

3. HIRIGINTZA ARAUAK

HIRIGINTZA ARAUAK**AURKIBIDEA****ATARIKO TITULUA****XEDAPEN OROKORRAK.**

001. artikulua.	Aplikazio eremua	11
002. artikulua.	Indarrean jartzea eta baldintzak	11
003. artikulua.	Arau Subsidiarioak osatzen dituzten agiriak eta horien arauzko norainokotasuna	11
004. artikulua.	Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak	12
005. artikulua.	Plan orokor batek Arau Subsidiarioak ordezkatu behar diren baldintzak	12

LEHEN TITULUA**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA****1.1. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIOA.**

006. artikulua.	Kalifikazio erregimena	14
007. artikulua.	Kontzeptuen definizioa	14
008. artikulua.	Hirigintza erabileren sistematizazioa	15
009. artikulua.	Hirigintza erabileren sailkapena eta edukia	15
010. artikulua.	Kalifikazio globalaren sistematizazioa	25
011. artikulua.	Erabilera globalerako zonetarako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra	26
012. artikulua.	Kalifikazio xehekatua	45

1.2. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN GARAPENERAKO ETA EXEKUZIORAKO ARAUBIDE JURIDIKOA**1.2.1. ATALA. Lurzoruaren sailkapena**

013. artikulua.	Lurzoruaren sailkapena	48
-----------------	------------------------------	----

1.2.2. SAILA. Planeamenduaren garapenerako araubidea.

014. artikulua.	Lurraldearen egitura	48
015. artikulua.	Araubide aplikagarrien formulazioa	48
016. artikulua.	Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzioa	48
017. artikulua.	Lurzoru urbanoaren planeamendua	49
018. artikulua.	Planeamendua lurzoru urbanizagarrian	51
019. artikulua.	Planeamendua lurzoru urbanizaezinean	52

1.2.3. SAILA. Kudeaketa araubidea.

020. artikulua.	Hirigintzako kudeaketa lurzoru urbanoan	52
021. artikulua.	Partzelazioak lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian	53
022. artikulua.	Partzelazioak lurzoru urbanizaezinean	53

1.2.4. SAILA. Urbanizazioaren exekuzioa.

023. artikulua.	artikulua. Urbanizazio obrak exekutatzen diren proiektu motak.....	54
024. artikulua.	Urbanizazio obraren proiektuetarako dokumentazioak eta edukiak bete beharreko arauak	54
025. artikulua.	Hirigintzako proiektuek ordenazioko egokitzapenak egiteko mugak	54
026. artikulua.	Partikularrek hirigintzako proiektuak exekutatzea.....	54

1.2.5. SAILA. Eraikitzearen ahalmena gauzatzea.

027. artikulua.	Eraikitzearen ahalmena lurzoru urbanoan gauzatzea	55
028. artikulua.	Ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	56
029. artikulua.	Lurzoru urbanizaezinean eraikitzearen ahalmena gauzatzea.....	56
030. artikulua.	Ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean	58

BIGARREN TITULUA.**LIZENTZIAK (OBRAK ETA INSTALAZIOAK EGITEKO ETA JARDUERAK JARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA EGITEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEA).**

031. artikulua.	Aplikagarritasuna.....	59
-----------------	------------------------	----

HIRUGARREN TITULUA**LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN ERABILERARAKO ORDENANTZA OROKORRAK**

032. artikulua.	Aplikagarritasuna.....	59
-----------------	------------------------	----

3.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK ETA OINARRIZKO DEFINIZIOAK

033. artikulua.	Kontzeptuen terminologia.....	59
034. artikulua.	Azalera eraikigarriaren kalkulua.....	62
035. artikulua.	Azalera eraikigarria eta altuerak neurtzeko irizpideak.....	63
036. artikulua.	Eraikinaren profila zehaztea.....	64
037. artikulua.	Teilatupeetarako baimendutako gehieneko profila (arau orokorra).....	64

3.2. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERAKO PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKITZEKO ORDENANTZA OROKORRAK

3.2.1. ATALA. Eraikitzearen baldintza orokorrak.....	65	
038. artikulua.	Eraikinaren lerrokadurak.....	65
039. artikulua.	Sestrak	65
040. artikulua.	Eraikinaren sakonera.....	65
041. artikulua.	Fatxadaren gutxieneko zabalera	65
042. artikulua.	Eraikinaren altuera eta solairu kopurua.....	65
043. artikulua.	Irtenguneak (hegalkinak).....	66
044. artikulua.	Irtenguneak.....	67
045. artikulua.	Patioak	68
046. artikulua.	Estalkiak	69

3.2.2. ATALA. Erabilerarako baldintza orokorrak.

047. artikulua.	Bizitegi erabilerarako partzelen erabileraren erregimen orokorra.....	70
048. artikulua.	Sotoen eta erdisotoen erabilerarako baldintzak.....	70
049. artikulua.	Behe solairuko edo solairuarterko lokalen erabilerarako baldintzak.....	71
050. artikulua.	Goi solairuen erabilerarako baldintzak.....	72
051. artikulua.	Ganbaren eta teilatupearen erabilerarako baldintzak.....	73
052. artikulua.	Erabilera publikoko lurzoru pribatuaren erabilerarako baldintzak.....	73
053. artikulua.	Lurzoru pribatu eraikiezinaren erabilerarako baldintzak.....	73

3.2.3. ATALA. Bizitegi erabilerarako eraikinetako lokalen bizigaitasun baldintza orokorrak. (Espazioen neurriak, funtzio betebeharrak eta izan beharreko oinarrizko instalazioak)

054. artikulua.	Baldintza orokorrak. Ordezkapen kasuak.....	75
055. artikulua.	Etxebizitzarako lokaletan eta horien elementu komunetan aplika daitezkeen baldintzak.....	75
056. artikulua.	Komunitate bizitokirako lokaletarako baldintzak.....	79
057. artikulua.	Beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletarako baldintzak.....	79
058. artikulua.	Garajerako lokalak (ibilgailuak gordetzeko).....	81
059. artikulua.	Erdisoto eta sotoetarako lokaletako baldintzak.....	82

3.2.4. SAILA. Bizitegi erabilerako eraikinen instalazioetako eraikuntza kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak

060. artikulua.	Baldintza orokorrak.....	82
061. artikulua.	Instalazioen baldintzak.....	82
062. artikulua.	Neurri zuzentzaileak.....	83

3.2.5. SAILA. Bizitegi erabilerako eraikinetako eta eraikin horien lokaletako segurtasun neurriak.

063. artikulua.	Baldintza orokorrak.....	83
064. artikulua.	Baoen, leihoen eta terrazarako irteeren babesak.....	84
065. artikulua.	Behatxuloa.....	84
066. artikulua.	Teilaturako irteera.....	84

3.2.6. SAILA. Tratamendu estetikorako ezaugarriak

067. artikulua.	Eraikinen kanpoko aldean tratamenduaren homogeneotasuna.....	84
068. artikulua.	Estalkien tratamendua.....	84
069. artikulua.	Arropa zabaltzeko tokien tratamendua.....	85
070. artikulua.	Behe solairuen fatxaden tratamendua.....	85
071. artikulua.	Idazkun eta iragarki distiratsuak.....	85
072. artikulua.	Erabilera publikoko espazio publiko eta pribatuaren apaingarriak.....	86

3.2.7. SAILA. Jabariaren ezaugarri orokorrak.

073. artikulua.	Oinarrizko araubidea.....	86
074. artikulua.	Erabilera publikoko zortasuneko jardueri buruzko baldintzak.....	86
075. artikulua.	Zerbitzuko elementuak eta seinaleak fatxadetan jartzea.....	86
076. artikulua.	Partzelen arteko zortasuna.....	86

3.3. KAPITULUA. INDUSTRIA ERABILERAKO PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKITZE ORDENANTZA OROKORRAK.**3.3.1. SAILA. Aplikatzeko baldintzak.**

077. artikulua. Aplikatzeko baldintzak.....	88
---	----

3.3.2. SAILA. Eraikitze baldintza orokorrak.

078. artikulua. Lerrokadurak, sestrak eta eraikitzeo gehieneko sakonera	88
079. artikulua. Gutxieneko zabalera.....	88
080. artikulua. Altuerak eta profila.....	88
081. artikulua. Hegalkinak eta irtenguneak.....	89
082. artikulua. Pabiloien zatiketa	89
083. artikulua. Partzelazioa	89
084. artikulua. Lurzoru libre pribatuaren eraikitzeo aprobetxamendua.....	90

3.3.3. SAILA. Industria erabilerako partzeletan oro har aplikagarriak diren erabilera baldintza orokorrak.

085. artikulua. Erabilerako araubide orokorra.....	90
086. artikulua. Eraikinaren erabilera baldintzak.....	90
087. artikulua. Garajeen baldintzak eta ezaugarriak	91
088. artikulua. Lurzoru pribatu eraikiezinaren erabilera baldintzak	91

3.3.4. SAILA. Funtzionaltasunari, eraikuntza kalitateari, bizigaitasunari, segurtasun eta higieneari eta estetikaren tratamenduari buruzko baldintzak

089. artikulua. Instalazioen funtzionaltasunari eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintzak	91
090. artikulua. Bizigaitasun baldintzak.....	93
091. artikulua. Segurtasun baldintzak.....	94

3.3.5. SAILA. Partzelen eta industria eraikinen jabariari eta estetikaren tratamenduari buruzko baldintza orokorrak.

092. artikulua. Estetikaren tratamenduari buruzko baldintzak.....	94
093. artikulua. Jabari baldintzak.....	94

3.4. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELETARAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK.

094. artikulua. Eraikitzeo baldintza orokorrak	94
095. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak	95
096. artikulua. Bizigaitasunari, eraikuntza kalitateari, segurtasunari, estetikaren tratamenduari eta domeinuari buruzko baldintza orokorrak.....	95

3.5. KAPITULUA. KOMUNITATEKO EKIPAMENDU ETA ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMAKO PARTZELETARAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

097. artikulua. Eraikitzeo buruzko baldintza orokorrak	95
098. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak....	95

099. artikulua. Funtzioei, eraikuntzari, higieneari eta segurtasunari buruzko baldintzak	96
--	----

3.6. KAPITULUA. ITSASOAREN ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOKO LURRAK ERABILTZeko ETA BERTAN ERAIKITZeko ORDENANTZAK. (ITSASERTZA)

3.6.1. SAILA. Itsasertza

100. artikulua. Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari buruzkoa.....	96
101. artikulua. Babes zorguneari buruzkoa..	96
102. artikulua. Igarotze eta sarbide zortasunak	97

3.6.2. SAILA. Portua. Portuko sistema orokorra

103. artikulua. Portuko plan berezia.....	97
---	----

3.7. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINA, LURZORUA ERABILTZeko ETA ERAIKITZeko ARAUBIDEA.

3.7.1. SAILA. XEDAPEN OROKORRA.

104. artikulua. Definizioa	97
105. artikulua. Helburuak	98
106. artikulua. Araubide juridikoa	98
107. artikulua. Mugak eta azalera	98

3.7.2. SAILA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERREGULARIZAZIO OROKORRA.

108. artikulua. Definizioa	99
109. artikulua. Arau Subsidiarioen garapena.....	99
110. artikulua. Landa erabilerak	99
111. artikulua. Oro har bateragarriak ez diren erabilerak	100
112. artikulua. Egin ezin diren erabilerei buruzko zehaztasuna.....	100
113. artikulua. Baserria edo ustiapen unitatea.....	100
114. artikulua. Partzelazioak edo bananketak	100
115. artikulua. Eraikuntzak eta baimendutako jarduerak ezartzeko baldintza orokorrak	102
116. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean dauden ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	103
117. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke lizentzia eskaera partikularren baldintzak.....	103
118. artikulua. Eraikitzeke eta urbanizatzeko baldintza orokorrak.....	104
119. artikulua. Ingurunearen urbanizazioari eta tratamenduari buruzko baldintza orokorrak.....	105
120. artikulua. Eraikin mugikorren edo aurrefabrikatuen ezarpena	106
121. artikulua. Errepideak. Landa bideak eta basoko pistak	106
122. artikulua. Natur intereseko ibilbide sarea	107

3.7.3. SAILA. INGURUMENA BABESTEKO ARAU OROKORRAK.

123. artikulua. Ingurumenaren babesa. Helburuak eta aplikazio eremua.....	107
124. artikulua. Hondakin uren saneamendua.	107
125. artikulua. Saneamendu sareko isurketa araudia.....	109
126. artikulua. Lur mugimenduak eta obra hondakindegia	111

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

127. artikulua.	Zuhaiztiak babestea	111
128. artikulua.	Hondakindegia	112
129. artikulua.	Errepideetatik eta bideetatik ikusten den ingurunea babestea	113
130. artikulua.	Pistak eta bideak egitea	113
131. artikulua.	Azpiegiturak paisaian eta ingurumenean integratzea	113
132. artikulua.	Erauzketa jarduerak	114
133. artikulua.	Ubideak eta estuarioa dragatzea.....	114
134. artikulua.	Publizitatea	114
135. artikulua.	Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa.....	114
136. artikulua.	Katalogatutako eremuak eta lekuak babestea	115

**3.7.4. SAILA. EREMU BAKOITZEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENAREN
BERARIAZKO KALIFIKAZIOA ETA ERREGULAZIOA.**

137. artikulua.	Zonen araberako banaketa	116
138. artikulua.	Azpizonen araberako banaketa.....	127

**3.7.5. SAILA. ERABILEREN ERREGULARIZAZIOA BABES BEREZIKO ETA INGURUMENA
HOBETZEKO ZONETAN.**

139. artikulua.	Definizioa eta erregulazioa.....	128
-----------------	----------------------------------	-----

**3.7.6. SAILA. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ETA BASOGINTZAKO ZONETAN
ONARTUTAKO ERABILEREN ERREGULAZIOA.**

140. artikulua.	Erabilera onartuak	128
141. artikulua.	Nekazaritza eta abeltzaintzako zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak	128
142. artikulua.	Basoko zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak	129
143. artikulua.	Lehendik dauden baserriak edo ustiategi unitateak.....	129
144. artikulua.	Lehendik dauden etxebizitzak, ustiategiari loturik ez daudenak	132
145. artikulua.	Abeltzaintza ustiategi arrunt edo estentsibora lotutako instalazioak eta eraikinak	132
146. artikulua.	Abeltegi edo abeltzaintza ustiategi intentsiboak.....	134
147. artikulua.	Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak. Baso ustiapena.....	135
148. artikulua.	Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera ez-profesionalak.....	136
149. artikulua.	Baratzei lotutako eraikinak, txabolak.....	136
150. artikulua.	Nekazaritza unitate behartuak. Negutegiak	137
151. artikulua.	Elikagaiekin loturiko artisau jarduerak eta artisautza	138
152. artikulua.	Landa turismoko establezimenduak	138
153. artikulua.	Merkataritza eta ostalaritza erabilerak	138
154. artikulua.	Herri onurako edo gizarte intereseko erabileren ezarpena	139
155. artikulua.	Obra publikoak gauzatzearekin, eta horien mantentze lanekin eta zerbitzuekin loturiko erabileren ezarpena.....	142
156. artikulua.	Erauzketa erabilerak.....	143

3.7.7. SAILA. Lurzoru urbanizaezinean sistema orokorreari aplika dakizkiekeen xedapenak eta ordenantzak.

157. artikulua.	Hiriarteko errepideak	143
158. artikulua.	Auzo bide publikoak	144

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

159. artikulua.	Elektrizitate hornidurarako azpiegitura. Goi tentsioko sarea.....	145
160. artikulua.	Ur horniduraren azpiegiturak.....	145
161. artikulua.	Gas horniduraren azpiegiturak.....	145
162. artikulua.	Ibai ibilguak.....	146
163. artikulua.	Landa eremu libreak.....	146

LAUGARREN TITULUA**IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU****4.1. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA**

164. artikulua.	Hirigintza trabak kentzea eta betetzeko obligaziozkotasuna.....	147
165. artikulua.	Azpiegituren zerbitzuen hodiak eta gunek.....	147
166. artikulua.	Mantentzea	147

4.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA URBANIZAZIOAREN ZERBITZU MAILARI BURUZKO ARAUAK.

167. artikulua.	Ur hornikuntza sarea.....	147
168. artikulua.	Saneamendu sarea.....	149
169. artikulua.	Telefonia sarea	150
170. artikulua.	Energia elektrikoaren hornikuntza sarea	150
171. artikulua.	Argiteria publikoaren sarea	151
172. artikulua.	Bide eta espalo urbanoen eraikuntzaren eta diseinuaren ezaugarriak	152
173. artikulua.	Gas naturalaren hornikuntza sarea	153
174. artikulua.	Beste sare batzuk	153

4.3. KAPITULUA. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTIKODUN GISA KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

175. artikulua.	Katalogatutako elementuen babes erregimenaren formulazioa	153
176. artikulua.	Katalogazioaren eraginak	154
177. artikulua.	Katalogatutako elementuen sailkapena.....	154
178. artikulua.	Eraikitako eta katalogatutako elementuak babesteko irizpide eta xedapen orokorrak.	154
179. artikulua.	Birgaitze integratuko planek babes erregimenetan eragin ditzaketan aldaketak.	157
180. artikulua.	Katalogatutako eraiki gabeko elementuak babesteko neurriak.....	157

4.4. KAPITULUA. ERAIKINETAN SUTEAK PREBENITZEKO ARAUAK

181. artikulua.	Helburuak eta aplikagarritasuna.....	158
182. artikulua.	Gerturatze baldintzak.....	158
183. artikulua.	Ingurunearen baldintzak	158
184. artikulua.	Fatxadatik irisgarritasuna izateko baldintzak.....	159

185. artikulua. Ur sareen baldintzak.....	159
186. artikulua. Erabileren bateragarritasuna.....	160
187. artikulua. Eraikuntza baldintzak.....	161
188. artikulua. Industri erabilerarako eta biltegiatzeko baldintzak.....	163
189. artikulua. Merkataritza erabilerarako baldintzak.....	165
190. artikulua. Landa eta baso ingurunean nekazaritza erabileretarako baldintzak.....	168
191. artikulua. Publikoa biltzen den erabilerarako baldintzak.....	169
192. artikulua. Garajea erabiltzeko baldintzak.....	171
193. artikulua. Sute ahoen instalazioa.....	173

BOSGARREN TITULUA**INGURUMENA BABESTEARI, BIZI KALITATEARI, ETA PAISAIA ETA NATURA KONTSERBATZEARI, BABESTEARI ETA ZAINTEARI BURUZKO ARAUAK****5.1. KAPITULUA. INGURUMENAREN BABESARI BURUZKOA**

194. artikulua. Ingurumenaren babesa.....	174
---	-----

5.1.1. SAILA. Uren kutsaduraren kontrolari buruzkoa

195. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.....	174
196. artikulua. Oinarrizko definizioak.....	175
197. artikulua. Hondakin uren saneamendua.....	177
198. artikulua. Isurpenen erregimena.....	178
199. artikulua. Isurien ordenantza ez betetzea.....	185
200. artikulua. Efluentek itsas inguruan isurtzeko kalitate eskakizunak.....	186
201. artikulua. Aldi baterako xedapenak (isurpen araudia).....	188

5.1.2. SAILA. Atmosferaren babesari buruzkoa

202. artikulua. Helburuak eta ezarpen esparrua.....	188
203. artikulua. Gasak, lurrunak, keak, hautsa edo gandua sortzen dituzten jarduerak.....	189
204. artikulua. Eztanda eta errektuntzako ibilgailu eta motorrek eragindako gasen dispersioa.....	191
205. artikulua. Instalazioak mantentzea, berrikustea eta ikuskatzea.....	192

5.1.3. SAILA. Zaratetatik eta bibrazioetatik babesteri buruzkoa

206. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.....	193
207. artikulua. Definizioak.....	193
208. artikulua. Prebentzio urbanorako irizpideak.....	194
209. artikulua. Berariazko prebentzioaren irizpideak.....	195
210. artikulua. Ibilgailuen zaratak.....	195
211. artikulua. Herritar jokaera.....	195
212. artikulua. Zaratak sortzen dituzten bide publikoko lanak.....	196
213. artikulua. Zamalanari buruz (zaratak).....	196
214. artikulua. Zaratak edo/eta bibrazioak sor ditzaketen makinak eta aparatuak.....	196
215. artikulua. Zarata mailak.....	196
216. artikulua. Gehieneko bibrazio mailak.....	197

5.2. KAPITULUA. INGURUNE URBANOKO BIZI KALITATEARI BURUZKOA**5.2.1. ATALA. Berdeguneei, lorategi publikoei eta natur guneei buruzkoa**

217. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.	197
218. artikulua. Espazioak kontserbatzea eta defendatzea.....	197
219. artikulua. Parke eta lorategi publikoen erabilera.....	198
220. artikulua. Berdeguneak eta landaketa pribatuak.....	198
221. artikulua. Landa espazio libreak.....	198

5.2.2. ATALA. Animaliak edukitzeari buruzkoa

222. artikulua. Helburua eta aplikazio eremua.....	199
--	-----

ERANSKINA: ZUMAIAKO UDALERRIKO "INTERES KULTURALA" ETA "NATURA INTERESA"

DUTEN ONDARE ERAIKIAREN KATALOGOA.....	200
--	-----

**ATARIKO TITULUA
XEDAPEN OROKORRAK****001. artikulua. Aplikazio eremua.**

Arau Subsidiarioen agiri honetako xedapenak, indarrean jartzen direnetik, Zumaiako udalerrri osoan aplikatuko dira.

002. artikulua. Indarrean jartzea eta baldintzak.

1. Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu izanaren erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik jarriko dira indarrean, eta bertako xedapenen indarraldia horiek indargabetu artekoa izango da.

2. Hortaz, Zumaiako Arau Subsidiarioen I. Berrikuspenak Diputatuen Kontseiluak 1993ko martxoaren 2an onartutakoak eta horiei egindako aldaketak indargabetuko ditu; baita agiri honen aurkako beste xedapen guztiak ere.

3. Plan honetako xedapen bat edo batzuk baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez die gainerako xedapenei eragingo; elkarrekin harremanetan daudelako edo elkarren menpeko direlako aplikaezinak direnean izan ezik.

4. Arau Subsidiario hauek 1976ko Errege Dekretu Legegileak onartutako Lurzoru eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Testu Bateginari (aurrerantzean LLTB) jarraituz idatzi dira..

003. artikulua. Arau Subsidiarioak osatzen dituzten agiriak eta horien arauzko norainokotasuna.

1. Agiri hauek osatzen dituzte Arau Subsidiarioak:

1. agiria. Ordenazio memoria.
2. agiria. Finantza eta ekonomia azterketa.
3. agiria. Hirigintza arauak.
4. agiria. Hirigintza fitxak.
5. agiria. Informazio eta ordenazio planoak.

2. Arau Subsidiarioen arauzko edukia aurreko epigrafean adierazitako agiriekin osatzen badute ere, hirigintza arauak jasotzen dituen 3. agiria, hirigintza fitxak jasotzen dituen 4. agiria eta ordenazio planoak jasotzen dituen 5. agiria dira, berariaz, udalerrri osoaren hirigintza antolamendua finkatu eta arauzko izaera dutenak.

3. Arauzko izaera izanik eskala desberdina duten planoak bat ez badatoz hirigintza xedapen jakin bat arautzerakoan, eskala handienean egindako planoak —xehetasun handiagokoa— arautakoak izango du lehentasuna; bat ez etortze hori ageriko akats material baten ondorio bada izan ezik. Zonakatze orokorrari dagokionez, 1/2.000 eskala duen agiriko planoek izango dute lehentasuna.

4. Arauzko izaera loteslea izango dute lurraren kalifikazioak, lurzoruaren sailkapenak, 5. agirian —ordenazio planoak— ezarritako areen banaketak eta hirigintza arauak osatzen duten xedapenek, bai eta sabai eraikigarriaren gehienezko azaleraren arabera ezarritako aprobetxamenduek ere.

5. Area bakoitzeko hirigintza fitxetan zehaztuko da bertan jasotako xehetasunezko ordenazio xedapenen arauzko izaera.

6. Onartzen diren garapeneko planeamenduek Arau Subsidiario hauetan orientazio edo erreferentzia moduan emandako ordenazio xedapenak alda ditzakete.

Hala ere, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta ezingo dituzte Arau Subsidiario hauek lurralde zati bakoitzerako erabakitako oinarritzko ordenazio irizpideak desitxuratu.

Aldaketen beharrezkotasuna eta egokitasuna xehetasunez azaldu beharko da eta berariaz justifikatu, bai aldaketa proiektuetan, bai horiek onartzen dituzten erabakietan.

004. artikulua. Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak.

1. Aldaketak, betiere, interes orokorreko arrazoietan oinarrituko dira, xehetasunez azaldu beharko da horien edukia eta berariaz justifikatu beharko da horien arrazoia edo funtsa.

Aldaketaren izaerak edo izango duen eraginak hala eskatzen dutenean, Arau Subsidiarioek araututakoaren gain izango duten eraginari buruzko aipamenak egingo dira, honako hauei dagokienez: biztanleria; enplegua; ekipamendu komunitario orokorra eta tokian tokikoa; espazio libreak; bide sarea eta aparkalekuak, eta azpiegiturak.

