitución de la edificación se podrá aumentar el número de viviendas respecto de las existentes siempre que el promedio de las resultantes sea superior a los 60 m² útiles, contados conforme a las reglas del apartado 2B del artículo 7.4.08.

2. Se admiten en general obras de remodelación interior, consolidación y mejora de la edificación existente. Como norma general, serán de aplicación las ordenanzas de edificación del

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 proporzionala eta arrazoitua eskaintzen badute. Jarduketa horiek ez dituzte hirigintzako eraikigarritasuna handitze gisa hartuko. Kasu horietan udalak, arrazoi funtzional eta estetikoengatik, etxadi edo antzeko tipologiako 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 profilarrena 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 komunitarako (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 zabalerara 2 m-ra murriztu ahal da, baldin eta eraikina kokatuta dagoen auzo edo zonan 3 m zabaleko oinezko-ibilbide nagusiak jartzen badira karrera-peetan.

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 emanaz.

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 espezifikoaren baldintzen arabera. Kasu horietan, sotoko eraikuntza, zuzkidura-jarduketa gisa joko dute, eta jabeek, alde aurretik 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.

Título 7 en los términos allí especificados, y las específicas de régimen de protección de la edificación del Título 10 a aquellos edificios y construcciones que se encuentren catalogados.

3. En edificios destinados al uso principal residencial se permitirán pequeños aumentos de la superficie construida y ocupación del suelo en los casos en que sean necesarios y constituyan una alternativa proporcionada y razonable para dotar a las edificaciones residenciales de las debidas condiciones de accesibilidad. Estas actuaciones no se considerarán incremento de la edificabilidad urbanística. En estos casos el Ayuntamiento por razones funcionales y de estética podrá imponer el mismo tratamiento para instalar ascensores y elementos para la mejora de la accesibilidad a edificios que formen parte de manzanas o conjuntos edificatorio de similar tipología.

4. Se permitirán también ligeros aumentos en la altura de las edificaciones (no del perfil o número de plantas) cuando el resultante se adapte mejor a la de los edificios colindantes o cuando los existentes no alcancen la altura máxima establecidas en el artículo 7.2.03 del Tomo 01. También podrán admitirse aumentos de superficie construida mediante una mayor ocupación de porches para instalaciones comunes del edificio (ascensores, espacios para guarda de bicicletas y similares), siempre que la ocupación máxima resultante no sobrepase el 60% de la planta, y se respeten las siguientes reglas:

a) En porches de uso público se respetará un paso libre de obstáculos de 3m de anchura desde la cara interior del pilar de fachada, excepto cuando la colocación de ascensores obligue a ubicación concreta. Como excepción y en casos puntuales se permitirá la reducción del paso libre hasta 2m de anchura, siempre que en el contexto del barrio o zona donde el edificio se ubique se garantice la existencia de itinerarios peatonales principales bajo los porches que mantengan la anchura de 3 m.

b) En porches de uso privado se respetará un paso libre de obstáculos de 2m de anchura desde la cara interior del pilar de fachada, o se alineará con las fachadas exteriores dándoles un tratamiento acorde con las mismas.

5. Fuera de las anteriores y de las expresamente previstas en las fichas urbanísticas de cada área no se prevén aumentos de la edificabilidad urbanística existente a excepción de la posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero, e instalaciones generales o comunes del edificio (Uso 9) vinculados al uso principal, conforme a las condiciones de las ordenanzas generales o las específicas de cada ámbito. En estos casos, la construcción de sótano se considerará actuación de dotación y los propietarios estarán sujetos al levantamiento de la carga dotacional de cesión del 10% del incremento de la edificabilidad urbanística sobre la previa existente.

6. Limitaciones al número de plantas de sótano:

a) Como regla general no podrá construirse más de dos plantas de sótano (o una de sótano y otra de semisótano) por parcela. En el ámbito del Casco el número de plantas de sótano se limitará a una.

b) En los casos en que estuviera expresamente contemplado el semisótano en el perfil del edificio, podrá construirse una o dos plantas adicionales de sótano según el área en que se encuentre la parcela.

c) En el caso de aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15) podrá admitirse más plantas de sótano, si tomando como base un estudio geotécnico se justifica técnicamente la seguridad de la construcción y la de los edificios de las zonas colindantes.

d) También podrán admitirse plantas adicionales en aquellas zonas en pendiente donde sea posible aprovechar el desnivel del terreno.

11.2.4. Antolamendu definituko esparrutan erabileren arteko haztapen-koefizienteak.

1. Antolamendu definituko hiri-lurzoruko esparruetarako, erabileren haztapen-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 haztapen-koefizienteak aplikatu izanaren ondorioz hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzen bada, eta horrekin batera, eraikigarritasun fisikoa handitzen ez bada ere.