Aldaketak onartzen dituzten erabakiek berariaz aipatu eta balioetsi beharko dituzte adierazitako justifikazioak.

2. Bolumen eraikigarria handitzea (Planeamendu araubidearen 154. artikulua).

Planeamendu araubidearen 154. artikulua 4. epigrafearen ondorioetarako, Arau Subsidiarioen elementuren baten aldaketek area edo sektoreen "bolumen eraikigarria" handitzeko joera dutela ulertuko da, baldin eta horiei esleitutako aprobetxamendu orokorra arautzen duen parametroren bat —dentsitatea, eraikigarritasuna edo erabilera intentsitatea— handitzen badute.

Bolumena handituz gero, espazio libreetarako (bizitegirako eremuen kasuan) egin beharko den gutxieneko aurreikuspena 18 m²-koa izango da handitutako etxebizitza kopuruarekin bat etorritz; eta, betiere, indarrean dagoen planeamendu araubidearen eranskinen 4. artikuluan arautzen diren gutxieneko baldintzak betetzen dituzten eremuetan antolatu beharko dira.

3. Aldaketak zenbakituta egokituko dira agiri honen egitura formalera; alabaina, derrigorrezkoa izango da agiriaren testu bategina egitea, Arau Subsidiarioen aldaketak adieraziko dituen.

005. artikulua. Plan orokor batek Arau Subsidiarioak ordezkatu ditzen bete behar diren baldintzak.

1. Arau Subsidiario hauen indarraldia mugagabea da, baina haren hiri garapeneko xedapenak, hasiera batean, zortzi urteko mugaz ezarri dira.

2. Udalak, Legeak aginduta aldaketak egitera behartzen duten egoera eratorrien ondorioz, Arau Subsidiarioen elementuak aldatzeko edo berrikusteko egingo dituen ekimenak kontuan hartu gabe, berrikuspena nahitaezkoa izango da honako egoera hauekoren bat gertatzen denean:

- a) Zumaiak 12.998 biztanle baino gehiago izatea.
- b) Aurreikusitako etxebizitzaren %80 baino gehiago eginak izatea.
- c) Arau Subsidiarioetan instalazio berrietarako industria lurzorua %80 baino gehiago garatuta egotea.

3. Arau Subsidiarioak plan orokor batek ordezkatu ditu, baldin eta, udalbatzaren iritziz, eratorritako hirigintza egoerei aurre egiteko soil-soilik berari dagozkion mekanismo edo erakunde juridikoak eskuratzea egoki izan, eta, gainera, planeamenduaren figura juridikoa garatzeko legez aurreikusten diren jardura programak nahikoa bermez zehazteko baldintza objektiboak badaude.

4. Autonomia erkidegoak edo organo eskudunak hala agindutakoan.

5. Arau Subsidiarioak aldatu edo berrikusi egingo dira inguruko udalerrien planeamenduen onarpenak, udalaz gaindiko planen onarpenak edo horien aldaketek hala beharrezkoa egiten dutenean.

LEHEN TITULUA**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA****1.1. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIOA****006. artikulua. Kalifikazio erregimena.**

Zumaiako udalerrriaren lurralde osoa honako agiri hauetan arautzen den "kalifikazio globaleko" erregimenaren pean egongo da:

- 3. agiria. Hirigintza arauak.
- 5. agiria. Ordenazio planoak.

007. artikulua. Kontzeptuen definizioa.

1. Lurraldearen erabilera eta eraikuntza erregimena definitzen duen planeamenduko eragiketa "kalifikazioa" edo "zonakatzea" izango da.

2. "Kalifikazio globala" udalerrriaren lurralde zati bakoitzeko mugapenei berariazko hirigintza eta eraikuntza erabilera esleitzen diona da. Lurralde zati horiek "zonak" izango dira.

"Zonak" agiri honetako 008. artikuluan adierazten diren oinarrizko "erabileretarako" —bizitegirakoak, hirugarren sektorekoak, industria erabilerakoak eta abar— gordetakoak dira.

3. "Sistema orokorrak" nagusiki, eta, oro har, berariaz hirigintza arau hauetako 008. artikuluan jasotzen diren biztanleen oinarrizko zerbitzu beharrei —komunikazioak, espazio libreak, ekipamendu komunitarioak— erantzuteko azalera dira.

Halaber, sistema orokor kontzeptuaren barruan zerbitzu azpiegitura orokorretako elementuetarako gordetako areak —lurraldearen okupazio eskusiboa eskatzen dutenak— ibai ibilguak eta hondartza sartzen dira. Arau Subsidiario hauek Sistema Orokorra dohaiki lortzea behatzen dute, apirilaren 13ko 6/98 Legearen arabera.

4. "Kalifikazio xehekatuak" erabilera globaleko zonen ordenazio zehatza egiten du, kalifikazio orokorrean haietarako zehaztutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretatik abiatuta.

Erabilera xehekatuko partzelak (edo zati batean edo osorik eraikitzeke gordeko diren areak) bereizi egingo dira.

Komunitate ekipamenduko sistema lokalak bereizi egingo dira (zerbitzu publikoetarako erabilerak, ekipamendurako partzelak, azpiegitura eta espazio publikoak). Horiek hirigintza kudeaketaren ondorioz lortzen dira.

008. artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazioa.

1. Hirigintza erabilera hauek zehazten dira, horien gauzapena arautzeko:

- Bizitegirako erabilerak.
- Industria erabilerak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabilerak.
- Komunikazio erabilerak.
- Espazio libreetako erabilerak.
- Komunitate ekipamenduetako erabilerak.
- Ibai ibilguetako erabilerak.
- Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak.

2. Hirigintza erabilerak lurraldean ezartzeko erregimenak, bai kalifikazio globalari dagokionez, bai kalifikazio xehekatuari dagokionez, berariaz zehazten ditu erabilera nagusiak, baimendutako erabilerak eta debekatutako erabilerak erabilera globaleko zona bakoitzerako.

Erabilera globalerako zonei esleitutako erabilera nagusiak zehaztuko du horien ordenazioa, eta, ondorioz, horien kalifikazio xehekatutik sortutako partzelak, batik bat, erabilera horretarako gordeko dira. Berariazko baimenez, eta, kontrakorik zehazten ez den bitartean, oinarrizko zerbitzuen erabilerak barne hartuko ditu: komunikazioak, espazio libreak, komunitate ekipamenduak eta zerbitzuen azpiegituretarako.

Partzelen eta espazio publikoen erabilera erregimena (kalifikazio xehekatua) Hirigintza jarduerarako eremuetako areei erabilera nagusi bat, baimendutako erabilerak eta berariaz debekatutako erabilerak esleitzuz zehazten da.

009. artikulua. Hirigintza erabileren sailkapena eta edukia.

1. Bizitegirako erabilerak.

Bizitegirako erabilerak bi kategoria izango ditu: etxebizitza erabilerak eta komunitate bizitokirako erabilerak.

Etxebizitza erabilerak bizitokirako alojamendu pertsonalak, familiarrak edo horiei parekagarriak izango dira. Okupatutako lokal bakoitzean, gehienez, hamabi pertsona egongo dira (kopuru hori gainditzeko aukera izango da familia unitateak badira).

Etxebizitza erabileran sartuko dira haren osagarri direnak: atariak, trastetegiak, neurgailuen eta instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, eta abar.

Komunitate bizitokirako erabilerak okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona baino gehiagoko kolektiboak hartzen dituen alojamenduak izango dira. Komunitate bizitokirako erabileratzat joko dira hirugarren sektoreko erabileren edo komunitate ekipamenduen barruan sar ezin daitezkeen gizarte eta erlijio komunitateak.

Halaber, osagarritzat har daitezkeen beste hainbat erabilera hartzen ditu bere baitan —esaterako, 1. kategoriako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak eta abar—; betiere, bizitokietako pertsonalak soilik erabilitakoak badira.

Oro har, bizitegirako erabileretatik kanpo geratuko dira kategoría guztietako garaje erabilerak, merkataritza lokalak, erabilera pribatuko kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar) eta gas likidoen deposituak; halaber, bizitegirako erabileretarako (etxebizitzak eta komunitate bizitokiak) gordetako partzeletan jartzen badira, berariazko baimena lortu beharko dute.

2. Industria erabilerak.

a) Hirigintza erabilera horiek jarduera mota hauek barne hartzen dituzte:

- Era guztietako produktuak eta ondasunak egin eta transformatzen dituzten industriak.
- Ibilgailuak, makineria eta era guztietako tresnak konpontzeko tailerrak.
- Gasolindegia, ibilgailuen garbiketa zerbitzuak barne, eta garajeak kategoría guztietan.
- Errepide garraiorako agentziak.
- Oro har, lantzen, eraldatzen edo saltzen dituzten materialengatik edo erabiltzen dituzten elementu teknikoengatik, pertsonentzat eragozpenak edo arriskuak eta ondasunei kalteak sor diezazkioketen jarduera guztiak.
- Estalperik gabeko txatarra, ibilgailu edo material biltegi eta deposituak; nekazaritza eta abeltzaintzako produktuak biltegitratzekoak izan ezik.
- Industria erabilera nagusiaren osagarritzat har daitezkeen erabilerak; hala nola, bulegoak, laborategi eta kalkulu zentroak, zerbitzu azpiegituretako eta hondakinen arazketarako instalazioak, eta abar. Zaindari edo jagolearen etxebizitzak ere izaera hori izango du; baina, hori jarri ahal izateko, berariaz baimendu beharko da kasu bakoitzean egokiak diren baldintzak betez.
- Kotxetegia, ibilgailu eta makineria parkeak.
- Portuan egiten diren desegite lanak, mantentze lanak, manipulazioa eta biltegitratzeak, eta portuetako industria prozesuak.

Halaber, EJNSn sailkatutako jarduerak eta ezartzeko erabilera industrialeko kalifikazioa behar dutenak (ikus jarduerak ezartzeko araudiaren hirugarren tituluko 3.3 kapituluko taulak) barne hartuko dira. Jarduera horiek sektore hauetan biltzen dira:

- 1. sektorea: energia eta ura
- 2. sektorea: mineral ez-energetikoen erauzketa eta transformazioa, adar guztietan.
- 3. sektorea: metalak transformatzen dituen industria. Doitasunezko mekanika
- 4. sektorea: bestelako manufaktura industriak.
- 5. sektorea: eraikuntza.
- 6. sektorea: dendak, jatetxeak, ostalaritza, konponketak. 620 eta 670 adarrekoak.

Industria erabilera zenbait kategoriatan sailkatzen da, baimendutako beste erabilera batzuk gauzatzeko, eta, oro har, ingurumenean eragiten dituen kalte, eragozpen, osasungarritasun falta eta arriskuen arabera; betiere, beste erabilera batzuekin (hirugarren sektorekoak eta abar) parekatzeko aukeraren kalterik gabe.

- Lehen kategoría.

Etxebizitzekin lotuta egin daitezkeen jarduerak barne hartzen ditu.

- Bigarren kategoria.

Bizitegirako zonekin bateragarriak diren jarduerak barne hartzen ditu. Beren tamaina, produkzio prozesua eta sortzen dituzten ondorioak direla-eta, zonaren bizitegirako egitekoa gauzatu ahal izatea kaltetu edo arriskuan jarri ez, eta eraikuntza unitate independenteetan garatzen direnak.

- Hirugarren kategoria.

Industria zonetan edo industrialdeetan ezarri beharreko jarduerak barne hartzen ditu, eta eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako, 1. eta 2. kategorian sar ezin daitezkeenak; baita, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, bizitegirako erabilerarekin bateragarriak ez direnak ere, honako hauekin lotutako eragozpenak sortzen dituztelako: jarduera produktiboarekin, sortzen duten trafikoarekin, aparkalekuen behararekin, zamalanekin, edo gaien biltegiatzearekin.

- Laugarren kategoria

Arriskutsuak, kaltegarriak, osasungaitzak direlako, ingurumenean edo gizartean eragin handia dutelako, edo, besterik gabe, lur eremu handiak eskatzen dituztelako bereziak diren jarduerak barne hartzen ditu. Jarduera horiek bizitegirako erabilera duten areetatik urrun baimenduko dira soil-soilik.

Trafiko eskaeren aurreikuspena, zamalanekoak eta abar nahikoa izango dira horiek eragiten dituen jarduerak 1. eta 2. kategoriatik atera eta 3. kategorian sailkatzeko.

Jarduerak kategorietan sailkatzeko, oro har, honako zerrenda honetan adierazten diren ondorioak balioetsiko dira:

Eragozpenak.

- Zarata egitea (batik bat, lokalaren kanpoaldean eta inguruko lokaletan eragina duena).
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Ur zikinak sortzea.
- Industria hondakinak sortzea.
- Merkantzien karga eta deskarga bolumen handia.
- Aparkalekuen behar handia.
- Instalazioak edo bildutako gauzak agerian egotea.
- Jende pilaketa.

Kaltegarritasuna eta osasungarritasun falta.

- Gas kutsagarriak, toxikoak edo osasungaitzak isurtzea.
- Eragin kutsagarriak, toxikoak edo osasungaitzak dituzten ur zikinak sortzea.
- Materia toxikoak erabiltzea.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsagarriak, toxikoak edo osasungaitzak sortzea.

Arriskugarritasuna.

- Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak erabiltzea.
- Presio arriskutsuan egindako produkzio prozesuak edo ontziak erabiltzea.
- Substantzia kimiko biziak isurtzeko arriskua izatea.

Bete beharreko soinu mailak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak edo Organo Eskudunak ezarritakoak izango dira. Horiez gain, ordenantza hauetako bosgarren tituluko, 5.1.3. saileko 215. artikuluan araututakoa bete beharko da.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokionez, aplikagarria izango da industria erabilerarako zehaztutako kategorien banaketa. Horien bateragarritasuna ordenantza hauen III. tituluko 3.4 kapituluaren araututakoaren arabera zehaztuko da.

Honako hau izango da hirugarren sektoreko erabileren sailkapena:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza erabilera.
- Bulego erabilera.
- Aisialdi erabilera.
- Gizarte eta kultur erabilera.
- Osasun eta asistentzia erabilera.
- Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk.

Hotel erabileran irabazi asmoa duten era guztietako ostatu emateak sartzen dira; hala nola, hotelak, ostatuak, hotel egoitzak, motelak, pentsioak eta apartamentu-hotelak.

Erantsitako erabilera edo erabilera osagarri gisa, etxebizitza lokal bat onartuko da hotel instalazio bakoitzeko; ez, ordea, garaje erabilera. Azken hori berariaz baimendu beharko da kasu bakoitzean.

Merkataritza erabileran era guztietako produktuen eta artikuluen jendaurreko salmenta sartzen da — handizkakoak nahiz txikizkakoak— merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak —tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak—, eta jendearentzako era guztietako zerbitzuak; hala nola, ile-apaindegiak, edergintzako lokalak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. Halaber, merkataritza erabilerarekin parekatuko dira bulegoak, aisialdi edo gastronomia elkarteak, zorizko jokoaren lokalak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagileen eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk eta irakaskuntza ekipamenduak, instituzionalak, zerbitzu publikoetakoak, osasunekoak, asistentziakoak, sozialak eta kulturalak, aisialdikoak eta erlijio ekipamenduak, bai publikoak, bai pribatuak. Hortaz, horiek guztiak nagusiki merkataritza erabileretako gordetzen diren partzela eta lokaletan jartzea baimenduko da, erabilera horietarako eskatzen diren baldintza berdinetan, eta hura berariaz zehaztu beharrik gabe.

Planeamendu xehekatuaren araberrako berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

Garaje erabilera berariaz geratzen da merkataritza erabileratik kanpo; beraz, merkataritza erabilerako lokaletan ezarri nahi izanez gero, planeamendu xehekatuaren arabera emandako berariazko baimena beharko da.

Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduerak sartzen dira, enpresetako egoitza eta ordezkariak, banku bulegoak, burtsa eta aseguruak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, aurrekoekin bateragarriak eta parekagarriak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzekoak diren beste batzuk; betiere, dagozkien erantsitako erabilerak barne.

Aisialdi erabileran, titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario sartzen dira, dituzten helburuengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin daitezkeenak; besteak beste, olgeta edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen lokalak, kasinoak, lokal itxietan egiten dauden kirol instalazioak —gimnasioak, igerilekuak eta abar— eta estalperik gabeko olgeta eta kirol parkeak.

Gizarte eta kultur erabileran, kulturaren adierazpen komunitarioak sartzen dira; besteak beste, argazkigintza sozietateak, pintura eta eskultura tailerrak eta aretoak, museoak eta abar.

Osasun eta asistentzia erabilerak gaixoen tratamendua eta alojamendua barne hartzen dituzte, baita, horien antzekoak izanda, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendukotzat jo ezin daitezkeenak. Horien artean daude, besteak beste, ospitale, klinika eta egoitza geriatrikoak eta osagileen eta albaitarien kontsultak.

Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuek titulartasun pribatuko jarduera soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntzakoak eta horien antzekoak barne hartzen dituzte; betiere, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin badira. Horien artean daude, besteak beste, alderdi, sindikatu eta elkarten egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak, eta abar.

4. Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabilerak.

Helburu nagusia lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak sartzen dira erabilera honetan. Honako kategoria hauek finkatzen dira:

- Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.
- Baso erabilera.
- Itsasertzen ustiapenerako erabilera.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak barne hartzen ditu nahitaez landa lurretan ezarri beharrekoak diren nekazaritza erabilerak (era guztietako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiapena izan ezik) eta abeltzaintzako eta animalien produkzioko erabilerak (animalien hazkuntza eta zaintzarekin lotutako jarduera guztiak).

Bi modalitatetan banatzen dira:

- Nekazaritza ustiapen komuneko erabilerak. Erabilera horiek indarrean dagoen legediak eskatutako gutxieneko produkzio dimentsioak betetzen dituztenak eta zati batean edo osorik langile profesionalak egindakoak izango dira. Azken baldintza hori eskuduna den administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua) ziurtatu beharko du, hura ezartzeko baimen eskaera egin aurretik.

Bertan sartuko dira horiei dagozkien erabilera osagarriak ere: ustiapenerako erabiltzen diren ibilgailuak eta makineria gordetzea; ustiategitik jasotako produktuak biltegitratzea, eta horien jatorrian eraldatzea; betiere, azken hori egitea produkzio prozesua nabarmen errazten duelako justifikatzen bada, eta lortutako lehengaiak dagokien nekazaritza ustiapenera lotuko direla bermatzen bada. Halaber, horien artean izango dira nekazaritza intentsiboko erabilerak (barazkiak, janariak eta berotegiak).

- Profesionalak ez diren nekazaritza ustiapeneko erabilerak. Horien artean egongo dira nekazaritza ustiapen komunekoko erabileratzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak. Erabilera osagarri bakarra nekazaritza lanabesak gordetzea izango da.

Abeltzaintzako eta animalien produkzio komunekoko erabileren barruan, aldaera hauek izango dira:

- Abeltzaintza estentsiboko erabilerak. Erabilera hori batik bat leku irekietan hazitako ganadua duten ustiategiek osatzen dute. Ustiategi horietan ganadua ukuiluan egon ohi ez denez, ez dute hondakin organikoak elimintatzeko instalazioak dituzten eraikin itxiak izateko obligaziorik.

- Abeltzaintzako eta animalien produkzio intentsiboko erabilera. Erabilera horretan era guztietako animaliak leku itxietan hazten dituzten ustiategiak sartuko dira. Horien artean, beren tamainagatik eta ezaugarriengatik eragozpen handiak —usainak eta hondakin kutsagarriak— sortzen dituztenak “abeltegiak” izango dira. Erabilera mota horiek ezartzeko baimena eskatu baino lehen, txosten loteslea eskatu beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuari, eta Arau Subsidiario hauetako 145. artikuluan araututako berariazko baldintzak bete beharko dira.

Baso erabilerak egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapeneko jarduerak biltzen ditu, bertako basoak ekosistema integratu moduan zaindu eta lehenera ekartzekoak, eta azken helburu horrek ezarritako muga barruan egindako ustiapenak eta aurreko erabilera guztien erabilera osagarriak.

Itsasertzen ustiapeneko erabilerak baliabide mota horren ustiapena barne hartzen du, ezinbestez itsasertzei lotuta eta lurraldearen aldi baterako okupazioa eskatzen dutenak; betiere, aurretik Kosten Zerbitzua edo Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Zuzendaritzak —kasuan-kasuan dagokionak— txosten loteslea eginda. Ordenantza hauek udalerrian itsasertzak ustiatzea debekatzen dute, udalaz gaindiko natur eta biologia intereseko area baita.

5. Komunikazio erabilerak.

Komunikazio erabileren kategoria hauek izango dira:

- Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.
- Aparkaleku erabilera.
- Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- Bidegorri erabilera.
- Garaje erabilera.
- Trenbide erabilera.
- Portu erabilera.

Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera, aparkaleku erabilera, oinezkoen zirkulaziorako erabilera eta bidegorri erabilera oinarrizko zerbitzuetako erabilerak izango dira, eta zuzenean egongo dira baimenduta erabilera globaleko zona guztietan, berariaz adierazi beharrik izan gabe. Izaera hori izango dute hiriarteko errepideek, herri barruko bide sareak, bideen sare nagusiak eta mendi bideek, espaloiek, aldi berean oinezkoentzat eta ibilgailuentzat diren bideak eta bidegorriak.

Aparkaleku erabilera ibilgailuak estalperik gabeko leku publiko edo pribatuetan uztea izango da.

Garajea ibilgailuak estalitako eta itxitako espazioetan gordetzea izango da, eta, garaje kolektiboak, IGOKA jarduera unitatetzat joko dira.

Garaje erabileraren barruan erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikoko garajeak bereiziko dira. Erabilera pribatuko garajeak horien titularrek edo titularrek zuzenean baimendutako pertsonak erabilitakoak izango dira, bai jabetza pribatukoak izan, bai —jabetza publikokoak izan arren— emakidan emandakoak izan. Jendeak oro har eta mugapenik gabe erabil ditzakeenak izango dira erabilera publikoko garajeak, bai doanekoak, bai ordaindu beharrekoak.

Erabilera horrek erabilera osagarriak ere barne hartzen ditu; esaterako, komunak eta garbiketako lekuak, instalazioen gelak eta bestelakoak. Hala ere, erabilera horietatik kanpo egongo dira gasolina zerbitzuguneak, irabazi asmoko ibilgailuen garbiketa eta ibilgailuak konpontzeko tailerrak. Planeamendu xehekatuak berariaz arautuko du partzela eraikigarri bakoitzean ezar daitezkeen garaje erabilera.

Trenbide erabilerak trenbideak, geltokiak eta azken horien erabilera osagarriak barne hartzen ditu. Hala ere, horien artean, berariaz arautu beharko da industria jarduera moduan trenbide materialaren konponketa tailerrei dagokien erabilera.

Portu erabilerak izango dira itsas komunikazioen erabilerak —atrakatzera eta atrakatzeko egoeratik irtetea (kontzeptu horretatik kanpo egongo dira industria manipulazioak eta prozesuak)—, eta berariaz portuetakoak diren erabilera osagarriak.

Erabilera horien barruan sartuko dira itsasontzi txikien amarratze tradizionalen erabilerak, operatiboak ez diren portuko eremuetan eta noizean behingo portu erabilera duten eremuetan egiten diren portuetako espazio libreen erabilerak, hirigunetik gertu egon eta une jakinetan portu erabilerarako erraz mugatu daitezkeenak.

Portu erabilerarekin parekatuko dira horien zerbitzu publikoetako ekipamenduak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk, administratibo eta instituzional publikoak, aisialdi eta kirolerakoak. Alabaina, erabilera horiek xehekatuta arautzen dira Zumaia portuko 7. SOko plan berezian.

6. Espazio libreetako erabilera.

Espazio libreetako erabilerak kategoria hauek izango ditu:

- Landa lurretako espazio libreen erabilera.
- Espazio urbano libreen erabilera.

Espazio libreen erabilera jabari publikokoak diren eta sarbide librea duten espazioei dagokiena da; betiere, komunikazio azpiegiturak eta zerbitzu urbanoak ezartzeko ez badira. Erabilera horietatik kanpo geratuko dira, banakako salbuespenen kasuan izan ezik, eraikinak dakartzaten garapenak.

Horien artean aipatzekoak dira: plaza, lorategi eta herriko parkeetakoak; eraikigarriak ez diren eremu urbano edo landatarreko hondar espazioak edo eraikuntzak edo azpiegiturak babestekoak; landa inguruneke aisialdirako eta solasaldirako jabari publikoko lurak; eta ibaien ibilgu publikoetako eta itsaso eta lehorraren arteko zonakoak.

Landa lurretako espazio libreen erabilerak barne hartzen ditu bertako basoak eta lurralde eremu jakin batzuetako (Talaimeendi, Artadi, Oikiako basoa), natura eta paisaia balioak ekosistema integratu moduan gordetzeko eta lehenera ekartzeko erabilerak. Halaber, aisialdi eta solas jarduerak ere barne hartuko ditu, mugatuak eta kontrolpekoak badira.

Espazio libreetako erabilerak mantentze lanetarako erabilera osagarriak —makineria, lanabesak eta materiala gordetzea eta antzekoak— eta erabiltzaileei beharrezko zerbitzuak —komun publikoak eta antzekoak— ematekoak barne hartuko ditu.

Espazio libreen erabilerak oinarrizko zerbitzuen erabilerak izango dira, eta zuzenean egongo dira baimenduta erabilera globaleko zona guztietan, berariaz adierazi beharrik izan gabe.

7. Komunitate ekipamenduko erabilera.

Komunitate ekipamenduko erabilerak erakunde publikoek edo pribatuek herritarrei emandako zerbitzuak barne hartzen dituzte. Ildo horretatik, udalak komunitate ekipamendutzat jo ditzake entitate pribatu batek egindako jarduerak, baldin eta herritar guztientzako oinarrizko zerbitzuaren erabilera dutela balioesten badu. Hala ez bada, hirugarren sektoreko jarduera gisa kalifikatuko dira.

Komunitate ekipamenduko erabilerako kategoria hauek egongo dira:

- Hezkuntza ekipamenduko erabilera.
- Kirol ekipamenduko erabilera.
- Erakunde publiko eta administrazio ekipamenduko erabilera.
- Osasun ekipamenduko erabilera.
- Gizarte eta kultur ekipamenduko erabilera.
- Aisialdi ekipamenduko erabilera.
- Erljio ekipamenduko erabilera.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

Hezkuntza ekipamenduko erabilerak barne hartzen ditu hezkuntzaren modalitate guztiak —haurtzaindegia, eskolaurrea, Lehen Hezkuntza, Bigarren Hezkuntza, Batxilergoa, Lanbide Heziketa, heziketa berezia, erdi mailako ikasketak, unibertsitateko ikasketak, unibertsitate eskolak eta ikastetxe nagusiak barne— eta ofizialki sailkatutakoak edo sailkatu gabekoak —eskola-tailerrak eta abar—, bai publikoak, bai pribatuak. Halaber, horien guztien erabilera osagarriak ere barne hartzen ditu.

Kirol ekipamenduko erabileraren barnean kirol praktika, kultura fisikoa arlo guztietan eta horren irakaskuntza sartzeko dira, eraikinetan nahiz kirola egiteko prestatutako espazio libreetan. Horien erabilera erantsiak ere erabilera horren barruan sartuko dira.

Erakunde publiko eta administrazio ekipamenduko erabilerak izaera publikoa duten erabilera instituzionalak eta administratiboak barne hartzen ditu; betiere, horiek ezartzea bateragarria bada nagusiki beste erabilera batzuetarako diren partzeletan edo horietatik gertu. Horien artean egongo dira udaltzaingoaren komisariak, posta bulegoak, udal bulegoak eta beste administrazio batzuetakoak, inguruan edo hurbil dauden beste erabilera batzuekin bateraezinak diren funtzioak ez badituzte. Kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere barne hartuko dira.

Osasun eta asistentzia ekipamenduko erabilerak gaixoak hartzea eta horiei alojamendua ematea helburu duten erabilerak barne hartzen ditu —ospitaleak, anbulatorioak, klinikak, kontsultategiak eta antzekoak—, baita babesgabe dauden biztanleei laguntza ematea helburu duten erabilerak ere —esaterako, zahar etxeak, zaharren egoitzak, pasadizokoen etxeak, eta abar—.

Gizarte eta kultur ekipamenduko erabileraren barnean, kultura bultzatzeko eta sorkuntza artistikoa bultzatzeko jarduerak sartzen dira; hala nola, liburutegietan, museoetan, erakusketa, hitzaldi edo bilera aretoetan, musika entzutegietan eta antzeko beste leku batzuetan egiten direnak.

Aisialdi ekipamenduko erabilerak antzokiak, zinemak, aisialdirako parkeak eta aisialdiko bestelako erabilera batzuk barne hartzen ditu.

Erlijio ekipamenduko erabilerak erlijio katolikoko eliza, ermita, kapera eta parrokia zentroetan eta beste erlijio batzuetako zentroetan egiten diren gurtza eta erlijio prestakuntzako jarduerak biltzen ditu, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilerak barne hartzen ditu herritar guztientzako zerbitzuak izanik aurreko kategorietan sartuta egon ez eta berariaz administratiboak ez diren erabilerak. Askotariko erabilerak izango dira; esaterako, suhiltzaileak, polizia, azokak, postetxeak, hilerriak, aterpetxeak, turismo kanpamenduak eta bestelakoak —horiei dagozkien erabilera osagarriak barne—. Jarduera horiek administrazio publikoetako erakundeek garatu beharko dituzte; betiere, beren egitekoen ezaugarriak direla eta, horiek ezartzea bateraezina bada beste erabilera batzuetarako gordetako partzeletan. Hortaz, erabilera horiek berariaz arautu beharko dira banan-banan.

Erabilera nagusi gisa bizitegirakoak, industriakoak edo hirugarren sektorekoak dituzten zonak izaki, indarrean dagoen Planeamendu araudiak erabilera globaleko zonetan nahitaez jarri beharrekotzat jotzen dituen komunitate ekipamenduko erabilerak —oro har, eta planeamendu partzial batean jasoak ez izan arren— oinarritzko zerbitzuetako erabileratzat joko dira zona horietan guztietan, eta, ondorioz, ez da beharrezkoa izango planeamenduak hori berariaz baimentzea.

Ez dira horien barruan sartuko zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilerak, kasu honetan izan ezik: industria erabilerekin parekagarriak badira eta nagusiki industria erabilerakoa den zona batean badaude. Azken baldintza hori betez gero, planeamenduak berariaz baimendu beharko ditu erabilera horiek banan-banan.

8. Zerbitzu azpiegituretako erabilera.

Zerbitzu azpiegituretako erabileren kategoria hauek izango dira:

- Ur hornidurarako azpiegitura erabilera.
- Estolderia eta ur zikinak arazteko azpiegitura erabilera.
- Energia elektrikoa hornitzeko eta banatzeko azpiegitura erabilera
- Erregaiak hornitzeko azpiegitura erabilera.
- Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegitura erabilera.
- Zabortege kontrolatuen eta hondakin solidoen tratamendurako erabilera.

Ur hornidurarako azpiegitura erabilerak ur bilketak, araztegiak, hornidura adar handiak, bilketarako eta banaketarako deposituak, ponpaketa eta klorazio estazioak, horien erabilera osagarriak eta banaketa sareak barne hartuko ditu.

Estolderia eta ur zikinak arazteko azpiegitura erabilerak barne hartzen ditu aurretratamendu eta tratamendu instalazioak (ur zikinen araztegiak), hodi biltzaile handiak, ponpaketa estazioak eta estolderia sareak.

Energia elektrikoa hornitzeko eta banatzeko azpiegitura erabilerak barne hartzen ditu banaketako estazioak eta azpiestazioak, transformazio zentroak, aireko eta lurrazpiko hornidura eta banaketa sareak —goi tentsiokoak eta behe tentsiokoak (30 eta 13,2 kv.)—, zentral hidroeletrikoak, zentral termikoak eta argiteria publikoaren sarea.

Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituretako erabilerak barne hartzen ditu zentral telefonikoak, irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak, era guztietako antenak, itsasoko eta portuko seinaleztatze elementuak, horiek dagozkien erabilera osagarriak, eta aurreko guztiei dagozkien sareak. Telefonía mugikorrek antenak ezingo dira bizitegirako lurzoruan jarri.

Zentral telefonikoak eta irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak merkataritza eta bulego erabilerekin parekatuko dira.

Erregaiak hornitzeko azpiegitura erabilerak barne hartzen ditu gasbideak, erregulazio estazioak, jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas banaketako sareak eta horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegiatze instalazioak. Halaber, erabilera kategoria horretan sartuko dira erabiltzaile zuzenen erregai deposituak, eta horien artean “petrolioaren eratorri astunen deposituak” —gas olioia edo fuel olioia— eta “gas likidotuena” bereiziko da.

Salmenta helburu duten era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak industria erabilerak izango dira ondorio guztietarako.

Era guztietako zerbitzuen banaketa sareak —ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonía, gasa eta bestelakoak—, ura hornitzeko edo ur zikinak bideratzeko ponpaketa estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen deposituak —gasolioa edo fuel olioia erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzekoak— oinarritako zerbitzuetako erabileratzen joko dira, eta erabilera globaleko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe. Bestalde, planeamenduak berariaz baimendu beharko ditu erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen deposituak.

Zabortegei kontrolatuen eta hondakin solidoen tratamendurako erabilerak barne hartzen ditu hondakin organikoak, ez-organikoak eta bizigabeak baldintza kontrolatuetan —horien erabilerak izango dituen ingurumen eraginak murriztea eta horien eraginpeko eremuen azalerak lehenera ekartzea bermatuko dutenak— ezabatzeko zabortegeiak. Hondakin solidoak tratatzeko instalazioak, aipatutako erabilera guztiei dagozkien erabilera osagarriak eta bestelakoak ere barne hartzen ditu. Ez da erabilera globaleko zonarik finkatuko, Zumaiako udalerraren eremutik kanpo egingo baitira. 18. Hako (Korta) Garbigunea soilik jasotzen da.

010. artikulua. Kalifikazio globalaren sistematizazioa.

- A. Bizitegi erabilerako zonak
 - A.1. Alde zaharreko bizitegirako zonak.
 - A.2. Hirigune errebaletako bizitegirako zonak.
 - A.3. Zabalguneako bizitegirako zonak.
 - A.4. Dentsitate txikiko bizitegirako zonak.
- B. Industria erabilerako zonak.
 - B.1. Industria erabilerako zona komuna
 - B.2. Portuetako industria erabilerako zonak. Portuen sistema orokorra
- C. Hirugarren sektoreko erabilerako zonak.
 - C.1. Administrazio eta merkataritza erabilerako zonak
- D. Landa eremua.
 - D.1. Babes bereziko landa eremuak
 - D.1.1. Natura eta paisaia interesekoak.
 - D.1.2. Gailurretakoak.
 - D.1.3. Labar eta itsasertzekoak.
 - D.1.4. Erreka eta sakanetakoak.
 - D.1.5. Intereseko geologia egiturak dituztenak.
 - D.1.6. Arkeologia interesa eta monumentu megalitikoak dituztenak.
 - D.1.7. Andeatutako zonen paisaia eta funtzioak berreskuratzekoak. (Ingurunea hobetzea)
 - D.1.8. Baso erabilerak.
 - D.1.9. Akuiferoak babestekoak.
 - D.1.10. Sistema orokorrak.
 - D.2. Landa eremu komuna.
 - D.3. Ondare publikorako lurzoru erreserba (ekainaren 29ko 20/1998 legea).
- E. Komunikazio sistemak
 - E.1. Bide sareak
 - E.1.1. Hiriarteko errepideak, A-8 autobidea, N-634 saihesbidea.
 - E.1.2. Tokiko errepideak.
 - E.1.3. Herriko bide nagusiak.
 - E.1.4. Herriko bigarren mailako bideak.
 - E.1.5. Bidegorriak.
 - E.2. Trenbide sareak
 - E.3. Portu erabilerako zonak. Portuen sistema orokorra.
 - E.3.1. Portu erabilerako zonak.
 - E.3.2. Portuko espazio libreak.

E.3.3. Amarratze tradizionalen zonak.

F. Espazio libreen sistemak.

F.1. Espazio urbano libreak.

F.2. Landa lurretako espazio libreak.

F.3. Ibaien ibilguak - errekek.

F.4. Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa.

G. Komunitate ekipamenduko zonak.

G.1. Zehaztugabeko ekipamenduko zonak.

G.2. Hezkuntza ekipamenduko zonak.

G.3. Kirol ekipamenduko zonak.

G.4. Erakunde publiko eta administrazio ekipamenduko zonak.

G.5. Osasun eta asistentzia ekipamenduko zonak.

G.6. Gizarte, kultura eta aisialdi ekipamenduko zonak.

G.7. Erlijio ekipamenduko zonak.

G.8. Zerbitzu publikoen ekipamenduko zonak.

H. Zerbitzu azpiegiturako zonak.

H.1. Ur hornidurarako azpiegitura erabilerako zonak.

H.2. Estolderia eta ur zikinak arazteko azpiegitura erabilerako zonak.

H.3. Hornidura elektrikoko azpiegitura erabilerako zonak.

H.4. Telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegitura erabilerako zonak.

H.4.3. Itsasargiak eta seinaleak.

H.4.4. Telekomunikazioak.

H.5. Gas hornidura eta banaketa azpiegitura erabilerako zonak.

H.6. Garbiguneak.

5.12. eta 5.18 planoek grafikoki osatzen dute sistematizazioa.

011. artikulua. Erabilera globalerako zonetarako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

A. BIZITEGI ERABILERA ZONAK.

A.1. Bizitegi erabilerako zonak alde zaharrear.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 31ko 317/2002 dekretuarekin bat etorri, Zumaiako alde zaharra "birgaitze integratuko area" gisa definitu eta mugatuko da, eta hari dagokion birgaitzeko plan berezia idatziko da, eraikitako ondarea babesteko, zaintzeko eta hobetzeko jarduerak bultzatzeko. Planaren helburu nagusiak ondare artistiko eta kulturala zaintzea, eta hiri morfologia, erdi aroko partzelak eta eraikinen tipologia errespetatzea izango dira. Birgaitzea ezarritako babes maileri jarraituz egingo da, baina, egokia denean, aukera izango da balio historiko, kultural edo urbanistikorik ez duten eraikinak aldatzeko edo eraiki gabeko partzelak okupatzeko. Eraikin berrien tipologia ildo nagusiek —eraikinen izaera orokorra eta eraikuntzako elementuak— bat etorri beharko dute hiriguneetan dauden jatorrizko elementu eta eraikinekin.

Eraikuntza profila, oro har, sestra gaineko hiru solairu eta teilatupea izango da. Idatziko den birgaitzeko plan bereziek baldintza murrizagoak ezar ditzakete, edo egun dauden eraikinak profil altuago batez finkatu.

Birgaitzeko plan bereziak sestra azpiko eraikuntza profila ere arautuko du (sotoak edo erdi sotoak).

Eraikinen forma eraikuntza lerrokadurak grafikoki azalduz arautuko da, baita partzela bakoitzeko ordenantza orokorren edo partikularren bidez ere; betiere, birgaitzeko plan bereziak finkatzen dituen babes helburuen arabera.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak araututakoa betetzeko bidea ere arautu beharko da.

Azkenik, bizitzek etxebizitza izaera izateko eduki beharko duten gutxieneko azalera erabilgarria finkatu beharko da, baita osoko aldaketa edo birgaitzea gertatuz gero izango diren aprobetxamendu eta dentsitate baldintzak ere. Planik egon ezean, Arau Subsidiario hauetako 34. eta 35. artikuluetan ezarritakoaren arabera arautuko dira.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

— Komunitate bizitokiak: erabilera horretara soilik gordetako partzeletan, eta arautegi honetako hirugarren tituluko 3.4. kapituluan ezarritako mugekin.

— Industria jardueretako erabilerak: lehen eta bigarren kategoriakoak, ezarritako mugak betez, etxebizitza erabilerarekin eta merkataritza erabilerarekin bateratzeko modukoak.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Merkataritza erabilerak: berariaz erabilera horretarako bideratutako partzeletan edo etxebizitzetarako partzeletan (beheko solairuan eta, beheko solairuaren osagarri gisa soil-soilik, sotoan eta erdi sotoan). Kasu horietan, espazio publikoetatik sarbide zuzena izan beharko da, eta ezarritako mugak bete beharko dira.

* Bulego erabilera: areetako ordenantza xehekatuek araututakoaren arabera.

* Aisialdi erabilerak: merkataritza erabilerei parekatuak.

* Hotel erabilerak: komunitate bizitokirako erabileraren baldintza berdinetan.

* Osasun eta asistentzia erabilerak: merkataritza erabilerarekin parekatuak edo komunitate bizitokirako erabileraren baldintza berdinetan.

- Hirugarren sektoreko bestelako erabilerak: merkataritza eta bulego erabilerei parekatuak.

— Garaje erabilera: (ibilgailuak gordetzea), oro har, sotoetan eta erdi sotoetan; eta planeamendu xehekatuak hala baimentzen duenean, beheko solairuan. Bigarren sototik aurrera hautazkoa izango da, eta ez kontuan izango sabai eraikigarriaren gehienezko azalera konputatzerakoan.

— Komunitate ekipamenduko erabilera: erabilera eskusiboko partzeletan, merkataritza erabilerei parekatutako erabilera gisa, eta etxebizitza erabilerako partzeletan.

— Zerbitzu azpiegituren erabilera: planeamendu xehekatuak ezarritako lekuetan eta lehen kategoriako jarduera gisa.

Debekatutako erabilerak:

- Hirugarren sektoreko erabilerak: baimendu gabeko kategoria eta aldaeretan.
- Industria erabilerak: baimendu gabeko kategoria eta aldaeretan.
- Landatarrak.
- Komunitate ekipamendua (etxebizitza erabilerarekin bateragarriak ez diren zerbitzu publikoak).
- Gas likidotuen deposituak.

A.2. Hirigune errebaletako bizitegirako zonak

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

• Eraikuntza dentsitate handi edo oso handiko zonak, mehelinen bidez elkarri atxikitako eraikuntza moduluez osatuak; lerrokadura jarraituak izango dituzten fatxada nagusietan, kalera eta atzeko fatxadan; sakonera eraikigarria ertaina edo handia izango da, sestra gaineko hiru solairu edo gehiagokoa izango da, hiriguneko egituraren antzekoa.

- Eraikinak lerroan edo "etxadi" irekietan antolatu ahalko dira.
- "Area" bakoitzean berariaz baimendu ahalko dira eraikuntza libre edo irekiko partzela bakanak antolatzea, bizitokirako erabileretarako edo baimendutako beste erabilera batzuetarako.
- Partzela osoa eraiki ahal izango da sotan edo erdi sotoan, gehienez, sestra azpiko bi solairu egin arte; baita, planeamendu xehekatuak berariaz baimentzen duenean, beheko solairuan eta tarteko solairuan.
- Eraikinen forma, sestra gainean, eraikuntza lerrokadura orokorren adierazpen grafikoaren bidez eta eraikuntza profila arautzen duten ordenantzen bidez finkatzen da; eta garapeneko planeamenduan zehaztuko da.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Etxebizitza

Baimendutako erabilerak:

- Komunitate bizitokiak.
- Industria erabilera (lehen eta bigarren kategoria, A.1 zonaren baldintza berdinetan).
- Hirugarren sektoreko erabilerak: lehen eta bigarren kategoria, A.1 zonaren baldintza berdinetan.
- Garaje erabilerak, A.1 zonaren baldintza berdinetan.
- Komunitate ekipamendu, osasun, asistentzia eta beste erabilera guztietan planeamendu xehekatuak baimendutako erabilerei buruz araututakoari jarraituko zaio.

Debekatutako erabilerak:

- Industria erabilerak (baimendu gabeko erabileretan)
- Landatarrak.

A.3. Zabalguneeetako bizitegirako zonak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikitze dentsitate handiko zonak, modu irekian antolatutako bizitegirako eraikuntza bloke edo dorrez osatuak.

Aldaera bat proposatzen da, eraikuntza irekia, etxadiak osatuz. Oro har, 16 metro baino gutxiagoko sakonera duen lerro tipologiari dagokio, kaleetan eta espazio libre perimetraletan oinarritutako lerrokadurak dituen, eta etxadi irekiak osatzen dituen.

HA bakoitzeko arau zehatzek edo garapeneko planeamenduak arautuko dute, hala badagokio, hirugarren sektoreko erabilera eskusiboa izango duten partzelen antolamendua.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

— A.2. puntuko zonen antzeko erregimena esleituko zaie zona hauei.

Debekatutako erabilerak:

— A.2. puntuko zonetako berak

A.4. Dentsitate txikiko bizitegirako zonak.

Lurzoru urbanoan zehazki mugatutako zonak dira, baina landa inguruneari dagozkienak (Oikia, Artadi eta Narrondo), eta eraiki gabeko partzelez inguratutako eraikin bakanez osatuak. Oro har, familiabakarreko edo bi familiako eraikinak izango dira.

Eraikinen forma xehetasunezko azterketek eta partzelako ordenantzek arautuko dute.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

— Komunitate bizitokiak.

— Industria erabilerak (1. kategoria, eskulangintzako tailerrak).

— Hirugarren sektorekoak.

— Familia izaerako baratzak eta abeltzaintza erabilera arruntak.

— Garaje erabilera.

— Komunitate ekipamendua.

— Gas likidotuen deposituak.

Debekatutako erabilerak:

— Industria erabilerak (berariaz baimendu gabeko kategorietan).

— Landatarrak (berariaz baimendu gabeko kategorietan).

B. INDUSTRIA ERABILERAKO ZONAK.

B.1. Industria erabilerako zona komuna.

Hainbat motatako partzela bakanez osatutako zonak, berariaz finkatutako industria erabileretarako bideratuak, eta area bakoitzerako berariaz eta xehekatuta zehaztuko direnak.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Industria erabilerak (1., 2., eta 3. kategoriak) area bakoitzean zehatzen diren baldintzen arabera.

Baimendutako erabilerak:

— Merkataritza erabilerak (soil-soilik industria produktuak merkaturatzen dituzten ostalaritza, merkataritza guneak eta txikizkako dendak) loturiko jarduerak bezala industri jarduerako azalera orokorraren %30eko gehienezko okupazioarekin.

— Hirugarren sektorekoak mugarik gabe, xehekatutako araudiak zehaztutako lekuetan.

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

- Bulegoak.
 - Garajeak.
 - Komunitate ekipamendua (kirol erabilerakoak, instituzionalak, zerbitzu publikokoak, eta osasun eta asistentziakoak).
 - Zerbitzu azpiegiturak (Garbigunea barne).
- Debekatutako erabilerak:
- Bizitegirakoak (berariaz baimendutakoak izan ezik).
 - Industria erabilerak (4. kategoria).
 - Landatarrak.
 - Komunitate ekipamenduak (berariaz baimentzen ez direnak).

B.2. Portuetako industria erabilerako zonak. Portuen sistema orokorra.

Astilleros Balenciaga eta Barinaga txatartegiko eremuari soilik dagokio kalifikazio hau.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Industria erabilera (1., 2. eta 3. kategoria) area bakoitzerako zehazten diren baldintzen arabera.
- Portu erabilerak.

Baimendutako erabilerak:

- B.1 zonetarako zehaztutako berak, area bakoitzeko araudiak, Arau Subsidiario hauek eta portuko plan bereziak egindako zehaztapenak, gehikuntzak eta esklusioak barne.

Debekatutako erabilerak:

- Aurreko puntuan adierazitako berak.

C. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA ZONAK.**C.1. Administrazio eta merkataritza erabilerako zonak.**

Eraikin bakanak edo elkarri atxikiak, mota bat baino gehiagokoak (blokeak edo etxadiak), eta berariazko antolamendu proiektu baten bidez arautuak.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Hirugarren sektoreko erabilerak, oro har (kategoria guztietan).

Baimendutako erabilerak:

- Industria erabilerak 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak, arau hauek eta area bakoitzeko xehekatutako araudiak zehaztutako mugen barruan.
- Komunitate bizitokiak.
- Garajeak.
- Komunitate ekipamendua (bateragarriak diren kategorietan).

Debekatutako erabilerak:

- Etxebizitza.
- Industria erabilerak (berariaz zehaztugabeko kategorietan).
- Landatarrak.

D. LANDA EREMUAK.

D.1. Babes bereziko landa eremuak.

3.7.5. saileko 139. artikulua arautuko ditu

D.1.1 Natura eta paisaia interesekoak.

3.7.4. saileko 137.1 eta 138. artikuluek arautuko dituzte, eta 5.13. planoan azaltzen dira.

Landa eremuak, hirigunetik gertu egoteagatik eta dituzten paisaia eta egitura ezaugarriak direla-eta, ikusizko eta ingurumeneko eragin handia izango luketenak, bertan esku hartuz gero.

Proposamenaren oinarria horiek oso-osorik eta bere horretan kontserbatzea da. Honako hauek dira: Santixoko dunak eta hondartza, Beduako uharteak eta ingurunea, Artadiko artadia, ibaiko eta itsasertzeko labarrak eta Oikiako basoa.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Debekatuta dago eraikinak egitea, zerbitzu azpiegituretarako berariazko instalazioak izan ezik. Horretarako, udalaren baimen berezia beharko da, horiek eremu horietan izango duten eragina eta beste leku batean jartzea ezinezkoa dela balioetsi ondoren.

Arau hauen hasierako onarpena egin aurretik zeuden eraikinak eta horietan egiten diren baimendutako erabilerak finkatu egingo dira.

Ordenazior kanpo uzten dira eraikin horien irudi tradizionala eta jatorrizko tipologia aldatzen duten gehikuntzak, txabolak edo erantsitako eraikinak. Eraikin horiek arau hauetako 149. artikulura eta landa lurzoru arruntean —D.2.— egingo diren bizitegi erabilerako eraikinetarako arau guztiek ezarritakora egokitu beharko dute.

2. Erabilera erregimen orokorra. (139. artikulua)

Erabilera nagusia:

— Espazio libre eta aisialdiko erabilerak, espazioaren, faunaren eta floraren babesa, kontserbazioa eta lehengoratzeta, eta horien ustiapen kontrolatua.