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.

11.2.4. Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida.

1. Para los ámbitos de suelo urbano de ordenación definida se establecen los coeficientes de ponderación de usos recogidos en los siguientes apartados en función de la calificación global de cada ámbito. Los coeficientes fijados podrán ser actualizados, en su caso, por los instrumentos de equidistribución o en el momento del otorgamiento de la licencia.

2. En los casos en que el PGOUZ permita la implantación de un uso alternativo diferente al principal, la implantación del uso alternativo tendrá la consideración de actuación de dotación, si como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación entre usos se produzca un aumento de la edificabilidad urbanística ponderada, aunque no vaya acompañada de un aumento de la edificabilidad física.

3. En los ámbitos de calificación global residencial se otorga la calificación de uso característico el de vivienda colectiva libre, y en función del mismo, al que se le asigna el coeficiente 1 por cada m² de techo, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos que no tengan el carácter de dotación pública.

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

Tipo de Uso	Coefficiente
Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública (uso 5 tipo 2)	1
Vivienda unifamiliar o bifamiliar (uso 5 tipo 1)	0,90
Vivienda de protección oficial (uso 5 tipo 2)	0,15
Vivienda tasada de régimen especial (uso 5 tipo 2)	0,33
Vivienda tasada de régimen general (uso 5 tipo 2)	0,80
Equipamientos privados (uso 4)	0,40
Terciario oficina y alta tecnología (uso 6, tipos 1 y 5)	0,40
Terciario comercial (uso 6 tipos 3 y 4)	0,55
Productivos compatibles con zonas residenciales	0,13
Locales de garaje y aparcamiento, trasteros y equipamiento privado aparcamientos autónomos (uso 8 tipo 1, uso 8 tipo 3 y uso 4 tipo 15)	0,20
Garajes y trasteros anejos a vivienda de protección oficial	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

4. En los ámbitos de calificación global de actividades económicas (terciario y productivo) el uso característico será el terciario o el productivo según se determine en la ficha urbanística del ámbito, al que se asignará el coeficiente 1 por cada m² de

bakoitzeko 1 koefizientea esleituiko zaio. Horren arabera, zuzkidura publikokoak ez diren erabileretarako honako haztapen-koefiziente hauek ezartzen dituzte.

techo. En función de ello se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos que no tengan el carácter de dotación pública.

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

Tipo de Uso	Coefficiente
Productivo (uso 7, en caso de ser el característico)	1
Terciario oficina y alta tecnología (uso 6, tipos 1 y 5, en caso que no sean el característico)	1,80
Terciario comercial en parcela exenta (uso 6 tipo 3)	3
Equipamiento privado hotelero (uso 4 tipo 10)	4,25
Otros equipamientos privados (uso 4)	0,085
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos (uso 8 tipo 1, y uso 4 tipo 15)	0,38

12. TITULUA

TÍTULO 12

HIRILURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ORDENANTZA EREMUEN FITXA PARTIKULARRAK

FICHAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

12.21.1. 21. area. Antolamendu definituko esparrua -Abendaño-.

12.21.1. Área 21. Ámbito de ordenación definida -OD Abendaño-.

B) Produkzio-erabilerako lursailentarako zehaztapen partikularrak.

B) Disposiciones particulares para las parcelas de uso productivo.

1. Plan partzialak, produkzio-erabilerara (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 eraikitzeko 01. liburukiko 7.2.10. artikuluan aurreikusten den tolerantzia izango da aplikatzekoa area honetan. Erabilerei dagokienean, orokorrean, dagozkien garapen-tresnetan aurreikusitako zehaztapenak gordetzen badituzte ere, erabilera berriak ezartzeko, 01. Liburukiko 6. Tituluan (Erabileren Araudia) ezarritako erregimena beteko dute.

1. El Plan Parcial definió un total de 28 parcelas destinadas al uso productivo (uso 7) en sus diferentes tipologías. El PGOUZ recoge respecto a los mismos la ordenación pormenorizada anterior y, en consecuencia, la consolidación de la edificación existente sin aumento de los aprovechamientos edificatorios. Será de aplicación en esta área la tolerancia prevista en el artículo 7.2.10 del Tomo 01 para la construcción de entreplantas sin que computen como superficie construida de techo. En cuanto a los usos, se mantienen en general las determinaciones previstas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, pero para la implantación de nuevos usos se estará al régimen establecido en el Título 6 (Normativa de Usos) del Tomo 01.