— Baso erabilera. Paisaia berreskuratzeko soilik: berariaz debekatzen da koniferoak (“intsinis”) landatzea.

Baimendutako erabilerak:

— Zerbitzu azpiegitura erabilera, ur hornidurari dagokion adarrean.

— Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapena, salbuesenez, arau hauek onartu baino lehen bazeuden ustiategietan.

— Arau Subsidiario hauek onartu baino lehenagokoak badira, ustiategi horien osagarriak diren etxebizitzak.

— Komunitate ekipamenduko erabilera.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

D.1.2. Gailurren babeserako landa eremuak (137.2. artikulua).

Udalerriko leku altuenei dagozkien zonak dira, eta, itsaslabarretatik gertu izateagatik eta dituzten paisaia eta egitura ezaugarriengatik, bertan esku hartuz gero, ikusizko eta ingurumen eragin handia izango luketenak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Debekatuta dago eraikinak egitea, zerbitzu azpiegituretarako berariazko instalazioak izan ezik. Horretarako, udalaren baimen berezia beharko da, horiek eremu horietan izango duten eragina eta beste leku batean jartzea ezinezkoa dela balioetsi ondoren.

Arau hauen hasierako onarpena egin aurretik zeuden eraikinak eta horietan egiten diren baimendutako erabilerak finkatu egingo dira.

Ordenazioz kanpo uzten dira eraikin horien irudi tradizionala eta jatorrizko tipologia aldatzen duten gehikuntzak, txabolak edo erantsitako eraikinak. Eraikin horiek arau hauetako 149. artikulura eta landa lurzoruan —D.2.— egingo diren bizitegi erabilerako eraikinetarako arau guztiek ezarritakoari egokitu beharko zaizkio.

2. Erabilera erregimen orokorra. (139. artikulua)

Erabilera nagusia:

— Espazio libre eta aisialdiko erabilerak, espazioaren, faunaren eta floraren babesa, kontserbazioa eta lehengoratztea, eta horien ustiapen kontrolatua.

— Baso erabilera. Paisaiak berreskuratzeko soilik: berariaz debekatzen da koniferoak ("intsinis") landatzea.

Baimendutako erabilerak:

— Zerbitzu azpiegitura erabilera, ur hornidurari dagokionez.

— Arau hauek onartu baino lehen bazeuden eta salbuespenez, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapena.

— Arau Subsidiarioak onartu aurretik bazeuden, ustiategi horien osagarriak diren etxebizitzak.

— Komunitate ekipamenduko erabilera.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

D.1.3. Labar eta itsasertzen babeserako landa eremuak (137.3. artikulua).

Itsasertzeko mugek eta itsasertzen legean zehaztutako 6 eta 100 metroko zerrendek osatutako eremuak. (legeari jarraituz, 200 metrora handitua Talaimendin eta Algorrin). 1. SO (Paola), 4. SO (Itzurun), eta Deba arteko itsaslabarrak dira.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Ez da eraikinik egitea baimentzen, zerbitzu azpiegituretarako eta komunitate ekipamendurako beharrezkoak direnak izan ezik. Itsasertza ustiatzeko beharrezkoak izan daitezkeenak edo/eta nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenekoak aldi baterakoak izango dira.

Planeamendu xehekatuak araututakoari jarraituko zaio.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusiak:

— Itsasertzaren ustiapen erabilerak, plan bereziek ezarritako murrizpen edo/eta debekuak errespetatuz.

— Espazio libreen erabilera, aisialdiko, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikokoa eta natura eta paisaia intereseko espaziokoak.

Baimendutako erabilerak: (139. artikulua)

D.1.4. Erreka eta sakanetako landa eremuak.

Ibaien eta erreken lurralde arloko planaren barruan sartzen dira. (137.4. artikulua)

Batik bat hirigintza alderdiak arautzen dituen ibaiertzen ordenazioko B.4.3. planoan adierazitakoak dira: Santixoko, Olabia, Lokaizeta, Intxaurregi erreka, gatzeluerreka eta, zeharka, Lopetzaerreka errekek.

D.1.5. Intereseko egitura geologikoak (137.5. artikulua)

Landa eremuak.

Egitura geomorfologiko bereziak dituzten landa eremuak. Oro har, itsaslabarretako haitz egiturak dira; batik bat, Algorri, Itzurun eta Urola ibaiakoak.

Egitura geologikoen babeserako zonak zehaztutako beste zona batzuen barne daude, eta horiek, hasiera batean, haien erabilera eta eraikuntza erregimenari eusten diote osotasunean. Horren salbuespena izango dira elementu geomorfologiko berezi horien berezkotasuna edo ingurua alda dezaketen jarduerak (erabilerak, instalazioak edo eraikinak jartzea, lurak mugitzea, landaketak egitea, eta abar), erabat debekatuta baitaude.

Orobat, ezingo dira nekazaritza eta basogintza aprobezkoak diren zona horietan sortutako paisaiak aldatu 200 metroko inguruan, eta ezingo da, halaber, eraikin berririk egin, pistak ireki, terrazak egin edo paisaia horiek eralda dezakeen lanik egin.

D.1.6. Arkeologi interesekoak eta monumentu megalitikoak dituztenak (137.6. artikulua).

Arau hauen eranskinean arkeologi intereseko edo monumentu megalitiko moduan katalogatutako elementuak dituzten landa lurak dira.

Babes bereziko zona horiek jada zehaztuta dauden beste zona batzuen barruan daude, eta azken horien erabilera eta eraikuntza erregimenari eutsiko zaio, honako salbuespen honekin:

— Katalogatutako edo kataloga daitezkeen arkeologi aztarnategien edo monumentu megalitikoaren inguruan 50 metroko babes absolutuko eremua finkatuko da, eta eremu horretan debekatuta egongo da lurak mugitzea, eraikinak egitea edo zuhaitzak landatzea.

D.1.7. Andeatutako zonen paisaia eta funtzioak berreskuratzeko erabilera. Ingurumena hobetzea (137.7. artikulua).

Lurzoru urbanizaezineko zonak dira, eta, txabolak dituztelako, kontrolatu gabeko baratze erabilerak dituztelako edo abandonatuta daudelako, andeatu itxura dutenak. Basustako hegazti granja eta Urola ibaiaren ertzean dagoen Oikiako basoa dira.

1. Eraikuntza erregimena.

Debekatuta dago eraikuntza lanak egitea, zerbitzu azpiegitura eta komunitate ekipamenduko erabilerei dagozkien berariazko instalazioak izan ezik.

Ordenazioz kanpo uzten dira eta eraitsi beharreko deklaratuak dira egun baratza txikien erabilera duten lurretako txabolak eta eraikin osagarriak. Basustan baimenik gabe egindako hegaztientzako instalazioak prekario izaeran emandakotzat joko dira, eta 149. artikuluan araututako erregimenari lotuko zaizkio.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Espazio libreen erabilera, espazioa zaintzeko, babesteko eta lehenera ekartzeko.
- Baso erabilera, paisaiak berreskuratzeko.

Baimendutako erabilerak:

- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneko erabilera; betiere, lurraldean aldaketa fisikorik eragiten ez badute, eta eraikin osagarriak beharrezkoak ez badituzte.
- Komunitate ekipamenduko erabilera, horiek ezartzeko beharra eta egokitasuna justifikatzen denean, eta, betiere, kirola, gizarte eta kultura, aisialdia eta asistentzia adarrei dagokionez.
- Zerbitzuen azpiegitura erabilera.

Debekatutako erabilerak:

- Beste guztiak.

D.1.8. Baso erabilera. (137.8. artikulua).

Bertako basoen aztarnak dituzten zonak dira, baita, oso malda bizia izateagatik, lurra higaduratik babesteko baso erabilerak soilik har ditzaketenak ere.

1. Eraikuntza erregimen orokorra. (141. artikulua eta ondorengoak).

Galarazi egingo da eraikinak egitea, suteak itzaltzeko edo/eta baso erabilerari lotutako ustiapen eta mantentze lanekin zerikusia duten berariazko instalazioak izan ezik.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Baso erabilerak, egun dagoen edo proposatzen den basoaren babesa, zaintza eta lehengoratzea, baita horien ustiapen kontrolatua ere.

Baimendutako erabilerak:

- Landa espazio libreen erabilera.

Debekatutako erabilerak:

- Beste guztiak.

D.1.9. Akuiferoak babestekoak.

Arau Subsidiario hauetako 3.7.4. sailak, 137.9. artikulua eta 5.13. planoak arautzen dituzte.

D.2. Landa eta nekazaritza eta abeltzaintzako zona.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Baimendutako erabilerekin lotuta egon beharko duten askotariko eraikin bakanak. Eraikin horiek 3.7 kapituluko —“lurzoru urbanizaezina. Lurzorua erabiltzeko eta eraikitzeko araubidea”—, 3.7.6. saileko 141. artikuluan araututako baldintzak bete beharko dituzte.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza ustiapeneko erabilera, modalitate eta kategoria guztietan.

Baimendutako erabilerak:

- Bizitegi erabilera, etxebizitza modalitatean. Arau hauek onartu aurretik zeuden eta erabilera hori zuten eraikinetan soilik egin ahal izango da; betiere, 143. eta 144. artikuluan zehazten diren baldintzak betez.
- Hirugarren sektoreko erabilera, ostalaritza modalitatean —sagardotegiak, askaldegiak, eta abar—, eta hotel erabilera, landetxeen modalitatean. Aukera hori arau hauek onartu baino lehen zeuden eraikinetan soilik izango da, egun dauden eraikinen osagarri gisa (151.,152 eta 153. artikulua).
- Espazio libreen erabilera.
- Garaje erabilera, baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa.
- Komunitate ekipamenduko erabilera, kirol ekipamendu, aisialdi ekipamendu eta zerbitzu publikoetako ekipamenduen modalitateetan, horiek landa ingurunean ezartzea beharrezkoa eta egokia izan, eta onura publiko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikatzen denean (154. artikulua).

Ez da onartuko, komunitate ekipamendu modalitate horiek ezartzeko, lur mugimendu handiak egitea edo paisaia eragin edo eragin funtzional handia izango duten ezaugarri urbanoko eraikin egitea; hau da, azalean eta kanpo espazioan ezarri behako dira, behar dituzten zerbitzu osagarriekin.

- Zerbitzu azpiegiturako erabilera, horiek landa ingurunean ezartzea beharrezkoa eta egokia bada, eta onura publiko eta sozialeko arrazoiez justifikatzen bada (155. artikulua).

Debekatutako erabilerak:

- Beste guztiak.

D.3. Ondare publikorako lurzoru erreserba egiteko landa eremuak.

E. Komunikazio sistema orokorra.

E.1. Bide sareak.

E.1.1. Hiriarteko errepideak eta N-634 saihesbidea.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Ez da eraikitze aukerarik izango, errepideko elementu funtzionalei atxikitako eraikinak izan ezik.

— Kontserbazio eta ustiapen areak, gasolindegia, aparkalekuak eta atsedenlekuak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak eta bestelakoak; baita hobekuntza lanak, konponketak eta mantentze lanak egiteko behin-behineko eraikinak.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Ibilgailuen zirkulazioa.

Baimendutako erabilerak:

- Errepideetako erabilera osagarriak, aplikagarria den sektoreko araudiak baimendutakoak.
- Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

3. Titulartasuna:

— Gipuzkoako Foru Aldundia.

E.1.2. Tokiko errepideak.**1. Eraikuntza erregimen orokorra**

Ez da eraikitzeke aukerarik izango, errepideei lotutako elementu funtzionalen ingurukoak izan ezik. Horien artean egongo dira autobus geltokien babeserako markesinak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzu guneak eta gasolindegia.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera nagusiaren osagarriak; esaterako, sorospen guneak, zerbitzu guneak, gasolindegia, aparkalekuak eta atsedenlekuak, eta bestelakoak.

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

3. Titulartasuna:

— Gipuzkoako Foru Aldundia.

E.1.3. Herriko bide nagusiak.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Ez da eraikitzeke aukerarik izango, lurpeko zerbitzu azpiegiturei, garajeei eta herriko bideei atxikitako elementu funtzionalen dagozkien eraikuntza lanak izan ezik. Azken horien artean sartuko dira autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzuguneak eta gasolindegia.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusiak:

— Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— Bidegorriak (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

— Aparkalekuak (publikoa).

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusien erabilera osagarriak; esaterako, zerbitzuguneak, gasolindegia eta bestelakoak.

— Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

— Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sestra azpian eta emakidan.

Debekatutako erabilerak:

— Berriaz baimendu gabeko guztiak.

3. Titulartasuna:

— Zumaiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

E.2. Trenbide sareak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erabilera nagusiari eta haren erabilera osagarriekin lotutako berezko eraikinak soilik.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Trenbide erabilera.

Baimendutako erabilerak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, ostalaritza saltoki txikiak, bulego osagarriak edo geltokietako erabilera osagarriak.

— Komunitate ekipamendua, estazioen erabilera osagarri gisa.

— Bestelako hirugarren sektoreko erabilerak edo zerbitzu publikoetakoak; betiere, Eusko Trenbideak-en autobus geltoki intermodalari dagozkion areetan xehekatuta ezarritakoak.

Debekatutako erabilerak:

— Baimendu gabeko guztiak.

E.3. Portu erabilerako zonak. Portuen sistema orokorra.

Zumaiako portu eremuaren mugapena. Administrazio, hirugarren sektoreko eta industriako zonak barne hartzen ditu.

E.3.1. Portu erabilerako zonak.

Zona guztia jabari publikokoa da. (Eusko Jaurlaritzako Portuen Zuzendaritza).

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erabilera nagusiari lotutako edo erabilera nagusi horren erabilera osagarriekin lotutako berezko eraikinak soil-soilik; betiere, aplikagarria den sektoreko araudiak ezarritako baldintzak betez.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Portu erabilerak, itsasontziak atrakatzea eta kanporatzea.

— Portu erabilerak, itsasontzi tradizionalen eta kirol itsasontzien amarratzeak.

— Industria erabilerak, industria erabilera komuneko eta portuko industria erabilerako modalitateetan.

— Komunikazio erabilerak, aldaera eta kategoria guztietan.

Baimendutako erabilerak:

— Aurretik dauden bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilerak, aplikagarria den araudiak ezarritako baldintzetan.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, modalitate guztietan.

— Komunitate ekipamenduko erabilerak, modalitate hauetan: hezkuntza, kirola, gizarte eta kultura, aisialdia, erakunde publiko eta administrazioa, eta zerbitzu publikoa.

— Zerbitzu azpiegituren erabilerak, modalitate guztietan.

Debekatutako erabilerak:

— Baimendu gabeko guztiak.

E.3.2. Portuko espazio libreak.

Oro har, aisialdi erabilera izango duten espazioak, bai operatiboak ez diren portuko zonetan, bai, hirigunetik gertu izanagatik eta portu erabilera murrizta dutelako, erabilera horiek izan ditzaketan kaiak edo portuko zonak. Azken kasu horretan, ordea, zona horiek mugatu ahal izateko modukoak izango dira, horien portu erabilera posible izan dadin.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Ez da eraikitze aukerarik izango, behar-beharrezkoak izan eta espazio libreen erabilerei lotuta daudenak —kioskoak, eta abar— izan ezik. Banaka eta neurri txikian, baimendutako erabilerei lotutakoak ere egon ahalko dira.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Espazio libreak.

Baimendutako erabilerak:

— Merkataritza erabilerak, txikiak eta area bakoitzerako arautuak eta baimenduak.

— Komunitate ekipamendua.

— Portu erabilerak, atrakatzea, kanporatzea eta itsas produktuen karga eta deskarga.

— Aparkaleku erabilerak, sestra gainekoak eta azpikoak.

— Itsasontzi tradizionalen eta kirol itsasontzien atrakatze eta amarratze tradizionalak.

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabekoak.

E.3.3. Amarratze tradizionalako zonak.

Kirol eta aisiako itsasontziak amarratzeko erabili izan ohi diren portuko gunek.

1. Eraikuntza erregimenak.

Ez da eraikitze aukerarik izango, berariazko instalazio osagarriak izan ezik (nasak, dikeak eta abar). Emakida izango da horien erregimena.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

Portu erabilerak, itsasontzi tradizionalak eta kirol itsasontziak amarratzea.

Baimendutako erabilerak:

- Komunitate ekipamendua, kirol modalitatean.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, ostalaritza eta aisialdi modalitatean, instalazio finko edo behin-behinekoetan.
- Zerbitzuen azpiegitura erabilera.

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabekoak.

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.

F.1. Espazio urbano libreak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Debekatua oro har, area bakoitzean berariaz baimendutako erabilerei lotutako eraikin txikiak eta bakanak izan ezik.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Aisialdirako espazio libreen erabilera.

Baimendutako erabilerak:

- Merkataritza erabilerak, txikiak, emakidan eta area bakoitzerako arautuak eta baimenduak.
- Komunitate ekipamendua.
- Garajeak (ibilgailuak gortzeak), sestra azpian eta emakidan.

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabekoak.

F.2. Landa lurretako espazio libreak – aisialdi areak.

Oro har aisialdira bideratutako espazioak. Erabilera global horretarako izango diren lurren eskurapena, udalarenak ez badira, desjabetzearen bidez egingo da.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Ez da eraikitzeko aukerarik izango, behar-beharrezkoa izan eta espazio libreen erabilerari lotuta dauden eraikinak izan ezik; betiere, Kosten Legeak horri buruz araututakoa betez, hari dagozkion alorretan.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Espazio libreak.
- Komunitate ekipamendua, kirol, aisialdi eta zerbitzu publiko modalitateetan; betiere, horien ezarpena area bakoitzerako zehazten bada.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, estalperik gabeko eta tamaina txikiko aisialdia erabilerako modalitatean.
- Zerbitzuen azpiegitura erabilera, ur hornidurari dagokionez.

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

— Nekazaritza eta baso erabilerak.

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabekoak.

F.3. Ibaien ibilguak - errekak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Ez da horren aukerarik izango.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Espazio libreak, erreken berezko baldintzekin eta aplikagarria den sektoreko araudiak ezarritako erregimenarekin bat etorritik (Uraren erregimeneko Legea eta Ibaien eta erreken lurralde arloko plana).

Debekatutako erabilerak:

— Aplikagarria den sektoreko araudiak baimendu gabekoak.

F.4. Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erabilera nagusiaren osagarriak diren erabilera izango duten eraikin finkoak edo behin-behinekoak, seinaleztapen eta salbamendurako elementuak.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Espazio libreak, paseatze eta aisialdikoak.

— Komunitate ekipamendua, zerbitzu publikoen modalitatean; betiere, aplikagarria den sektoreko legediaren arabera (Kosten Legea).

— Seinaleztapena eta salbamendua.

Baimendutako erabilerak:

— Hirugarren sektorekoak, ostalaritza modalitatean (instalazio finko eta behin-behinekoetan).

— Komunikazio erabilerak, bide sareen eta hondartza erabileren modalitateetan.

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabekoak.

G. KOMUNITATE EKIPAMENDUKO ERABILERA ZONAK.

G.1. Zehaztu gabeko komunitate ekipamenduko zonak.

Berariaz zehaztu gabeko ekipamendu zonak dira. Garapeneko planeamenduak edo aurreikusi gabeko plan bereziek zehazten dituzte.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Komunitate ekipamendua, modalitate guztietan. Hala badagokio, berariazko araupen gehigarriak egingo dira "area" bakoitzean.

Baimendutako erabilerak:

- Etxebizitza (ekipamenduaren erabilera osagarri gisa).
- Komunitate bizitokikoak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak berariaz arautuko dira area bakoitzean.

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

G.2. Hezkuntza ekipamenduko zonak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Mota bereziko eraikin bakanetan eta berariazko ordenazio proiektuen bidez araututa daudenetan oinarritutako eraikuntza. Ekipamendua eraikinak egun oinplanoan duen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Hezkuntza ekipamendua (haurtzaindegiak, aurre-eskola, Lehen Hezkuntza, Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza, Lanbide Heziketa, hezkuntza berezia, edo horien ordezkariak).

Baimendutako erabilerak:

- Etxebizitza (ikastetxe bakoitzeko 1), eta komunitate bizitokikoak, erabilera nagusiaren osagarri gisa.
- Komunitate ekipamendua (beste kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateragarriak ez diren zerbitzu publikoetako ekipamenduko erabilerak izan ezik).

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

G.3. Kirol ekipamenduko zonak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra

Mota bereziko eraikin bakanetan eta berariazko ordenazio proiektuen bidez araututa daudenetan oinarritutako eraikuntza. Ekipamendua eraikinak egun oinplanoan duen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Kirol ekipamendua (biztanle guztiei zerbitzu emateko).

Baimendutako erabilerak:

- Etxebizitza (kirol ekipamenduaren erabilera osagarri gisa).
- Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel erabilera aldaeran (zona bakoitzean berariaz arautu eta baimenduko da), eta ostalaritza erabilerak, biak ere nagusia den erabileraren osagarri gisa.
- Komunitate ekipamendua (erabilera nagusiarekin bateragarriak diren kategoria eta aldaera guztietan).

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

G.4. Erakunde publiko eta administrazio ekipamenduko zonak.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Mota bereziko eraikin bakanetan eta, oro har, berariazko ordenazio proiektua duten oinarritutako eraikuntza. Izango duen erabilera jakinari jarraituz, aplikagarria den sektoreko araudira egokitu beharko da, baita horiei dagozkien arau zehatzetan ezarritako baldintzetara eta Arau Subsidiario hauetako laugarren tituluaren araututakora ere. Ekipamendua eraikinak egun oinplanoan duen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da, eta, udaletxeari dagokionez, egindako arkitektura proiektuari jarraituko zaio.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Erakunde publiko eta administrazio ekipamendua.

Baimendutako erabilerak:

— Hirugarren sektorekoak, oro har.

— Bateragarriak diren komunitate ekipamenduko beste modalitate batzuk.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

G.5. Osasun eta asistentzia ekipamenduko zonak.**1. Eraikuntza erregimen orokorra**

Mota bereziko eraikin bakanetan eta berariazko ordenazio proiektuen bidez araututa dauden oinarritutako eraikuntza. Ekipamendua eraikinak egun oinplanoan duen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Osasun edo asistentzia ekipamendua.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak.

— Etxebizitza eta bizitoki kolektiboak (ekipamenduaren erabilera osagarriak).

— Komunitate ekipamendua (beste kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateragarriak ez diren zerbitzu publikoetako ekipamenduko erabilerak izan ezik).

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

G.6. Gizarte, kirol eta aisialdi ekipamenduko zonak.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Garatutako edo garapen berriko zonak, berariazko ordenazio proiektua izango duten askotariko eraikinak ezartzeko edo finkatzeko. Izango duten erabilpen jakinari jarraituz, aplikagarria den sektoreko araudira egokitu beharko dira, dagozkien arau zehatzek ezarritako baldintzetara eta Arau Subsidiario hauetako IV. tituluaren araututakora. Egungo eraikinen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Gizarte, kirol eta aisialdi ekipamendua.

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak, oro har.
- Komunitate bizitokikoak.
- Bateragarriak diren komunitate ekipamenduko beste modalitate batzuk.

Debekatutako erabilerak:

- Beste guztiak.

G.7. Erlijio ekipamenduko zonak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Oro har, garatutako zonak; horietan, erabilera nagusirako eraikin bakanak ere katalogatu eta finkatu egingo dira. Handitze obra txikiak baimentzen dira, eraikineko irisgarritasunari irtenbidea emateko.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Erlijio ekipamendua, modalitate guztietan.

Baimendutako erabilerak:

- Komunitate bizitokikoak.
- Hirugarren sektorekoak, bulegoak, erakusketa aretoak eta abar.
- Bateragarriak diren komunitate ekipamenduko beste erabilera batzuk; esaterako, erlijio prestakuntza, hezkuntza, asistentzia, eta abar.

Debekatutako erabilerak:

- Beste guztiak.

G.8. Zerbitzu publikoen ekipamenduko zonak.

Mota bereziko eraikin bakanetan eta berriazko ordenazio proiektuen bidez araututa daudenetan oinarritutako eraikuntza. Ekipamendua eraikinak egun oinplanoan duen okupazioaren %20 arte handitzea baimentzen da.

1. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

- Zerbitzu publikoen ekipamendua, area bakoitzerako berriaz ezarritako modalitateekin bat etorritik.

Baimendutako erabilerak:

- 1. kategoriako industria erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak, edo erabilera nagusiarekin bateragarriak diren komunitate ekipamenduko beste modalitate batzuk, area bakoitzerako ezartzen diren baldintzetan.

Debekatutako erabilerak:

- Berriaz baimendu gabeko guztiak.

H. ZERBITZU AZPIEGITUREN ERABILERA ZONAK.

H.1. Ur hornidurarako azpiegitura erabilera.

Zumaiako Udalaren eta Gipuzkoako Ur Kontsultazioaren arteko akordioak arautuko du.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Oro har, ez da eraikitze aukerarik izango, ur hornidurako zerbitzuari zuzenean lotuta dauden eraikuntza lanak izan ezik. Azken horiek erabilera horren berezkoak diren eraikuntza motei jarraituko diete.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Ur hornidura zerbitzua.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

H.2. Estolderia eta ur zikinen arazteko azpiegitura erabilera.

Zumaiako Udalaren eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren arteko akordioak arautuko du.

1. Eraikuntza erregimen orokorra.

Oro har, ez da eraikitzeke aukerarik izango, ur zikinen arazketa eta estolderia zerbitzuei zuzenean lotuta dauden eraikinak izan ezik; esaterako, araztegiak, ponpaketa estazioak, eta abar. Horien ezaugarriak direla eta, industria instalazioei eta jardueri buruz Arau Subsidiario hauetako hirugarren tituluan araututakoa bete beharko dute.

2. Erabilera erregimena.

Erabilera nagusia:

— Ur zikinen garraioa, aurretratamendua eta tratamendua.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

H.3. Hornidura elektrikoko azpiegitura erabilera.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Oro har, ez da eraikitzeke aukerarik izango, elektrizitatea sortu eta banatzeko zerbitzura, transformazio estazio eta zentroetara eta abarrera zuzenean lotutako instalazioak eta eraikinak izan ezik.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Energia elektrikoa sortzea, transformatzea eta banatzea.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak; esaterako, hirugarren sektorekoa bulegoen modalitatean eta etxebizitza (instalazioen zaintzaren lotuta).

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

H.4. Telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegitura erabilera.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Oro har, ez da eraikitzeke aukerarik izango, telekomunikazio zerbitzuari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik (antena, telefono zentralak, eta abar).

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Telekomunikazioak, telefonia, itsasargiak eta seinaleztapena helburu duten instalazioak.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak, itsasargiaren etxebizitza osagarriaren eta telefono zentralarena barne.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

H.5. Gas banaketako azpiegitura erabilera.**1. Eraikuntza erregimen orokorra.**

Ez da eraikitze aukerarik izango, erabilera nagusiari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik.

2. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Gas naturala banatzea.

Baimendutako erabilerak:

— Erabilera nagusiaren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

— Beste guztiak.

H.5. Materialen berreskurapenerako area (Garbigunea).**012. artikulua. Kalifikazio xehekatua.**

1. Kalifikazio xehekatua hiri area jakin bateko berariazko antolamendua egin ondoren finkatutako partzela bakoitzaren erabilera zehatza zehazten duena da, hirigintza jarduerarako eremuei, erabilera globaleko zonei eta sistema orokorreari dagokienez.

Eragiketa horren bidez zati batean edo osorik eraikinetarako diren partzelak zehazten dira, baita eraikiezinak diren espazio publikoak ere; esaterako, bideak, berdeguneak eta espazio libreak, ibaien ibilguak, eta abar.

Komunitate ekipamenduko partzelak, azpiegitura zentroak eta espazio publikoak sistema lokalak izango dira; hau da, sistema lokalak izango dira izaera publikoa duten zerbitzuetarako izan eta arau hauetan sistema orokor moduan katalogatuta ez dauden azalerak.

10. artikuluekin eta 5.12 eta 5.18 ordenazio planoekin lotuta dago.

2. Kalifikazio xehekatuaren erregimena Arau Subsidiario hauetako 4. agirian —hirigintza fitxak— arautzen da.

3. Kalifikazio xehekatuaren sistematizazioa.

A. Bizitegi erabilerako partzelak.

A.1. Alde zaharreko bizitegi asentamendu erabilerako partzelak.

A.2. Errebaletako bizitegirako partzelak.

A.3. Zabalguneeetako bizitegirako partzelak.

A.4. Dentsitate txikiko bizitegi eraikuntzen erabilerako partzelak.

B. Industria erabilerako partzelak.

- B.1. Industria erabilerako partzelak.
- B.2. Portuetako industria erabilerako partzelak.
- C. Hirugarren sektoreko erabilerako partzelak.
 - C.1. Zehaztu gabeko hirugarren sektoreko erabilera partzelak.
 - C.2. Bulego erabilerako partzelak.
 - C.3. Merkataritza erabilerako partzelak.
- D. Landa erabilerako partzelak.
 - D.1. Babes bereziko landa erabilerako partzelak.
 - D.1.1. Natura eta paisaia interesekoak.
 - D.1.2. Gailurretakoak.
 - D.1.3. Itsaslabar eta itsasertzekoak.
 - D.1.4. Erreka eta sakanetakoak.
 - D.1.5. Intereseko egitura geologikokoak.
 - D.1.6. Arkeologia interesekoak eta monumentu megalitikoak dituztenak
 - D.1.7. Andeatutako zonetako, zabortegietako eta erauzketa areetako paisaia eta funtzioak berreskuratzekoak. Ingurumena hobetzea.
 - D.1.8. Baso erabilerakoak.
 - D.1.9. Akuiferoak babestekoak.
 - D.1.10. Sistema orokorrak.
 - D.2. Landa inguruneko partzela komunak. Landa nekazaritza eta abeltzaintzako zonak.
 - D.3. Ondare publikorako lurzoru erreserba.
- E. Komunikazio sistemak.
 - E.1. Bide sareen sistema.
 - E.1.1. Hiriarteko errepideak, A-8 eta N-634 saihesbidea.
 - E.1.2. Tokiko errepideak.
 - E.1.3. Herriko bide nagusiak.
 - E.1.4. Herriko bigarren mailako bideak.
 - E.1.5. Bidegorri.
 - E.1.6. Landa lurretako errepide eta bideak.
 - E.1.7. Espaloiak eta oinezkoentzako areak.
 - E.1.8. Garajeetarako partzelak.
 - E.2. Trenbide sareen sistema orokorra.
 - E.2.1. Geltokiak eta geralekuak.
 - E.2.2. Trenbideak.
 - E.3. Portu erabilerako zonak.
 - E.3.1. Portu erabilerako partzelak.
 - E.3.2. Portuetako espazio libreak.
 - E.3.3. Amarratze tradizionaleko zonak.
- F. Espazio libreen sistemak.
 - F.1. Hiriko espazio libreak.
 - F.1.1. Parkeak eta lorategiak.
 - F.1.2. Jolaserako areak.
 - F.1.3. Plazak eta espazio libreak
 - F.1.4. Espazio libre komunak.
 - F.2. Landa inguruneko espazio libreak.
 - F.3. Ibaien ibilguak - errekek.
 - F.4. Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoak

- F.4.1. Kalak eta bainatzeko zonak.
- F.4.2. Itsaslabarrak eta kostaldeko zerrenda harritsuak.
- F.4.3. Ibaien itsasadarrak.
- F.4.4. Itsasertzeko pasealekuak.
- G. Komunitate ekipamenduko sistemak.
 - G.1. Zehaztu gabeko komunitate ekipamenduko partzelak.
 - G.2. Hezkuntza ekipamenduko partzelak.
 - G.3. Kirol ekipamenduko partzelak.
 - G.4. Ekipamendu instituzionaleko partzelak.
 - G.5. Osasun eta asistentzia ekipamenduko partzelak.
 - G.5.1. Osasun zentroak.
 - G.5.2. Haurtzaindegiak.
 - G.5.3. Askotariko asistentzia zentroak.
 - G.6. Gizarte, kultura eta aisialdi ekipamenduko partzelak.
 - G.7. Erljio zentroak.
 - G.8. Zerbitzu publikoen ekipamenduko partzelak.
 - G.8.1. Azokak eta merkataritza guneko publikoak.
 - G.8.2. Ibilgailu eta biltegiatze parkeak.
 - G.8.3. Hilerri ekipamenduak.
 - G.8.4. Posta eta telekomunikazio ekipamenduak.
- H. Zerbitzu azpiegituren sarea.
 - H.1. Ur hornidurako sarea.
 - H.1.1. Ura ponpatzeko estazioak.
 - H.1.2. Ur hornidura erregulatzeko deposituak.
 - H.1.3. Ur hornidura eta banaketako hoditeria.
 - H.2. Estolderia eta ur zikinak arazteko sarea.
 - H.2.1. Ur zikinak ponpatzeko estazioak.
 - H.2.2. Estolderia sarea.
 - H.3. Hornidura elektrikoko sarea.
 - H.3.1. Sorrera eta transformazio zentroak.
 - H.3.2. Transformazio zentroak.
 - H.3.3. Hornidura elektrikoko hoditeria.
 - H.4. Telekomunikazio eta seinaleztapen sarea.
 - H.4.1. Telekomunikazio antenak.
 - H.4.2. Telefono zentralak.
 - H.4.3. Itsasargiak eta seinaleak.
 - H.4.4. Telefono eta telekomunikazio lineak.
 - H.5. Gas hornidura eta banaketa sarea.
 - H.5.1. Gasa ekoizteko eta banatzeko sarea.
 - H.5.2. Gas hoditeria.
 - H.6. Garbiguneak.

1.2. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN GARAPENERAKO ETA EXEKUZIORAKO ARAUBIDE JURIDIKOA**1.2.1. ATALA. Lurzoruaren sailkapena****013. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.**

1. Zumaiako lurraldean hiru "lurzoru mota" daude, indarrean dagoen 98/6 legearen 7. artikuluan zehazten duenez. Hona hemen lurzoru motak:

- Lurzoru urbanoa.
- Lurzoru urbanizagarria.
- Lurzoru urbanizaezina.

2. Sailkapen hori "5" dokumentuko 5.11 eta 5.16 planoetan (ordenazio planoak) eta "4" dokumentuan (area urbanoen arau bereziak) daude.

3. Finkatutako lurzoru urbanoa 016. artikulua eta ordenazio memoriaren (2.2.2.1. apartadua) arabera definitzen da, egituratutako eta garatu gabeko eremuak Exekuzikoko Unitateak bezala onartuz.

1.2.2. SAILA. Planeamenduaren garapenerako araubidea.**014. artikulua. Lurraldearen egitura.**

Udalerraren lurralde guztia area izeneko ordenazio eremu homogeneotan zatitu da. Area horiek hirigintza jarduerarako eremutan multzokatu dira, eta sailkapen eta kalifikazio orokor homogeneoa dute.

015. artikulua. Araubide aplikagarrien formulazioa.

1. Egungo Arau Subsidiarioek ezarritako hirigintza araubidea garatzeko, planeamendu xehekatua egin behar da garapenerako planeamendua.

2. Bi area bereizten dira: Isolatutako Jarduerako Areak eta Exekuzioko Areak, planeamendu xehekatua edo planeamendu xehekatuak behar ez duten arabera .

Bi kasuetan, proiektu honen artikulua hauek bete beharko dira, besteak beste.

016. artikulua. Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzioa.

1. Hirigintza jarduerarako eremuetan lurzoru urbano izendatu diren area urbanoek planeamendu xehekatu hori egitea behar ez badute, "zuzeneko exekuzioko" area urbanoak izango dira.

Horietan, hirigintzako xedapenak zuzenean exekutatu dira, Arau Subsidiarioen berrikuspen honetan zehaztutako xedapen xehekatuak oinarritzat hartuta, edo, bestela, aurreko Arau Subsidiarioen arabera eginak izan eta proiektu honek finkatu egiten dituen planeamendu xehekatuen espedienteak oinarritzat hartuta.

Ildo beretik, area urbanoa zuzeneko exekuziokoa izendatzeak ez du esan nahi, agian, xeheatasunezko azterketa aurretik eskatu ahal izatea, eta hirigintza proiektua, agian, egin behar izana —bai area osokoa, bai zati batekoa—.

Urbanizazioak ez-finkatutako lurzoru urbanoak dira exekuzio unitate gisara egituratutako garapenerako eremu guztiak, ordenazio memorian zehazten denez.

2. Hirigintza jarduerarako eremuetan lurzoru urbanizaezin izendatu diren areetan, Plan honetako aurreikuspenak zuzenean exekutatu dira; betiere, aldez aurretik edo ondoren, planeamendu xehekatua egitea eskatzen ez bada.

017. Lurzoru urbanoaren planeamendua.

1. Plan bereziak.

A) Kasu hauetan, Arau Subsidiario hauetan zehaztutako aurreikuspenak exekutatu aurretik, plan bereziak egin behar dira:

a) Hirigintza jarduerarako eremuen barruan lurzoru urbano izendatu diren area urbanoetan; betiere, hirigintza fitxan bete beharreko baldintza hori zehazten bada.

b) Nahiz eta aldez aurretik zehaztu gabe egon, udalak plan berezia egokia eta ezinbestekoa dela erabakitzen badu, proiektu honetan ez ezik planeamendu araubidearen 76. artikuluan zehaztutako helburuak lortzeko.

c) Indarrean dagoen ordenazio xehekatua —bai plan honetan zuzenean zehaztutakoa, bai dagokion planeamendu xehekatuan zehaztutakoa— aldatzeko edo osatzeko bada.

B) Bigarren eta hirugarren ataletako kasuei dagozkien plan berezietan, kasu bakoitzean onartutako eremuak ez du zertan dagokien area urbanoekin bat egin.

Kasu horretan, plan bereziak behar bezala justifikatu behar du egoera hori, eta, gainera, ordenazio, aprobetxamendu eta abarren zehaztapenen ondorioak bereizi behar ditu, eragiten dituen arean eta eremuan.

C) Ondoren adieraziko diren baldintzak betez gero, plan bereziak Arau Subsidiarioen aldaketa espedientea aldez aurretik bideratu gabe egin daitezke, bai eta haietan agertzen diren “kalifikazio orokorren” xedapen aldatzen dituzten kasuetan ere.

Baldintzak, besteak beste, hauek dira: helburutzat eremuak hobetzea eta berriro hornitzea izatea edo/eta erabilera eta jabari publikorako dotazioa duten espazioak ugaritzea izatea; ez handitzea egungo irabazizko aprobetxamendua (sabai eraikigarria); proiektuetako erabilera berrien dotazio premiak behar bezala ziurtatzea.

D) Hirigintzako legislazioaren araberako gainerako xedapenez gain, plan bereziek ezaugarri hauek izan behar dituzte:

a) Edukia

— Baimendutako erabilerak eta aprobetxamenduak zehaztea, bai “sestra gaineoena”, bai “sestra azpikoena”.

— Lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.

- Eraikitzeke lizentziak eskatzeko epeak zehaztea, bai eta proiektuetako lanak hasteko eta bukatzeko epeak ere.
- Aurretik ezarritako xedapenak kudeatzeko mekanismoak adieraztea, eta, hala behar izanez gero, exekuzio unitateen mugak eta jarduera sistemaren definizioa ere bai.
- Estalkien eta fatxaden (arkupeak eta behe solairuak barne) tratamendurako eskemak eta ordenantzak izatea, emaitza arkitektonikoa ordenatua izan dadin eta arkitektura multzo bakarra osatzen duten eraikuntzak egoki koordinatuta egon daitezzen.
- Espazio publikoen ordenazioaren zehaztapen xehatua izatea, hainbat gauza adierazita; adibidez, zolatzeko irizpideak, lorategiak, zuhaitzak, hiri altzariak...

b) Dokumentuek bete beharreko baldintzak.

Eraikinaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak adierazten dituzten plano arautzaileak 1/500 eskalan egin behar dira, area horren gaur egungo egoerari dagokion planoaren gainean, eta planoetan eraikinek lurzoru urbanizatuarekin bat egiteko konponbideak zehatz-mehatz adierazi behar dituzte; batez ere, erabilera publikorako erabiliko diren elementuena —arkupeak, garajeetarako sarbideak eta abar—. Plano topografikoa eta ordenazio proposamena euskarri informatikoan aurkeztu behar dira.

E) Baldintza horiez gain, partikularren ekimeneko plan bereziek 1976ko LLTBren 23. eta kudeaketa araudiaren 77. artikulua zehaztutakoa bete behar dute:

- Esku-hartzearen eraginpean daude jabeen zerrenda, bai eta eremu horretako higiezinetakoko legeko auzokoen eskubideen titularrena, planeamenduak aurreikusten duenez, handik atera beharko dutenena. Era berean, katastroko eta erregistroko datuez gain, "benetakoa" jabeen zerrenda garbia aurkeztu behar da, eta horiei dagozkien partzelak eta haien helbidea adierazi, jakinarazpenak egiteko.
- Bertan bizi direnak beste etxe batean sartzeko aukerari dagokionez, 199ko LLTBren laugarren xedapen gehigarriaren arabera erantzukizunen banaketan irizpideei dagokien zehaztapena egingo da, hala behar izanez gero.

F) Hirigintza fitxetan aurreikusten diren plan bereziak egitea, eta, behar izanez gero, udalean aurkeztea gehienez lau urteko epean (4). Epea Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik hasiko da, fitxetan beste epe bat adierazten ez bada, behintzat.

Gainera, Zumaiako alde zaharrean birgaitze integratuaren plan berezia Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen sailak eta Kultura sailak onartu behar dute.

2. Xehetasunezko azterketak.

A) Proiektu honetan adierazitako hirigintzako xedapenak ezartzeko, alde zehetasunezko azterketa egin beharko da, baldin eta dagokion hirigintza fitxan baldintza hori jartzen bada. Aurreikusi gabeko kasuetan ere egin ahal izango da xedapena, gaur egungo planeamenduan aurreikusitako urbanizazioaren ordenamendua edo eraikinen antolamendu fisikoa aldatzeko. Dena dela, horretarako, ez dira gaur egungo hirigintzako legegintza adierazitako baldintzak eta mugak gainditu behar.

B) Edukia.

Arau Subsidiario hauetan edo hori garatuko duten planeamendu xehekatuan, antolamendu modu horietarako ezarritako xedapen partikularrez gain, hirigintza jarduerarako eremuekin edo aurretik mugatutako jarduera unitateekin bat egiten duten lurraldeak osatzeko edo doitzeko xehetasunezko azterketek hirigintzarako aprobetxamendua adierazi behar dute m²-tan (sabai eraikigarria) aurreko epigrafean planeamendu berezirako adierazitako zehaztasunez, baldin eta arau hauek edo planeamendu xehekatuek datu hori behar bezala adierazten ez badute; hau da, modu orokorregian, gaizki edo eskas adierazi badute.

Gainera, xedapenak behar adinako zehaztasunez adierazita egon ezean, epigrafe horretako gainerako xedapenak ere sartu behar dira.

C) Dokumentuek bete beharreko baldintzak

Eraikinaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak adierazten dituzten plano arautzaileak gutxienez 1/200 eskalan egin behar dira. Dena dela, industria garapenetan, 1/500 eskala ere onartzen da, baldin eta area horren gaur egungo egoerari dagokion planoaren gainean jarrita udalari nahikoa iruditzen bazaio. Eraikinek lurzoru urbanizatuarekin bat egiteko konponbideak zehatz-mehatz adierazi behar dituzte planoek; batez ere, erabilera publikoko erabiliko diren elementuena —arkupeak, garajeetarako sarbideak eta abar—.

D) Epeak.

Hirigintza fitxetan aurreikusten diren plan bereziak egitea, eta, behar izanez gero, udalean aurkeztea gehienez lau urteko epean (4). Epea Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik hasiko da.

018. artikulua. Planeamendua lurzoru urbanizagarrian.

Arau Subsidiario hauen determinazioen garapenak lurzoru urbanizagarrian, jarraian datozen planen bidez egiaztatu behar dira:

- a) Plan Partzialak, 1976ko LLTBaren 13. artikuluan eta Planeamendu Araudiaren 4.31.a artikuluan agertzen denaren arabera.
- b) Plan Bereziak eta azterlan zehatzak, azken hauek beharrezkoak direnean plan partzial hauen determinazioak zehazteko Planeamendu Araudiaren 65. artikuluan dagoenaren arabera.

Planaren garapenerako beharrezkoa den ambitoa beharbada ez da arau subsidiarioan agertzen denaren berdina, kasu honetan planak egoera hau justifikatu beharko du, eta arau subsidiarioen aldaketa bat tramitatu gabe formulatu ahal izango da.

Hirigintzako legislazioaren araberako gainerako xedapenez gain, plan partzialek ezaugarri hauek izan behar dituzte:

- a) Edukia
 - Baimendutako erabilerak eta aprobetxamenduak zehaztea, bai “sestra gainekoena”, bai “sestra azpikoena”.

- Ordenazioaren ondoriozko espazio publikoak zehaztea, eta planeamenduko arauaren eranskina betetzen dela arrazoitzea.
- Lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.
- Eraikitze lizentziak eskatzeko epeak zehaztea, bai eta proiektuetako lanak hasteko eta bukatzeko epeak ere.
- Aurretik ezarritako xedapenak kudeatzeko mekanismoak zehaztea, eta, hala behar izanez gero, exekuzio unitateen mugak eta jarduera sistemaren definizioa ere bai.
- Estalkien eta fatxaden (arkupeak eta behe solairuak barne) tratamendurako eskemak eta ordenantzak izatea, emaitza arkitektonikoa ordenatua izan dadin eta arkitektura multzo bakarra osatzen duten eraikinak egoki koordinatuta egon daitezen.
- Espazio publikoen ordenazioaren zehaztapen xehatua izatea, hainbat gauza adierazita; adibidez, zolatzeko irizpideak, lorategiak, zuhaitzak, hiri altzariak...

b) Dokumentuek bete beharreko baldintzak.

Eraikinaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak adierazten dituzten plano arautzaileak 1/500 eskalan egin behar dira, area horren gaur egungo egoerari dagokion planoaren gainean, eta planoetan eraikinek lurzoru urbanizatuarekin bat egiteko konponbideak zehatz-mehatz adierazi behar dituzte; batez ere, erabilera publikorako erabiliko diren elementuena —arkupeak, garajeetarako sarbideak eta abar—. Plano topografikoa eta ordenazio proposamena euskarri informatikoan aurkeztu behar dira.

019. artikulua. Planeamendua lurzoru urbanizaezinean

Aurretik Arau Subsidiarioetan zehaztutako tokiez gain (Talaimendi, Artadi, Santixo, itsaslabarrak, Bedua...), landa guneeetan erabilera publikoko edo interes sozialeko eraikinak eta instalazioak eraikitze, udalak alde aurretik plan berezi bat aurkeztea eta onartzea eska dezake, baldin eta 1976ko Lurzoruaren Legearen 17. artikuluan adierazitako helbururen bat betetzen bada. Alegia, horrela jokatu beharko da erabilera horietarako tokiak, horien ezaugarriak, horrek ekarriko duen garapenak eta beste faktore batzuek ordenazioa aurretik zehaztea komenigarri egiten badute, paisaien, ingurumenaren eta babesaren behar duten gainerako elementuen balioak defendatzeko. Lurzoru urbanizaezineko planeamendu orok Ingurumen inaktuaren baterako ebaluazioaren prozeduraren arabera izan behar du (183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa).

1.2.3. SAILA. Kudeaketa araubidea

020. artikulua. Hirigintzako kudeaketa lurzoru urbanoan

1. Arau Subsidiario hauetako xedapenak kudeatzeko eta exekutatzeko, area urbano mugatuetako fitxetan eta hori garatzeko formulatuko den planeamendu xehekatuan zehaztutakoa bete behar da, bai eta egungo hirigintzako legislazioan adierazitakoa ere.

2. Planeamendu xehekatua egin behar ez duten area urbanoko hirigintza fitxetan, mugatu egiten dira exekuzio unitateak, eta lurzoru urbano ez finkatu izendatzen. Beste exekuzio unitate batzuk mugatzeko eta horiei dagokien jarduera sistema adierazteko, Lurzoruaren Legearen 118. artikulua eta kudeaketa araudiaren 38.a. Unitatearen delimitazioa aurreko artikuluan agertzen denaren arabera aldatu daiteke.

3. Planeamendu xehekatua egitea ezinbestekoa dela adierazten den area urbanoetan, planeamendu xehekatuak exekuzio unitateak mugatuko ditu, bai eta kasu bakoitzeko jarduera sistema adierazi ere.

4. Exekuzio unitateetatik kanpoko lurzoruei dagokienez, proiektu honetako xedapenak eta horri dagokion planeamendu xehekatua kudeatzeko eta exekutatzeko, egungo hirigintzako legislazioa bete behar da. Dena dela, eskuratu beharreko aprobetxamendua dagokion exekuzio unitateko batez besteko aprobetxamenduaren gainean legislazioak adierazitako aprobetxamendua izango da. Lurzorua inolako unitatetan ez badago, Arau Subsidiario hauek baimendutakoa izango da aprobetxamendua.

Aprobetxamendua edo eraikina exekutatzen hasi aurretik edo exekutatzen hastearekin batera, planeamenduko urbanizazio eta lagapen betebeharrak betetzen direla ziurtatu behar da. Horretarako, lizentziak eskatzeari, izapidetzeari eta horien exekuzioa kontrolatzeari dagokionez ordenantza arautzailearen arautegi osagarriek esaten dutena (arau hauetako 31. artikulua) bete behar da.

021. artikulua. Partzelazioak lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian.

Lurzoru urbano edo lurzoru urbanizagarrietako partzelazioak exekutatzeko eta formalizatzeko, egungo legislazioa eta hirigintzako planeamendua bete behar dira, proiektu honetako xedapenak barne.

022. artikulua. Partzelazioak lurzoru urbanizaezinean.

1. Oro har, lurzoru urbanizaezinetako finken partzelazioak edo banaketak egiteko, udalaren lizentzia lortu behar da aurretik, eta, lizentzia jasotzeko, arau hauetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

2. Banaketen edo partzelazioen ondorioz finken azalera arau hauetan ezarritakoa baino gehiago txikitzea debekatuta dago; izan ere, dagokion partzelaren azalera dagokionez, arau hauetan muga batzuk ezarri dira baimendutako erabilerarako eta eraikuntzetarako. Horren salbuespen bakarra finka zatia beste batekin batzea eta horrela baldintza horiek betetzea da.

3. Abeltzaintzarako, nekazaritzarako edo basogintzarako erabiltzen badira, ondoriozko partzelak lur-sail ez jarraituak izan daitezke.

Gainerako kasuetan, partzelak beste erabilera baterako badira, partzelek osotasun jarraitua izan behar dute.

4. 1976ko Lurzoruaren Legearen 228.7. artikuluko "b" atalak ezarritakoaren kaltetan gabe, arau hauek indarrean sartu ondoren lurzoru urbanizaezinean arau hauen aurkako partzelazioak edo banaketak egiten badira, egin gabekotzat hartuko dira baimendutako eraikinak eta erabilerak jartzeko; beraz, eskaera egiten duenak hasierako finka unitate bakartzat aurkeztu behar du, edo, hori ezin badu egin, partzelazio lizentzia eskatu beharko du aurretik, arau hauetan adierazitakoarekin bat etorritz.

5. Araubide espezifikoa eta xehekatua hirigintzako arau hauen 3.7. artikuluan zehaztuta dago.

1.2.4. SAILA. Urbanizazioaren exekuzioa**023. artikulua. Urbanizazio obrak exekutatzeko proiektu motak.**

1. Urbanizazio lanak definitzeko eta exekutatzeko, aukera hauek daude:

- "Urbanizazio proiektuak", Lurzoruaren Legearen 15. artikuluan eta Hirigintzako planeamendu araubidearen 67. artikuluan arautua.
- "Urbanizazio obra arrunten proiektuak", planeamenduko arautegiaren 67.3. artikuluan arautua.
- "Eraikuntzen urbanizazio osagarrien proiektuak", partzela jakin batek orube izateko zerbitzuak izan ditzan egindakoak, edo aurretik dagoen urbanizazioa hobetzeko edo bertan gauza berriak jartzeko egindakoak; betiere, planeamenduan eta baimenean adierazitakoa hartu behar da kontuan.

2. Arau hauetan definitutako area urbano bakoitzerako irizpideak eta ebazpenak hirigintza fitxetan edo hori garatzeko planeamendu xehekatuan zehaztutakoak izango dira, edota hori garatzeko egingo den planeamendu xehekatuan ezarritakoak.

024. artikulua. Urbanizazio obren proiektuetarako dokumentazioak eta edukiak bete beharreko arauak.

1. Proiektuan, edozein motatakoa delarik ere, indarrean dagoen hirigintzako legislazioaren arabeko dokumentuez eta ebazpenez gain, dokumentu hauek aurkeztu behar dira:

- Arau hauetan eskatzen direnak, bai eraikuntzaren kalitateari eta urbanizazioaren zerbitzuen mailari buruzkoak, (Lugarren titulua. 164tik 174rako eta 181etik 193rako artikulua), bai baimenen eskaerei, izapideei eta kontrolei buruzkoak (Bigarren titulua).
- Proiektuak exekutatu behar duen eremuko ordenazioari, bide sareei eta zerbitzu eskemei buruzko planoen erreproduzioa, dela dokumentu honetakoa, dela hori garatzeko planeamendukoa.
- Traba arkitektonikoak kentzeari dagokionez, indarreko legiazko baldintzak eta betebeharrak betetzen direla zehatz-mehatz eta xehetasunez adierazten duen eranskina, gai horretan hartutako neurrien deskripzioa eta guzti.
- Ordenazio memorian (1. agiria) deskribatutako iraunkortasun irizpideen aplikazioa.

2. Proiektu horietan ezartzen diren obren ezaugarri teknikoek artikulua hauek bete behar dituzte: bosgarren tituluko 164.etik 174.erakoak eta 181.etik 193.erakoak.

025. artikulua. Hirigintzako proiektuek ordenazioko egokitzapenak egiteko mugak.

Hirigintzako proiektuek espazio libreen eta komunikazioen tokiko sistemaren elementuen ordenazio lerrokadurak eta sestrak egokitzeko aukera dute. Elementuak tokiko sistemarenak edo espazio komunitarioak badira eta egungo 1976ko Lurzoruaren Legearen 49. artikulutik kanpokoak badira (erabilera xehekatutako eremuak), eremu xehekatua ere alda dezakete zenbait ezaugarritan.

Dena dela, aukera hori ez da onartuko Lurzoruaren Legearen 49.2. artikulua araubidearen barruko partzelen edo espazio libreen eremu xehekatuetan, eta ezin izango du ekarri ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak kentzea ez eta jartzea ere.

026. artikulua. Partikularrek hirigintzako proiektuak exekutatzeari.

1. Behin betiko onartutako "hirigintzako proiektu" batean aurreikusitako obrak exekutatzeko, ez da udalaren lizentzia eskatu eta lortu behar.
2. Obren hasieraren berri emateko, obren titularrak edo haren ordezkariak jakinarazpena sinatu eta alkateari bidali behar dio. Jakinarazpenak eduki hauek izan behar ditu: titularraren eta ordezkariaren datuak; obraren identifikazio grafikoa; obren unitateen zerrenda eta horien neurketa, onartutako proiektuaren aurrekontuaren sistematikari eta definizioei dagokienez; exekuzioa bere gain hartu duen enpresaren eta teknikari zuzendariaren edo zuzendarien izenak, eta zuinetaren eskaera.
3. Eta, hain zuzen, udalak obren exekuzioaren kontrol prozesuan, dokumentu honetako 031. artikulua aplikatuko da; betiere, indarreko ordenamendu juridikoan udalaren kontrolerako dauden gainerako mekanismoak baztertu gabe.
4. Obra arrunten proiektuek eta eraikuntzako proiektu osagarriek udalaren lizentzia behar dute, arau hauetako 031. artikuluan esaten denez.

1.2.5. SAILA. Eraikitze ahalmena gauzatzea.**027. artikulua. Eraikitze ahalmena lurzoru urbanoan gauzatzea.**

1. Area urbanoen barruko lurzoru urbanoko partzelak badira, ezin da eraikitze lizentziarik eman plan berezia edo xehetasunezko azterketa egin eta behin betiko onartu arte, hori eskatu behar dela adierazten bada.

Hirigintzako indarreko legeriaren arabera, baldintza horiek bete arte partzela horiek ez dute orube izaerarik izango.

2. Partzelak aurreko atalekoak bezalakoak ez badira, orube izateko, fatxaden, sestren, altueraren, profilaren eta eraikitze sakoneraren lerroak zehaztuta eduki behar dituzte, orube izaerakotzat jotzeko.

Xedapen horiek guztiak erabat definitu gabe badaude, udalak ez du lizentziarik emango eta xehetasunezko azterketa egiteko eskatuko du.

3. Inola ere ezin dira lizentziak eskatu edo eman exekuzio unitateetako partzeletan eraikitze, baldin eta ez badira behin betiko "onuren eta kargen berdinbanaketako" eta "hirigintzako" proiektuak onartu. Proiektu horietan partzelek eta horien titularrek dituzten hirigintza eta lagapen betekizunak zehaztuko dira (arau hauetako 31. artikulua).

Agiri honetan urbanizazioa exekutatzeko epeak izango dira lagapeneko eta berdinbanaketako legezko betebeharrak betetzeko epeak ere.

4. Exekuzio unitateetatik kanpoko partzelak badira eta "orube" izateko baldintzak betetzen ez badituzte, eraikuntza obra horiek exekutatzeko, aurretik edo aldi berean ezinbesteko hirigintza obrak exekutatu behar dira, bai eta dotazio publikorako lurzoruen lagapena egin ere.

5. Partzelek orube izateko baldintza guztiak betetzen badituzte, eraikuntza lizentzia emateko baldintzat jar daiteke aldi berean beharrezko diren urbanizazio obra osagarriak egin behar izatea, edota jada badagoen urbanizazioa hobetzeko eta berritzeko obrak egin behar izatea; betiere, planeamenduan horretarako xedatutakoarekin bat etorritik.

6. Eraikitze lizentziak eskatzeko eta obrak hasteko eta bukatzeko epeak. Hona hemen kasuak, hirigintza fitxetan adierazitakoaren kaltetan gabe:

- Plan berezi bat egitea ezinbestekoa baldin bada, plan berezian eraikitze lizentziak eskatzeko epeak zehaztuko dira, bai eta, hala badagokio, proiektatutako obrak hasteko eta bukatzeko epeak ere, behar izanez gero. Kargen eta onuren berdinbanaketak eginda eta planak idatzita egon beharko dute Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu eta lau (4) urte baino lehen.
- Partzela eraikigarriek plan berezi bat egitea eskatzen ez badute eta exekuzio unitateetatik kanpo badaude, lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea proiektu hau onartu eta hiru urtekoa da.
- Partzela eraikigarriak exekuzio unitateen barruan badaude, lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea titularrak edo titularrek hirigintzako aprobeitxamendurako eskubidea eskuratu eta hiru (3) urtekoa da.
- Gainera, planeamenduko irizpideei jarraiki —irizpideak eraikitze baimena eman aurretik zehaztuta badaude eta lotesleak badira—, lizentzia emateko ekintzan proiektatutako obrak hasteko eta amaitzeko epeak zehaztu behar dira, bai eta gehieneko etete denbora ere. Kargen eta onuren berdinbanaketak eginda eta planak idatzita egon beharko dute Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu eta lau (4) urte baino lehen.

Epeak berberak izango dira, hala badagokio, eraikuntza baino lehen edo horrekin batera —eta horren osagarri— egin beharreko urbanizazio obretarako ere.

028. artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Arau hauetan adierazitakoak dira. 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 60. artikuluko murrizketek eragingo dieta, eta eraitsi edo suntsitu egin behar dira dokumentu honek zehaztutako epean edo garapenerako planek eta exekuzio proiektuek zehaztutakoetan. Eta zehaztapenik egon ezean, sistema orokorrak edo tokiko sistemak sortzeko edo hobetzeko ezinbestekoa denean eraitsi edo suntsitu beharko dira.

Ordenazioz kanpokoak dira legeztatu ezin diren eraikuntzak edo/eta erabilerak, bai eta udalaren lizentzia behar dutenak baina halakorik ez dutenak ere. Interesdun batek edo udalak eskatuta eraitsi edo suntsi daitezke.

Dokumentu hau onartu aurretik eraikita zeuden eta arau hauek betetzen ez dituzten gainerako eraikinek, instalazioek eta erabilerak bere horretan jarraitu ahal izango dute, eta ez daude derrigortuta 60. artikuluko murrizketak betetzera. Dena dela, eraikin, instalazio edo erabilera horiek eraistean edo suntsitzean, artikuluko xedapenak bete beharko dituzte.

029. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze ahalmena gauzatzea.

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta jarduerak jartzeko, arau hauek bete behar dira, eta, hala badagokio, horiek garatzeko plan bereziak, bai eta LLTB/1976ren 17., 19., 21. eta 22. artikulua ere.

2. "Landatar" erabilerak eta obra publikoekin lotutako erabilerak jartzeko, ezinbestekoa da aurretik sektoreko legislazioari egokitzen zaiola ziurtatzen duen egiaztagiria lortzea, kasu bakoitzean eskumena duen administrazioak emandakoa.

3. Aurreko atalean adierazitakoaz bestelako erabilerak jartzeko, prozedura baldintza hauek bete behar dira (azaroaren 24ko 82/1998 Dekretua):

a) Izapidea hasteko, eskaera udalean aurkeztu behar da. Eskaera horretan, eraikinaren edo instalazioaren aurreproiektu bat erantsi behar da, eta, berez dagokion edukiaz gain, zehaztapen hauek izan behar ditu:

— Dagokion finkaren kokapenaren planoak, azaleraren zenbatekoa barne.

— Landa gunean jartzeko premiaren justifikazioa, behar bezala arrazoitua.

— Eskaeraren hirigintzako justifikazioa, arau hauen xedapenak betetzen direla adierazten duen balioespen xehekatua barne, eta instalazioak lurraldean eta azpiegiturretan eragingo dituen ondorioen hirigintzako justifikazioa.

b) Eskaera udaleko gobernu batzordeak jasoko du, aurreko ataleko alderdiak balioesteko. Eskaera aztertutakoan, eraikitze lizentzia eman aurretik plan berezi bat egiteko eska dezake batzordeak, arau hauetako 17. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

c) Udalaren ustez plan berezia egitea beharrezkoa ez bada, espedientea Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko da, eta horrek jendaurrean jarriko du 15 eguneko epean.

Epe horren ondoren, foru aldundiak eskaera horri buruzko behin betiko erabakia hartuko du.

Onartuz gero, eskatzaileak lizentzia eskatzeko aukera du.

d) Plan berezia egitea beharrezkotzat jotzen bada, udalak interesdunari jakinaraziko dio erabakia, eta bertan planak ekimen publikokoa edo sustapen pribatukoa izan behar duen adieraziko dio.

Dena dela ere, plana Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko da, behin betiko onar dezan.

4. Berriaz adierazita dagoelako, plan berezi bat egitea derrigorrezkoa duten eremuetan, plana behin betiko onartu arte baimendutako erabilera landatarrekin lotutako eraikinak eraikitzea soilik baimentzen da.

5. Arau hauetan eraikin, instalazio edo jarduera baterako, ezinbestean, horri lur azalera jakin bat lotuta egotea eskatzen bada, lehen erabilerako lizentzia lortzeko, lotura hori egiaztatzen eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztu behar da, eta hortik aurrera partzela zatiezintzat hartuko da.

6. Indarreko legislazioari jarraiki, lurzoru urbanizaezinean egiten diren obrak zer-nolakoak diren ere, proiektuekin batera ingurumen inpaktuaren baterako ebaluazioa eta zuzenketa aurkeztu behar da.

7. Oro har, ez da lizentziarik emango eraikinetarako aprobetxamenduak handitzeko —eraikinen eraikitako azalera, bolumena eta solairu bakoitzeko okupazioa—, baldin eta partzelari dagozkion betebeharrak betetzen ez badira edo aprobetxamendua arau hauek mugatutakoa baino handiagoa bada. Gainera, inola ere ez da lizentziarik emango erabilera horietarako eraikin batean izaera autonomoko bi (2) etxebizitza baino gehiago eraikitzeko.

Dena dela, udalerriko baserriek solairu bakoitzeko okupazioa %25 handitzeko aukera dute, beharrezkoa baldin bada bizitegi erabilera berrantolatze edo familiako seme-alaba batentzako etxebizitza berri bat jartzeko. Kasu honetan, famili arrazoigandik etxebizitza berriaren segregazioa posible izango da.

8. Erabiltzen ez diren eraikinak, kontserbazio egoeratik eta bizigaitasun baldintzengatik aurreragoan aitortu badaitezke, ez dira kontuan hartuko eraikuntza eskubideak finkatzeko: ez eraikinik gabeko finketarako oro har adierazitako eraikuntza eskubideetatik gainerakoak finkatzeko, ez eta proiektu honetan "eraikita dauden eraikinetako" baimendutako erabilerak eta jarduerak ezartzeko eraikuntza eskubideetatik gainerakoak finkatzeko ere.

9. Hori guztia 3.7. kapituluaren araututa dago, xehetasun guztiekin.

030. artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean.

1. Arau hauetan adierazitakoaren arabera edo kasuan kasuko plan berezien arabera, ordenazioz kanpokoak dira legezkoak izan ez daitezkeen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

2. Hori dela eta, "legeztatu ezinekoak" dira eraikin eta instalazio hauek:

a) "Babes bereziko" eremuetan eta sistema orokorretan, kasu horietako bakoitzerako eraikitze araubidea betetzen ez duten guztiak.

b) Gainerako eremuetan, berariaz debekatutako erabileretarako soilik izan daitezkeenak, eta horien artean eraikin bakoitzeko bi (2) etxebizitza baino gehiago dituzten etxebizitza erabilerarakoak.

Udalaren ezinbesteko lizentzia ez badute eta arau hauek onartu ondoren eraiki badira, muga ere bi (2) etxebizitza unitatekoa da.

3. a) eta b) ataletako eraikinak eta instalazioak Lurzoruaren Legearen 60. artikuluko 1. epigrafearen "ordenazioz kanpoko" araubide arinduaren barruan daude, baldin eta ez badira administrazio espediente baten bidez eraikinak edo instalazioak eraisteko epe jakinak zehazten.

4. Ordenazioz kanpokoak ez diren eraikinek edo instalazioek xedapen horiek betetzen ez badituzte, udalak xedapen horietara egokitzeko eska dezake (osorik edo zatika). Egokitzea ezinbesteko baldintza da, eraikin edo instalazio horien finkarekin lotutako hirigintzako lizentzia bat lortzeko, bai aurretik, bai aldi berean.

5. Hori guztia 3.7. kapituluaren araututa dago, xehetasun guztiekin.

BIGARREN TITULUA**LIZENTZIAK (OBRAK ETA INSTALAZIOAK EGITEKO ETA JARDUERAK JARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA EGITEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEA).****031. artikulua. Aplikagarritasuna.**

1999ko azaroaren 2ko arautegi osagarria aplikatu behar da, lizentziarekin lotutako ekintzak arautzekoa. Arau osagarri horretan aldaketarik egiteak ez du zertan Arau Subsidiarioak aldatu.

HIRUGARREN TITULUA**LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN ERABILERARAKO ORDENANTZA OROKORRAK****032. artikulua. Aplikagarritasuna.**

Ordenantzak kasu hauetan aplikatzen dira:

a) Legeen, araudi orokorren eta maila altuagoko xedapenen menpean egotearen kalterik gabe, izaera nagusiz aplikatuko dira, udalerraren area eta sektore guztietan; batez ere, araudi xehekatuko hirigintza fitxetan (4. dokumentua) berariaz adierazitako lurzoru urbanoaren areetan.

b) Izaera osagarri, honako hauek aurreikusten ez dituzten alderdiak edo nahikoa garatu ez dituzten alderdiak arautzeko.

1. Hirigintza fitxek lurzoru urbanoei buruz dituzten xedapenetan araututakoak (4. dokumentua).

2. Arau Subsidiario hauek onartzearen ondorioz egin daitezkeen plan berezien eta xehetasunezko azterketen ordenantzetan araututakoak.

3.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK ETA OINARRIZKO DEFINIZIOAK.**033. artikulua. Kontzeptuen terminologia.**

1. Arau Subsidiario hauek aplikatzeko, artikulua honetan zerrendatzen diren kontzeptuak definizio hauen arabera ulertu behar dira.

2. Kontzeptuen zerrenda eta definizioak.

a) Eraikuntzaren forma arautzeko oinarrizko erreferentzia geometrikoak.

• Partzelaren lerrokadura:

Urbanizatutako lur-sailaren azaleran, partzela bat espazio publikoetatik eta beste partzeletatik mugatzeko erabiltzen den lerroa.

- Eraikinaren lerrokadura:

Partzela eraikigarrien barruan, urbanizatutako lur-sailaren azalera —partzelaren lerrokadurarekin bat egiten edo egin gabe— baimendutako eraikinak sestra gainean duen oinplanoko ingurakari maximoa adierazten duen lerroa. Kasu berezietan, sestratik irteten diren elementuen kokapenari buruzko perdoi batzuk ezarri ahal izango dira.

Lur azpian eraikitako solairuak eraikinaren lerrokaduratik kanpora irteten badira, urbanizatutako lurraren gainazalean proiektzioa egiten da, eta horri lur azpiko eraikitze lerrokadura esaten zaio.

- Atzerapena:

Horizontalean neurtutako distantzia, partzelaren lerrokaduraren edozein puntutatik eraikinaren lerrokadurara doana.

- Fatxadaren azalera:

Eraikinaren lerrokaduratik bertikalean eraikitako azalera.

- Mehelina:

Partzelen arteko lerrokadura komunaren azalera bertikala. Bi partzela eraikigarritako eraikin atxikiak mugatzen ditu.

- Eraikinaren altuera:

Eraikin baten fatxadaren azaleraren altuera. Arau hauen 34., 35. eta 36. artikuluetan ezarritako irizpideen arabera neurtzen da.

- Eraikinaren profila:

Eraikin batek fatxadetatik ikusita dituen solairu kopurua. Arau hauen 34., 35. eta 36. artikuluetan ezarritako irizpideen arabera zenbatzen dira.

- Estalki profila:

Eraikin baten fatxadaren puntu batean, puntu horri dagokion fatxadaren azalerekiko plano bertikal eta elkarzutak estalkiaren forjatu edo taularekin eta karelaren, erlaitzaren edo teilatu hegaldaren errematearekin osatzen duen profila.

- Atzeraemangunea:

Fatxadatik atzera dagoen fatxada puntu batetik fatxadaren azalerara doan distantzia.

- Altuera librea: (estalitako espazio batena).

Eraikitako espazio batean, sabai amaituaren beheko aldearen puntu batetik zoru bukatuta doan distantzia. Oro har, eraikin bateko solairuaren altuera librea solairu horretako toki gehienetan dagoena dela ulertuko da, nahiz eta zenbait elementuren altuera libre desberdina izan.

b) Eraikinen solairuen sailkapena.

- Behe solairua:

Bide publikotik edo espazio libretik —publikoa edo pribatua— zuzenean sartzeko sarbidea duten solairuetatik altuena da. Behe solairuaren zoruak sarbidearen altuera berean egon behar du, edo, bestela, goitik gehienez 1,20 metrora, eta behetik gehienez 0,80 metrora.

- Solairuartea:

Bide publikotik edo espazio libretik zuzenean sartzeko aukera ematen duen solairua izanik ere, zoru sarbideetik 1,20 metrotik gora eta 3,00 metrotik behera duen solairua.

- Goi solairua:

Behe solairutik edo solairuartetik gora dagoen solairu oro da.

- Atikoa:

Azken goi solairuaren gaineko solairua da, fatxadaren azalerarekiko atzeraemana.

- Teilatupea edo ganbara:

Estalkiaren forjatuaren edo taularen azpiko solairua, fatxadaren azalera edo atikoan atzeraemandako fatxadaren azalera, gehienez, 1,20 metroko altuera izan duena.

- Erdisotoa:

Solairuaratearen azpian badago, "behe solairua" izateko ezaugarriak betetzen ez dituen solairua, behe solairuaren edo erdisotoaren azpikoa. Eta behe solairuaren azpian edo beste erdisoto baten azpian badago, fatxadan, perimetroaren %25ean gutxienez, 1,20 metrotik gorako altuera duen solairua.

- Sotoa:

Behe solairuaren azpiko, erdisotoaren azpiko (eta erdisotoa izateko ezaugarriak betetzen ez) edo beste soto baten azpiko solairua.

- Solairuarteko ganbara:

Fatxadaren azalerara iritsi gabe, solairu baten barruan dagoen solairuartea, baimendutako altuera librean bi altuera jartzeko aukera ematen duelako egindakoa.

c) Eraikinen elementuak.

• Fatxada:

Eraikinaren kanpoko itxituraren horma; bertan, argiztapeneko eta aireztapeneko zuloak egin daitezke.

• Irtenguneak:

Fatxada baten azaleratik kanpora ateratzen diren elementu finkoak. Eraikuntzako eta apaintzeko elementuak dira, eta haietan ezin dira pertsonak egon edo bizi.

Irtenguneak, besteak beste, hauek dira: zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, hegalkak, karelak eta markesinak.

• Hegalkinak:

— Fatxadaren azaleratik ateratzen diren elementuak, pertsonak egon edo bizitzeko modukoak. Itxiak, erdiitxiak edo irekiak dira.

— Begiratokiak hegalkin itxiak dira, bai aroztegikoak, bai fabrikakoak. Haien ezaugarri nagusia alde guztietatik erabat itxiak egotea da, nahiz eta irekitzeko modukoak eta zatika desmuntagarriak izan.

— Hegalkin erdiitxiak dira, alde bat edo batzuk itxita dituztenak. Adibidez, galeriak eta eguterak erdiitxiak dira.

— Hegalkin irekiak dira, aldeak osorik edo zati batzuetan irekiak dituztenak. Adibidez, terrazak eta balkoiak irekiak dira.

— Hegalkin baten sakonera fatxadaren azaleratik urrutien dagoen atal edo elementutik fatxadaren azalerara dagoen distantzia da.

• Patioak

— Etxadiko patioa:

Etxadiko eraikinetan argia eta bistak emateko eraikitakoa.

— Partzelako patioa:

Eraikin baterako argiztapena eta aireztapena emateko eraikitakoa, eraikinaren barruan dago.

— Aireztatzeko patioa:

Partzelako patioaren ezaugarri berak baditu ere, argia eta aireztatzea dituen, baina zenbait tokitan bakarrik: eskaileretan, bainu geletan, trastelekuetan eta sukaldea, logela edo egongela ez diren espazioetan.

— Patio elkartua:

Elkarren ondoko eraikinek duten barne patioa.

— Kanpo patioa:

Fatxadaren azalerraren altuera osoan edo zati batean atzeraemandakoa.

034. artikulua. Azalera eraikigarriaren kalkulua.

1. Arau hauek edo arauak garatzeko planek adierazitako eremuetan eraikitzeko edo eraikin aprobeixamendurako azalera neurtzeko unitatea gehienezko sabai eraikigarria da, m²-tan (g). Hori gehienezko azalera izango da, eta fatxadaren lerroan neurtu behar da (eraikinaren lerrokaduran), kontuan izan gabe hegalkin itxiak, erdiitxiak edo irekiak.

2. Eremu jakin batean baimendutako eraikinaren aprobetxamendua kalkulatzeko, bertan baimendutako sabai eraikigarriaren azaleraren eta eremuaren azaleraren arteko erlazioa kalkulatu behar da; hau da, m^2 (g)/ m^2 . Partzeletan kopuru absolututan arautu ahal izango da, hori eta solairuak arautzen dituzten ordenantzen bidez.

Oro har, arau hauek sabai eraikigarria zehatz-mehatz adierazten dute. Dena dela, planaren ondoren onartutako garapenerako planeamenduak bi xedapen motak definitzen baditu (eraikigarritasuna, eremuarekiko, edo partzelaren eraikigarritasuna), adierazi egin beharko du zein den arautzailea eta zein informaziokoa bakarrik.

Eraikigarritasuna bi kasutan doi daiteke gora edo behera, hirigintzako espedienterik izapidetu beharrik gabe: hori zehazten duen planeamendua behin betiko onartu ondoren, erreferentziatutako hartutako azaleraren datua okerra zela egiaztatzen bada, eta sektoreko arauen tipologia doitzeak zuzenketak egitera behartzen badu.

Zuzenketa horren ondorioz aprobetxamendurako azalera aurreikusitakoa baino handiagoa bada, eraikitze lizentzia eman aurretik Udal Batzarrak datu hori berretsi beharko du. Dena den, bide hori erabiliz ezingo da partzela baterako aurreikusitako aprobetxamendua %10 baino gehiago handitu.

Dena dela, justifikatutako arrazoi teknikoak badaude eta sotoetan eta erdisotoetan proposatutako aprobetxamenduak gauzatu ezin badira —inola ere ez norberak hala nahi duelako—, aprobetxamendu horiek ez dira kontuan hartuko batez besteko aprobetxamendua kalkulatzeko.

3. Eraikitze aprobetxamenduari etxebizitza kopuru jakin bat esleitu bazaio, parametro hori %20raino handitu daiteke baldin eta familiaren tamaina murrizten bada, eta eskatutako etxebizitzaren tamaina eta tipologia aldatu egiten bada, esate baterako. Aldaketa horiek ez dute Arau Subsidiarioen oinarria aldatzen.

035. artikulua. Azalera eraikigarria eta altuerak neurtzeko irizpideak.

1. Partzela bateko azalera eraikigarria kalkulatzeko, hemen adierazitako irizpideen arabera planeamenduak baimendutako espazio eraikigarrien (edo eraikien) oinplanoetako azalaren batura egin behar da (gainjarriak ala ez). Dena dela, partzelari dagokion hirigintza fitxak beste modu bat zehatz dezake.

2. Azalera eraikigarria kalkulatzeko kontuan hartzen diren elementuak:

- 1,80 metrotik gorako azalera erabilgarriak.
- Eraikinaren elementu trinkoak eta instalazio hodiak.
- Aireztatze eta barne patioak, baldin eta ez badituzte eraikitzeko ordenantzetako neurriak betetzen.
- Sotoak eta erdisotoak.
- 1,50 metrotik gorako altuera libreko teilatupeak.
- Industria partzeletako solairuarteak edo ganbarak.

3. Azalera eraikigarria kalkulatzeko kontuan hartzen ez diren elementuak.

- Arkupe hauek:
 - Bide publikoaren altuera berean daudenak.
 - Itxiturarik gabekoak eta erabilera publikokoak direnak —erabilera horrek jabetza erregistroan adierazita egon behar du—.

— Erabilera publikorako arkupedun eremu nahikoa dutenak; hau da, gutxienez 3 metroko sakonera librea dutenak.

- Barne patioak, eraikitze ordenantzetako ezaugarriak betetzen badituzte.
- Planeamenduak azalera kalkulatzeko berariaz salbuesten dituen solairuarterko ganbarak.
- Finkatutako eraikinetan traba arkitektonikoak kentzeko edo hobeto ateratzeko eta sartzeko jarritako igogailuak eta instalazioak, bai eraikinaren barrukoak, bai kanpokoak (partzela pribatua bada).
- Balkoiak, terrazak, egutera edo arkupeak, baldin eta estalkirik edo itxituririk badute eta erabilera publikokoak ez badira (hegalkin itxiak eta erdiitxiak).
- Bigarren sototik aurrerako sotoak.

4. Altuerak neurtzea.

- Eraikuntza altuerak:

Fatxadaren azaleran, eraikinaren lerrokaduraren erdigunetik fatxada horretako azken solairuko sabaiaren forjatuaren azpiko alderainoko distantzia neurtu behar da bertikalean.

Estalkiaren edo hegalkinaren azpiko aldearen plano eta fatxadaren azaleraren gurutzadura forjatu horren kotatik gora geratzen bada, altuera kalkulatzeko erreferentzia altuena hartu beharko da kontuan.

Hirigintza fitxetako altuerak lagungarriak dira, ez behin betikoak, eta, alde aurretik txosten teknikoak aldeko iritzia eman badu eta egiturazko, eraikuntzako edo arkitektura diseinuko arrazoiak badaude, aldatu egin daitezke.

036. artikulua. Eraikinaren profila zehaztea.

Eraikinaren profila zehazteko, solairu hauek hartu behar dira kontuan:

- Sotoak eta erdisotoak. 5 metrotik gorako erdisotoetan, azalera osoaren %30 gehituko da, solairuartera egiteko aukera ematen baitu.
- Behe solairuak, solairuarterak, goi solairuak eta atikoak.
- Teilatupea.

— Teilatupeak sabai inklinatua edota txapitulak baditu, edo, udal ordenantzen eta indarreko planeamenduen arabera, etxebizitza izateko bizigaitasun baldintza minimoak baditu.

037. artikulua. Teilatupeetarako baimendutako gehieneko profila (arau orokorra).

Arau Subsidiarioek eraikinaren altuera ezartzen duten eremuetan, baldin eta garapenerako planeamenduak edo udal ordenantzek horri buruzko xedapenik eman ez badute, teilatupeetarako baimendutako gehieneko profila hau izango da (arkitektura proiektuan behar bezala justifikatu eta ekipamendu eta instalazio bereziak ez badira): eraikinaren altuera kalkulatzeko erabiltzen den goiko erreferentziatik edo hegalkinaren ertzetik partzelaren barrualdera doan %35eko goranzko lerro batek zehazten duen profila.

3.2. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERAKO PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKITZEKO ORDENANTZA OROKORRAK.**3.2.1. ATALA. Eraikitze baldintza orokorrak****038. artikulua. Eraikinaren lerrokadurak.**

Arau hauen planoetan marraztutakoak dira, bai eta hirigintza fitxetako partzelen aprobetxamenduen tauletan edo dokumentu honen arabera idatzi beharreko garapenerako planeamenduen bitartekoetan adierazitakoak ere.

Interpretazioan zalantzarik sortuz gero, lehentasuna izango du hirigintza arau hauen 003. artikulua ezarritakoak.

Udalak aldatu egin nahi baditu antolamendu hobea lortze aldera edota aurretik ezarritako lerrokaduretan aldaketak sartzeko, xehetasunezko azterketa bat egin beharko da Planeamendu araubidearen 65. artikulua ezarritako moduan, edo, bestela, Barne erreformako plan berezi bat egin.

039. artikulua. Sestrak.

Bide publikoen sestrak informazio grafikoan zehaztuta daude, altimetria koten bidez.

Proiektuaren edo urbanizazio proiektuen behin betiko datu topografikoen arabera, aldaketak egin daitezke, konponbide hobe bat aukeratzeko baldin bada. Horretarako, udaleko zerbitzu teknikoen txostena behar da aurretik.

040. artikulua. Eraikinaren sakonera.

1. Arau Subsidiarioek kasu bakoitzerako adierazitakoa da (hirigintza fitxak eta ordenazio planoak —B agiria).
2. Finkatutako eraikinak ordeztzeko diren lanetan, gehieneko sakonera lehengo eraikinaren bera izango da, baldin eta ez badago lerrokadura berriak egiteko asmorik.

041. artikulua. Fatxadaren gutxieneko zabalera.

1. Orube batean alde aurretik ezer eraiki gabe badago edo bizitegi erabilera eraikinik egin izan ez bada, eraikinaren fatxadaren gutxieneko zabalera sei metro eta erdikoa da, alde zaharrak birgaitzeko planetan ingurune horretarako beste zabalera bat ezartzen ez bada.
2. Orube batean aurretik zegoen bizitegi erabilera eraikin bat eraitsi badute, eraikin berriak aurreko eraikinaren fatxada nagusiaren zabalera bera izan beharko du, baldin eta aurkako araurik ez badago.

042. artikulua. Eraikinaren altuera eta solairu kopurua.

Eraikinaren altuera eta solairu kopurua area edo partzela bakoitzerako Arau Subsidiario hauek, arauak garatzeko planeamenduaren bitartekoek zehaztutakoak dira; edota arkitektura proiektu batek zehaztutakoak, baldin eta Arau Subsidiarioek aurreikusten ez dituzten konposizio alderdi interesgarriak konpontzen baditu (betiere, aldeko txosten teknikoa beharko du, eta ezin izango du sabai eraikigarria gainditu).

043. artikulua. Irtenguneak (hegalkinak).

1. Eraikuntza berriko eraikin berrietan (aurretiko eraikinaren ordezkioak izan ala ez), ezin da fatxadaren lerrokadura finetik kanpora irtengunerik eraiki, balkoiak eta begiratokiak izan ezik. Horretarako, ondorengo atal bateko arauak bete behar dira.

2. Patorako fatxadetan —45. artikulua— edo bigarren mailako espazioetan, atzeraeramanguneetan eta abarretan, ez da hegalkinik baimenduko.

3. Hegalkinen gehieneko luzerak hegalkin motaren arabera dira: irekiek 1,50 metrokoa; erdiitxiek eta itxiek 1,00 metrokoa; eta estalkien hegalkinek 1,80 metrokoa.

- Hegalkin irekien kasuan (balkoietan), gehieneko zabalera 1,50 metrokoa da.
- Hegalkin itxien kasuan, gehieneko zabalera 3,00 metrokoa da.
- Hegalkin irekiak fatxada osoan jarraituak izan daitezke, konposizio arrazoiengatik hala izatea baimentzen bada. Hegalkin itxiak, aldiz, batu egin daitezke, eta, horrela, baimendutako gehieneko zabalera gainditu.
- Inola ere ezin da hasi hegalkinik (ez irekirik, ez itxirik) mehelinaren lerrokaduratik 0,75 metrora.
- Kasu guztietan hirigintza fitxetan adierazitakoa bete behar da.

a) Plan bereziek besterik adierazten ez badute, alde zahar eta errebal historikoetan gehieneko hegalkina 0,35 metrokoa izango da.

b) 15 metro baino gutxiagoko zabalguneeetan eta kaleetan, gehieneko hegalkina 0,75 metrokoa izango da.

4. Forjatuetan erabili beharreko materialak hauek dira:

Harri naturala.

Harri artifiziala.

Hormigoi armatua.

Ohiko materialak.

Arau orokorraren arabera eta behar teknikoek edo egiturazkoek bestela egitea eskatzen ez badute, ertzak ez ditu 20 cm baino gehiago izan behar, moldurak baren. Dena den, bestelako zenbait irtenbide baimendu ahal izango dira konposizio arrazoiengatik edo ohiko konponbideak erabiltzeagatik.

5. Itxiturek sarrailak izan behar dituzte, eta, ahal bada, piezkatze bertikala. Horrez gain, gutxienez 12 cm-ko tartea izan behar dute, eta saretak edo forma osagarriak jar daitezke apaintzeko.

Hegalkin itxiek elementu autonomo gisara fatxadetan adosatutako altzarien konposizio ezaugarriak izan behar dituzte.

Hemen adieratako ez bestelako zeramikazko materialak edo beste material batzuk erabiltzeko, arrazoi arkitektonikoetan oinarritutako baimena behar da, eta herriaren itxura hobetzeko izan behar du.

6. Hegalkin motak (irekiak, itxiak eta erdiitxiak) behin betikoak dira; hau da, ezin da hegalkin irekia itxitura bat jarrita itxi bihurtu, planeamenduko eremuetan ezarritako ordenantza xehekatuetan aurreikusitako kasuetan izan ezik.

7. Hegalkinak eraikinaren lehenengo solairutik gora jarri behar dira beti, hegalkinaren atal guztiak bide publikoaren edo lurzoru libre urbanizagarriaren sestratik gutxienez 3 metrora gera daitezten.

Kasu guztietan hirigintza fitxetako ordenantza partikularretako xedapenak bete behar dira.

044. artikulua. Irtenguneak.

1. Hegalkina fatxadaren planotik gehienez 1,80 metrora atera daiteke, bide publikoaren edo espazio libre pribatuaren gainetik, alde zahar eta errebal historikoetan izan ezik, horietan muga 80 cm-tan baitago.

2. Onartu egiten da eraikinaren behe solairuko fatxadan markesinak jartzea, horiek jartzeko kaleak 10 metroko zabalera badu, alde zahar eta errebal historikoetan izan ezik, kasu horietan zabalera garapenerako planeamenduaren bidez arautuko baita.

Irtengunea gehienez 1,50 metroko sakonerakoa izango da, eta ezingo du inon espaloia zabalera ken metro bat baino gehiagokoa izan. Espaloia ganean jarri behar da, eta markesinaren puntu guztiek espaloia sestratik gutxienez 3,00 metrora egon behar dute.

Kasu guztietan, elementu hauetarako proiektatutako kokapenak bat etorri beharko du eraikinaren fatxadako konposizio arauekin eta behe solairuko tarteei buruzko xedapenekin, funtzionala izateko eta ez funtsik gabekoa.

Kale edo etxadi bereko markesinak altuera berean jarri behar dira, konposizio ezaugarri komunak dituztela.

Fatxaden ezaugarriengatik edo beste arrazoi batzuegatik uniformetasun hori lortzerik ez badago, udalak aukeratuko du dokumentu honen helburutik hurbilen dagoen konponbidea.

3. Fatxadetako markesinak onartzen diren eraikinetan, toldo tolesgarriak onartuko dira behe solairuetan.

Irtengunea gehienez 3 metroko sakonerakoa izango da, eta ezingo du inon espaloia zabalera ken metro bat baino gehiagokoa izan. Espaloia puntu guztietan, gutxienez 2,50 metroko altuera librea izan behar du.

Toldoak zabaltzeko eta biltzeko mekanismoak altuera horretatik behera jar daitezke, eta fatxadaren lerrokaduratik gehienez 0,20 metro atera daitezke, horren barruan jarri ezin badira.

Toldo finkoek markesinek bete beharreko baldintza berak dituzte.

Goi solairuetan toldoak jartzea baimentzeko, ordenantza hauen 67. artikulua bete behar da; hau da, eraikinen kanpo tratamenduaren homogeneotasunari eutsi behar zaio.

4. Zokaloek, pilastrek eta beste apaindura batzuek ez dute fatxadaren lerro finetik 5 cm baino gehiago atera behar. Onartuta daude, konposizio arrazoiengatik, sakonera handiagoko atzeraemandakoak.

5. Inola ere ez da baimentzen fatxaden lerrokaduratik edo arkupeen barne lerrokaduratik kanpora beiraterik edo erakustokirik jartzea.

6. Behe solairuetako lokaletako idazkunak, iragarkiak edo iragartzeko elementuak fatxadarekiko paraleloan jarri behar dira, gehienez 0,10 metroko irtengunez eta espaloiares sestratik gutxienez 2,50 metrora, eta ez dute lehen solairuko lurzoruaeren forjatuaren behealdea gainditu behar.

Ez da onartzen elementu horiek eraikinaren goi solairuetako fatxadetan jartzea. Horri dagokionez, arau hauetako 71. artikuluko III. tituluaren ezarritakoa bete beharko da.

7. Pertsianen kutxak ez dira fatxadaren azaleratik irten behar, eta, fabrikaren itxituraren barruan geratzen ez badira, baiko aroztegi lanean sartuta geratu behar dute, bertatik irten gabe.

8. Kasu guztietan Arau Subsidiario hauetako III. tituluaren ezarritakoa bete behar da; hain zuzen ere, Tratamendu estetikorako baldintzen 3.2.6. atalak ezarritakoa.

045. artikulua. Patioak.

a) Etxadietako patioak:

1. Patio horien barruan jabetzak banatzeko elementuak eraiki daitezke (hormak eta burdinesiak).

Hormek gehienez 0,50 metroko altuera izan behar dute, eta haien gainean gehienez 2 metroko burdinesiak jar daitezke.

2. Dokumentu honen edo garapenerako planeamenduaren arabera, patioak lorategi edo espazio libreak (publikoa nahiz pribatua) izateko ez badira, eraikinaren lehenengo solairuaren altueraraino estaltzeko aukera dago, sotoak eta behe solairuak zabaltze aldera.

3. Zabaltze horien sabaiak solairuaren sabaiaren kota berean egitea ezinezkoa bada, udalak erabaki beharko du zein den irtenbide egokiena.

4. Elementu horiek argiztatzeko, argizuloak eta sabaileihoak erabil daitezke. Kokatutako lurzorutik gehienez 1,00 metro irten ahal izango dira.

Gainera, estalitako azaleraren 1/8 bete beharko dute, eta gutxienez 2 m²-koa izan.

5. Estalki horiek eraikinaren barrutik sarbide zuzena eta eroso izan behar dute.

b) Partzelako patioa (argi patioa).

1. Hona hemen patio horien gutxieneko dimentsioa: barruan gutxienez patioaren altueraren 1/6-ko diametroko zirkulua sartu ahal izateko modukoa, eta gutxienez hiru metroko diametroa izan toki guztietan.

Honela neurtuko da patioaren altuera: aireztatu beharreko altuera txikieneko logelaren zoladura oinarri hartuta, kontuan hartu beharreko parametuko fabrikako goi mugarainoko.

2. Patioak estaltze aldera eraikitzeko elementu zeharrargiak edo gardenak erabili ahal izateko, baldintza hauek bete behar dira: perimetroan espazio librea uztea, itxitura horren eta alboko hormen artean itxiturarik ez izatea, eta aireztatze azalera gutxienez patioko oinplanoaren azaleraren 1/10 izatea.

3. Patioaren zoladuraren sestrak ez du egon behar aireztatu edo argiztatu beharreko barrundegiko lurzoruaeren altueraren gainetik, eraikuntzako konponbideak ezinbestean derrigortzen ez badu (zoladura flotatzailea...) eta arrazoituta ez badago.

Sestraren gainean ezin da ezer eraiki.

4. Patioaren sestraren azpitik dauden etxebizitzetarako ez diren espazioak argiztatzeko, argizuloak eta sabaileihoak erabil daitezke, baldin eta elementu horiek patio horretatik zuzenean argia edo airea jasotzen duen lehenengo solairuko barrundegien lurzoruaren gainetik metro bat baino gehiago ez badira irteten.

Inola ere ez dira onartuko usainik edo trabarik sortzen duen aireztatze elementurik.

5. Patioak elementu hauek izan behar ditu: lurzoru iragazgaitza, azaleko urak jasotzeko eta husteko sistema, sifoi erregistragarria eta abar.

c) Aireztapeneko patioak

1. Patioen gutxieneko dimentsioa honelakoa izango da: barruan gutxienez 1,80 metroko diametroko zirkulu bat sartu ahal izateko modukoa.

Bost solairutik gorako eraikinetan ezin da aireztapeneko patiorik egin.

Patio horien altuera neurtzeko, argi patioetan erabilitako sistema bera erabiliko da.

2. Patio horien funtzioak hauek dira: espazio lagungarriak aireztatzea (bainu gelak, komunak, pasilloak eta trastetegiak) eta eraikinaren hodi orokorrak hortik pasatzea (erregistragarriak badira).

3. Patio horietarako, partzelako patioetarako neurriak hartu behar dira kontuan, gutxieneko neurriari dagokiona izan ezik.

d) Elkartutako patioak.

1. Partzelako patioetarako arau berak hartu behar dira kontuan.

2. Elkartutako patioa duen mehelinaren zati bat estalkirik gabe geratzen bada eta epe motzean horren gaineko erabakirik aurreikusten ez bada, zati hori kanpotik ez ikustea lortu behar da, eta, horretarako, beirazko saretako itxitura, aroztegiko elementuak eta abar erabili behar dira, eta aireztatzea ziurtatu behar da. Alderdi hori, dena den, lehen okupazioko lizentzia eman aurretik konpondu behar da.

046. artikulua. Estalkiak.

1. Eraikinaren hegalkinaren edo azken solairuaren gainetik, estalkia eta eraikinaren instalazioetarako zenbait elementu tekniko bakarrik eraiki daitezke.

2. Estalkiaren gainetik eraikinaren instalazio komunen elementuak bakarrik eraiki daitezke; hau da, tximiniak, keetarako eta aireztapeneko hodiak, argizuloak eta sabaileihoak, txapitulak, irrati eta telebista antenak (kolektiboak izan behar dute) eta tximistorratzak.

Elementu horien irtenguneak ez dira inoiz horien funtzioa betetzeko behar dituztenak baino handiagoak izango.

Elementu horiek bizitzeko azken pisuaren fatxadatik gutxienez bi metro atzeraemanda jarri behar dira.

3. Estalkipeko erabilera eta jabetza pribatuko barrundegietako argiztapen eta aireztapen elementuek edo sabaileihoek ez dute estalkiaren profilarren lerrokadura gainditu behar.

4. Barandak edo karelak estalki zapaletan bakarrik eraiki daitezke, eta ez dute horien zoladura kotaren gainetik metro bat baino gehiagoko altuera izan behar.

5. Eraikin berrietan edo finkatzen direnetan, eta hirigintza fixetan ezarritakoa kontuan hartuta, artikulua honetan ezarritakoaz gain, 36. artikuluan ezarritako muga gainditzen duten konponbide jakin batzuk baimenduko dira. Horretarako, baldintza hauek bete behar dira: elementu arkitektonikoen edo instalazioen teknologiaren ezaugarriek horretara derrigoritza eta aurretik udaleko zerbitzu teknikoaren aldeko txostena eta udalaren berriazko baimena izatea.

Aparteko elementu horiek eraikitzeko erabiliko diren konposizio irizpideek eta materialek herri ingurua aberasten lagundu behar dute, horiek baimentzea ez ohikoa baita, eta, betiere, fatxada bailiran tratatu beharko dira.

Udalak beharrezko iritziz gero, proiektua idatzi ez duen goi mailako beste arkitekto bati eman diezaioke elementu horren tratamendua.

3.2.2. ATALA. Erabilerarako baldintza orokorrak.

047. artikulua. Bizitegi erabilerarako partzelen erabileraren erregimen orokorra.

1. Bizitegi erabilerarako partzelak nagusiki etxebizitza edo komunitate bizitokia erabilerako dira (berezko erabilera).

2. Bizitegi erabileretarako eraikinetan, hirigintza fixetan ezarritako kasuetan onartzen dira (ondorengo artikuluetako mugak kontuan hartuta) lehen mailako jarduerak —jarduera osagarri moduan, betiera—, bai eta eremu bakoitzerako 011. artikulua baimendutako erabilerak jartzea ere.

048. artikulua. Sotoen eta erdisotoen erabilerarako baldintzak.

1. Sotoak eta erdisotoak sestra gaineko solairuetan nagusi den bizitegi erabileraren erabilera gehigarrietarako eta lagungarrietarako erabiliko dira edota baimendutako erabileraren erabilera gehigarrietarako eta lagungarrietarako, bai eta izaera publikoko zerbitzuen azpiegitura zentroak jartzeko edo garaje izateko ere.

Kasu guztietan hirigintza fixetan ezarritakoa bete behar da.

2. Erdisotoek fatxada jarraitua badute, kalearen altuera berean sarbidea badute eta 2,50 metro baino gehiagoko altuera badute, behe solairuen erabileraren araubideak ezarriko zaizkie edo hirigintza fixek horri buruz ezarritakoa.

3. Besteak beste, erabilera hauek izango ditu:

a) Bizitegi erabileraren lagungarriak:

— Etxebizitzetara edo komunitate bizitokiari erantsitako trastetegiak.

— Eraikinaren zerbitzuen instalazioak; adibidez, erregaia edo ura biltzeko biltegiak, galdarak, presio multzoa, igogailuaren makineria...

b) Behe solairua okupatzen duten lokalen erabilera gehigarriak:

— Jardueran erabili ohi diren salgaiak, produktuak edo tresnak biltzea; baldin eta Arau Subsidiario hauek eta indarreko legislazioak ezarritako mugak betetzen badituzte.

c) Ibilgailuak gordetzea eta erabilera gehigarriak eta osagarriak, berariaz hala ezartzen bada.

d) Energia elektrikoa lortzeko zentroak, berariaz hala zehazten bada.

4. Ibilgailuak gordetzeaz (garajeak) kanpoko erabilerak aparkatzeko gutxieneko plaza kopurua ziurtatu ondoren bakarrik egin ahal izango dira. Erabilera horietarako, gainerako espazioak, sotoak eta erdisotoak, soilik erabili ahal izango dira.

5. Erabilera lagungarrietarako erabiltzen diren sotoak eta erdisotoak gaineko solairuen menpe daude, eta erregistro unitate bakarra eta banaezina osatuko dute.

Horien arteko komunikazioak zuzena izan behar du; beraz, debekatuta dago batetik bestera joateko eraikinaren elementu komunitatik pasatu behar izatea, baldin eta bizitegirako erabilera ez badute.

Ibilgailuak gordetzeko lokalak eta trastetegiak erregistroko finka independenteak izan daitezke.

6. Sotoetan eta erdisotoetan debekatuta dago jendeari arreta egiteko jarduerak egitea edo pertsonak denbora luzean egotea, artikuluko honen 2. epigrafeko baldintzak betetzen dituztenetan izan ezik.

049. artikulua. Behe solairuko edo solairuarterko lokalen erabilerarako baldintzak.

1. Behe solairuak bizitegi erabilerako izateko, hirigintza fitxetan ezarrita egon behar du erabilera horrek (etxebizitza edo komunitate bizitokia), eta bi baldintza hauek bete behar ditu: araudi honen 54. artikulutik 59. artikulura bitarteko artikuluetan ezarritako bizigaitasun baldintzak betetzea eta 55.4. artikulua betetzea; hau da, udalerraren topografiaren ezaugarriak kontuan hartuta, espazio libre publikoko edo pribatuko lehenengo solairuan egotea. Erabilera horiek ez dituzte Arau Subsidiarioen oinarriak aldatzen, ezarritako bolumena ez baita handitzen LLTBren 154. artikuluko ondorioetarako. Udal osorako, azterketa bat egin beharko da, area urbanoen arabera udal ordenantza arautzaile bat egiteko.

Gaineko solairuen bizitegi erabilerei dagozkien erabilera gehigarrietarako erabiltzeko aukera dago.

2. Erabilera hauek izan ditzakete: hirugarren sektoreko erabilerak (diskoteketarako eta dantzalekuetarako izan ezik), komunitatearen ekipamendurakoak, merkataritzarako edo gizarte erabilerarakoak eta industriarakoak (baldin eta lehenengo mailako jarduerak badira, eta kasu bakoitzerako ezarritako mugak eta baldintzak betetzen badituzte, eta komunikazio bideak eta sarbideak eraikinenezikiko independenteak badira).

3. Udal ordenantzaren arabera, garaje kolektiboak jar daitezke, baldin eta bide publikotik sarbide egokia eta bakarra badu.

050. artikulua. Goi solairuen erabilerarako baldintzak.

1. Goi solairuak bizitegi erabilerarako izango dira nagusiki.
2. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan ezarritako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuak ez diren solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.
 - Komunitate bizitokia, azalera mugarik gabe. Horretarako, eraikinaren sarbide nagusiekiko independenteak diren sarbideak izan behar ditu.
 - Lehenengo mailako jarduerak:
 - Hirugarren sektoreko erabilerak:
 - a) Hotel erabilera.
 - Azalera erabilgarria gehienez 180 m²-koa duten pentsioak.
 - Azalera mugarik gabeko pentsioak eta ostatuak; betiere, eraikin nagusiarekiko independenteak diren sarbideak badituzte.
 - Hotel erabilera, erabilera bakarrez.
 - b) Etxebizitzari lotutako lan bulegoak edo estudioak.
 - Gainerako erabilerak ez dira onartzen.
3. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan adierazitako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.
 - Komunitate bizitokia, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badu, gehienez 180 m²-ko azalera badu.
 - Lehenengo mailako jarduerak
 - Hirugarren sektoreko erabilerak
 - a) Hotel erabilera: komunitate bizitokiak dituen muga berak ditu.
 - b) Merkataritzako jarduerak (1. kategoriakoak), baldin eta ezaugarri hauek betetzen baditu: behe solairuko lokalaren jarduerarekin jabetza eta funtzio lotura izatea, lokal horretatik sartzeko sarbide zuzena eta eskusiboa izatea, lokal horrek gutxienez 100 m²-ko azalera izatea eta lehenengo solairuaren azalera handiagoa ez izatea.
 - c) Bulegoak, eta profesionalen bulegoak, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badute, gehienez 250 m²-ko azalera erabilgarria badute. Azalera handiagoa badute, eraikinerako sarbide independentea behar du.
 - d) Jolas erabilera: Bakar-bakarrik "jolas elkarteak" badira eta behe solairuko lokal batetik sarbide independentea eta zuzena badute.
 - e) Erabilera soziokulturala: bulego erabilerarako baldintza berak bete behar ditu.
 - Komunitate ekipamenduko erabilerak:

a) Erabilera hauek daude baimenduta, bulego erabilerarako baldintza berberetan: ikaskuntzako, kirol jarduerako, administratiboa (zerbitzu publikoa eta osasun zerbitzua, laguntzako...). Salbuespen bakarra 10 HAn ezarritako laguntza erabilera da, erabilera hori dagokion hirigintza fitxako ezaugarrien arabera arautzen baita.

b) Kultur eta erlijio erabilera, jolas erabileraren baldintza berberetan.

Ez dira onartzen gainerako erabilerak eta jarduerak.

051. artikulua. Ganbaren eta teilatupearen erabilerarako baldintzak.

1. Ganbarak eta teilatupeak eraikinaren elementu teknikoak eta instalazioak eta etxebizitzako trastetegi gehigarriak jartzeko erabili behar dira (hau da, eraikinean bizi diren pertsonen tresnak biltzeko edo gordetzeko bakarrik).

Erregistroan banaezinak dira; beraz, elementu teknikoak eta instalazioak jartzekoak ezin dira banandu eraikinaren jabeen komunitatetik, ez eta trastetegiak eraikineko etxebizitzetatik ere, eta hala adierazita egon behar du notario aurreko obra berriaren deklarazioan, salerosketa eskrituretan eta jabetzaren erregistroan.

2. Etxebizitza independentea izateko, azalera erabilgarriak %30-35eko maldan eta 1,50 metroko altueratik gora, gutxienez 40 m²-koa izan behar du.

Azalera txikiagoa badu, azpiko etxebizitzari edo etxebizitzei lotuta geldituko da eta erregistroan unitate bakarra izango da, hirigintza fitxan zehazten denez.

3. Etxebizitza nagusiarekiko erabilera independenteak izan ditzake: egoteko eremua, estudioa, irakurtzekoa eta aisialdirakoa eta abar. Gainera, etxebizitza nagusiarekiko komun independenteak izan ditzake, baldin eta jabeen komunitateko barne akordioekin kontraesanik sortzen ez bada. Akordio horiek bide zibiletik betearazteko aukera dago.

Espazio horietan, ez da onartuko jendea hartzeko edo jarraikortasunez pertsonak bizitzeko tokirik (negozioetarako lokalak, bulegoak...), txiki-txikiak izanik ere, ez eta IGOKA araudi barruko jarduerarik edo bizilagunei eragozpenik sor diezaiekeen jarduerarik ere.

052. artikulua. Erabilera publikoko lurzoru pribatuaren erabilerarako baldintzak.

1. Espazio horiek egoteko areak eta oinezkoentzako sarbideak (arkupeak) izateko erabiliko dira, eta jabetzak erabilera eta gozamen publikoko erabilera izango du. Udalak edo titularrak espazio libreetako jarduera eta erabilera berak ezar ditzake. Horien mantentzeari dagokionez, udalak zoladuraren eta hiri altzarien mantentzea soilik hartuko du bere gain, eta jabe pribatuek gauza hauek guztiak: egituraren mantentzea eta horrek eragindako kostuak; aldapak, isolatzeak, iragazgaizteak eta ezinbestekoak diren beste material eta instalazio batzuk egitea, bai eta arkupeetako argiztapena ere.

053. artikulua. Lurzoru pribatu eraikiezinen erabilerarako baldintzak.

1. Espazio horiek bizitegi erabilerarako partzelei lotuta daude, eta erabilera hauek dituzte: lorategia, baratzea, egoteko zonak, jolasa eta oinezkoentzako sarbideak.

2. Ibilgailuentzako sarbide zuzena badute, aire libreko aparkaleku izateko aukera dute; betiere, araudi xehekatuak hala baimentzen badu.

3. Aurkako xedapenik ez badago, lurzoru hori ezin da erabili bigarren mailako aprobetxamendu bolumetrikorako (txabolak, teilapeak eta beste eraikin edo instalazio lagungarri batzuk egiteko), ez sestra gainean, ez sestra azpian. Etxebizitzetan erabiltzeko erregaien lur azpiko biltegiak baimenduta daude, likidotutako gasenak izan ezik.

3.2.3. ATALA. Bizitegi erabilerarako eraikinetako lokalen bizigaitasun baldintza orokorrak. (Espazioen neurriak, funtzio betebeharrak eta izan beharreko oinarrizko instalazioak)**054. artikulua. Baldintza orokorrak. Ordezkapen kasuak.**

1. Plan honen baitan dauden etxebizitza erabilerarako eraikitako eraikinek araudi honetan eta indarreko beste legezko xedapenetan ezarritako bizigaitasun baldintzak bete behar dituzte.

2. Horren osagarri, babes ofizialeko etxebizitzaren arautegiko xedapenak aplikatuko dira, bai eta horien ordezkoak edo osagarriak direnak ere.

3. Ordezkapen kasuetan onartutako gehieneko etxebizitza kopurua:

3.1. Oro har, aurreko eraikinaren berbera izango da, baldin eta ez badago aprobetxamendua murriz dezakeen araurik eta gehieneko etxebizitza kopurua finkatu gabe badago. Kopurua murrizten bada, ezarritako ehunekoa aplikatu behar zaio etxebizitza kopuruari. Kopurua lortzeko, ez dira kontuan hartu behar hamarrenak.

3.2. Zabalguneko partzeletan edo orohar hiri lorzorutan ordezkapena eta/edo erreforma egitean fitxetan gehieneko etxebizitza kopurua finkatu gabe badago, kopuru hori erreferentzia honen arabera ateratzen da (kontuan hartuta, betiere, gehieneko kopurua dela):

Goi solairuetan sabai eraikigarria (m²-tan):

a) Etxebizitza bat (1) 75 m² azalerako espazio bakoitzean.

b) 90 eta 140 m² arteko solairuetan, bi (2) etxebizitza solairu bakoitzean.

c) 90 m² baino gutxiagoko solairuetan, etxebizitza bat (1) solairu bakoitzean.

3.3. Dena dela, etxebizitzaren kopurua ezin da aurretik zegoen etxebizitza kopurua baino %20 handiagoa izan.

4. Zalantzarik sortzen bada, zehaztasun eza badago edo araua bete ezin bada, interesdunak behar bezala justifikatu eta dagozkien txosten teknikoak egin ondoren, udalak erabakiko du zer egin behar den, udalerraren interesak kontuan hartuta. Aprobetxamenduaren azken zehaztapenean egin beharreko doitzeek ez dute funtsezko aldaketarik eragiten Arau Subsidiario hauetan.

055. artikulua. Etxebizitzarako lokaletan eta horien elementu komunetan aplikatu daitezkeen baldintzak.

1. Azalera erabilgarria:

Arau hauetan ezarritako ondorioetarako, etxebizitzako, lokaleko eta abarretako espazio bakoitzaren itxituren barruko aldeek mugatzen duten perimetroaren barruko azalera da.

2. Etxebizitzaren gutxieneko programa eta neurriak:

a) Etxebizitzaren gutxieneko neurria:

Ez dira baimentzen 40 m²-ko azalera erabilgarria baino gutxiagoko etxebizitzarik. Alde zaharrean, plan berezirik ezean, etxebizitzaren gutxieneko azalera 33 m²-koa izango da.

b) Gutxieneko programa:

Etxebizitza edo apartamentu orok espazio edo gela hauek izan behar ditu gutxienez:

- Sukalde-jangela edo egongela-sukaldea.
- Logela bikoitz bat. Egongela independentea edo sukalde-egongela programatzen ez bada, egongela-logela izan daiteke.
- Bainu gela bat, elementu guztiekin (dutxa edo bainuontzia, konketa eta komuna).

c) Apartamentuak

- Etxebizitza unitateak gutxieneko programa bete eta 60 m²-ko azalera erabilgarria badu, apartamentua esango zaio.
- Hirigintzarekin lotura duen gauza guztietarako, apartamentua etxebizitza da.
- Eraikin batean, apartamentuek ezin izango dute osoko etxebizitzaren 1/5 baino gehiago izan(logela bakarreko edo biko apartamentuak izan daitezke).

3. Gelen eta piezen gutxieneko neurriak.

a) Gutxieneko azalera erabilgarria:

- Sala edo egongela: 12 m² (3 metroko diametroko zirkulu bat sartzeko modukoa).
- Sala-logela: 20 m² (3 metroko diametroko zirkulu bat sartzeko modukoa).
- Pertsona batentzako logela: 6 m², alboek gutxienez 1,80 metro badituzte eta 15 m³-ko bolumena badu.
- Logela bikoitza: 10 m² eta 25 m³.
- Bainu gela, elementu guztiekin: 3,5 m².
- Komuna: 1,5 m².
- Sukaldea: 7 m².
- Sukalde-jangela edo egongela: 20 m² (3 metroko diametroko zirkulu bat sartzeko modukoa).

b) Gutxieneko zabalera librea:

Oro har, Irisgarritasuna Sustatzeko Legea bete behar du.

Pasatzeko espazio libreek (pasilloak eta barne eskailerak), gutxienez 1,00 metro zabal izan behar dute. Dena dela, punturen batean pilarerik edo hozkadurarik badago, zati horrek 0,95 metroko zabalera izatea onartzen da.

Barne eskailerek 0,85 metro zabal izan behar dute gutxienez, baldin eta fabrikako itxiturez mugatuta ez badaude.

c) Gutxieneko altuera librea:

Etxebizitza unitate bakoitzean, gutxieneko altuera libreak 2,50 metrokoa izan beharko du, komunetan, pasilloetan eta despentsetan izan ezik, horietan 2,25 metrora arte murriztu ahal izango baita.

Muga horiek pixka bat aldatzeko aukera izan badago, hobekuntza arkitektonikoa badakarte (behar bezala arrazoituko da. Aldez aurretik horretarako berariazko baimena beharko da.

4. Gelen eta barrundegien argiztapena eta aireztapena.

a) Etxebizitza orok, gutxienez, eraikinaren kanpoko fatxadan bi bao erabilgarri izan behar ditu: bata egongelakoa izango da, eta bestea, sala-logela edo sukalde-egongelakoa.

b) Pertsonak jarraitasunez eta denbora luzean erabiltzeko gela nagusiek (sala edo egongela, logela, sukalde-jangela...) argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute bao irekigarrien bidez. Baoek fatxadara, argiztapen patiora edo elkartutako patiora eman behar dute.

Bao horien gutxieneko azalera gelaren azalaren 1/8koa izan behar du gutxienez, eta, betiere, 1 m² baino handiagoa.

Baoek irekigarriak izan behar dute, eta barrualdea behin-behingo iluntzeko baliabideak izan behar dituzte (pertsianak, leiho atea...).

c) Gainerako barrundegiak aireztatzeko (komunak, bainu gelak, trastetegiak eta aurreko epigrafean ezarri gabekoak, sukaldeak izan ezik), sistema hau erabili ahal izango da:

— Hodi bidezko aireztapena, 1975eko uztailaren 2ko aginduak onartutako NTE-ISV arau teknikoak ("Osasungarritasunerako instalazioak: aireztapena") xedatutakoaren arabera, edo, bestela, horren orde edo horren osagarri diren arauak xedatutakoaren arabera.

d) Sukaldeak kea eta gasak ateratzeko hodia izan behar du, beste bat kea ateratzeko hodiarekiko independentea galdara mistoko edo sukalde ekonomikoko errektuzako kea ateratzeko, horrelakorik baldin badu, eta salarekin bat eginda badago, gutxienez 300 m³/h ateratzeko aireztapen mekanismo osagarria izan behar du. Hodi horiek eraikinaren estalkira edo zabaltzara atera behar dute.

Arau hauek xedatutakoa beteko da: NTE-ISH araua, NTE-ISV araua, jendea bizi den eraikinetan gas instalazioak egiteko oinarriko araua, eta babes ofizialeko etxebizitzetako arautegian horren inguruan dauden arau espezifikoak.

5. Urbanizatutako lurzoruaren sestrarekiko gutxieneko altuera.

Etxebizitza bateko gelaren bat argiztatzeko edo aireztatzeko dauden baoen beheko ertzak urbanizatutako kanpoko espazio publiko edo pribatuaren sestratik gutxienez 1,50 metrora geratu behar du, terrazetan edo lorategietan izan ezik, baldin eta horietan, gutxienez 1,00 metroko altuerako obrako itxiturak badaude kanpoaldearekiko eta fatxadatik 3,00 metroko distantzia (sakonera) badago.

6. Etxebizitzen funtzioen antolamendua eta etxebizitzen barne banaketa.

- Logelek eta bainu gelek independenteak izan behar dute.
- Sukaldeak ez du logeletarako edo komunarako sarbiderik izan behar (zerbitzuko langilearenak izan ezik).
- Logeletara barne banaketa espazioetatik edo sarbideetatik sartu beharko da (pasilloak, harrera lekuak, banatzaileak...).
- Bainu geletara eta komunetara ere espazio horietatik sartu beharko da (bainu gela batera, behintzat). Komun edo bainu gela bat baino gehiago badaude, horietako bat logela baten barruan jar daiteke.
- Bainu gelen gutxieneko kopurua etxebizitzaren ezaugarrien arabera da: bi logelako etxebizitzetan bainu gela bat, hiru logelakoetan bainu gela bat eta komun bat, eta lau logela edo gehiagokoetan bi bainu gela.

7. Etxebizitzen sarbideetarako elementu komun baldintzak (gai horri lotutako segurtasun arauak, suteen aurkako neurriak eta abarrek diotenaren kaltetan gabe).

a) Lokalerako sarbidea:

Lokal batean etxebizitza jarri ahal izateko, komenigarria da eraikinaren komunikazio bertikalaren nukleotik — eraikinetik bertatik — sarbidea izatea.

b) Atariak:

- Pertsonak hartzeko tokiak gutxienez 2,20 metroko zabalera eta 3,00 metroko luzera izan behar ditu. Neurri horiek sartzeko atearen planotik eskaileraren hasiera artekoak dira.
- Igogailuaren zain egoteko espazioak gutxienez 1,80 metro x 1,80 metro izan behar ditu.
- Atarira sartzeko ateak 1,20 metroko zabalera librea izan behar du.
- Atariak ez du sarbide zortasunik izan behar behe solairuetako, solairuarteetako eta sotoetako lokaletara sartzeko, baldin eta lokal horiek ez badira argi eta garbi etxebizitzetako komunitateak erabiltzeko.
- Atariak, igogailuaren zain egoteko espazioak, igogailuak, eskailerak, kontadoreek eta abarrek osatutako guneak gutxienez 20 m²-ko azalera izan behar du.
- Eraikuntza berriko eraikinek igogailua badute eta igogailuan publikoa ibiltzen bada, igogailuek mugikortasun murriztua duten pertsonen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997ko Legeak, abenduaren 4koak, eta horren arauak ezartzen dutena bete behar dute.

c) Eskailerak**1. Diseinuaren baldintzak.**

- Eskaileretarako baoaren gutxienezko zabalera, paramentuen artean, 2,20 metrokoa izan behar du. Atalek 1 metroko zabalera librea izan behar dute, baranda kontuan hartu gabe.
- Eskaileraren mailek gutxienez 28 cm izan beharko ditu mailaren atal horizontalean eta 18 cm-ko altuera, gehienez, mailaren atal bertikalean.
- Eskailera atal bakoitzak gehienez 16 maila izan behar ditu eta gutxienez 3 maila.
- Eskailera bihurtutakoak eta konpentsatuak baimenduta daude eraikuntza berriko eraikinetako elementu komun moduan, baldin eta NBE-CPI-91 araua edo horren ordezkia eta Arau Subsidiario hauen bosgarren tituluko 5.4. kapitulua betetzen badute.
- Etxebizitzetarako, lokaletarako eta abarretarako sarbide diren eskaileraren eskailera buruek gutxienez 1,20 metro zabalekoak izan behar dute.
- Eskaileraren arteko tarteko eskailera buruek gutxienez mailaren zabalera adina eduki behar dute. Dena dela ere, 1 metroko diametroko zirkulu bat sartzeko moduko azalera izan behar dute.
- Azken mailaren ertzaren eta etxebizitzetan edo lokaletan sartzeko atearen markoaren arteko gutxienezko distantziak mailen atal horizontalaren zabalera adinakoak izan behar du gutxienez.
- Barandaren eskubandak gutxienez 0,95 metroko altuera izan behar du. Altuera hori mailatik gora, bertikalean, neurtu behar da.
- Balaustreen eta baranda mugatzen duten elementuen arteko tartek eta zirrikituek 12 cm baino txikiagoak izan behar dute, bai bertikalean, bai horizontalean.
- Eskailera kuxaren egiturak, betiere, pertsona bat ohatilan ateratzeko modukoa izan behar du.

2. Argiztapen eta aireztapen ezaugarriak.

- Eskailera kuxak zuzenean jaso behar du argia leihoen bidez, dela fatxadaren batetik, dela argi patiotik. Horretarako, solairu bakoitzean, baoak gutxienez 1 m²-ko azalera eduki behar du eta irekigarria izan.
- Behe solairua + 4 goi solairu + teilatupea duten gehieneko profileko eraikinetan, eskaileraren baoan zentratutako sabaileihoaren bidez argiztapen eta aireztapen zenitala onartzen da, baldin eta sabaileihoaren azalera eskaileraren kuxaren azalera 3/4 bada gutxienez.
- Eskaileraren begiaren azalera 1,25 m²-koa izan behar du, gutxienez, eta alde batek gutxienez 0,85 metrokoa izan behar du.
- Konponbidea dena delakoa edo bateratua izan, goiko aldetiko aireztapena izan beharko dute, eta beheko aldean aire sarbidea eduki, bai atariaren bidez, bai patioaren abiaburuaren bidez.

c) Igogailuak.

- Eraikin publikoetan edo kolektiboetan igogailua jartzea derrigorrezkoa da, Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen eta horren erregelamenduen arabera.
- Igogailuaren abiaburuaren altuera aurreko erreferentziaren neurriaren gaineratik (atariaren sestra) jar daiteke atarian, baldin eta eraikuntzetarako irisgarritasunen gutxieneko neurriei buruzko 556/1989 Errege Dekretua, maiatzaren 19koa, betetzen bada.

056. artikulua. Komunitate bizitokirako lokaletarako baldintzak.

1. Erabilera hori arautzen duten lege eta araudien baldintza eta betebeharrak guztiak bete behar dituzte, bai eta gai horretan eskumenak dituzten erakundeen baimenak eduki.

2. Barrundegietarako argiztapen eta aireztapen baldintzak etxebizitzetarako lokalen berak dira.

057. artikulua. Beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletarako baldintzak.

1. Gutxieneko altuera librea.

Publikoari harrera egiteko tokietan, 2,80 metrokoa, eta komunetan, biltegietan edo ganbaretan, 2,25 metrokoa.

2. Fatxadaren luzera.

Behe solairuko lokal bakoitzean, bide publikora ematen duen fatxadak gutxienez 3,00 metroko luzera izan behar du.

3. Irisgarritasuna.

Eraikinaren kanpoko aldetik sarbide zuzena izan behar dute. Publikoa sartzeko ateen orriek gutxienez 0,825 metro zabal izan behar dute eta kanpora ireki behar dira.

Jarduera jakin bati buruzko araudiak hala eskatzen badu, sarreran ate bikoitza jarri behar da.

Kasu horietan, ateak irekitzean horien orriek espaloia edo espazio publikoa ez hartzeko moduan jarri behar dira.

4. Gutxieneko azalera.

Behe solairuko lokalen azalera erabilgarriak gutxienez 20 m²-koa izan behar du.

5. Publikoari salmenta egiteko tokien gutxieneko azalera.

Merkataritza lokaletan, publikoari salmenta egiteko eremuak gutxienez 10 m² izan behar ditu.

6. Aireztapen eta argiztapen baldintzak.

Artikulu honetako lokalek, publikoa egoteko eta publikoari arreta egiteko prestatuak, argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute. Horretarako, baoak izan behar ditu fatxadara, etxadiko patiora edo argi patiora, eta erakuslehoak erabil daitezke horretarako.

Aireztapen naturalean, argiztapen baoen azalaren gutxienez herenean bao irekigarriak jarri behar dira. (Azalera hori ezin da izan aireztatu beharreko lokalaren azalaren 1/8 baino txikiagoa).

Aireztapena egiteko, eraikuntza berriko eraikinetan etxebizitzetako hodieki independenteak diren hodiak jarri behar dira estalkiraino merkataritzako lokal bakoitzeko edo merkataritzako behe solairuko 100 m²-ko espazio bakoitzeko.

Debekatuta dago hoditeria horiek fatxadetatik edo patioetatik sartzea.

Argiztapen eta aireztapen artifizialeko instalazioetan, udalak aukera du, egoki iritziz gero, instalazio horretarako proiektu bat eskatzeko, horretarako gaitua dagoen teknikari batek sinatua.

Kasu berezietan, alor berezi horri buruzko arauak bete behar dira (dimentsioak eta sekzioak edo aireztapeneko hodi kopurua eta haien ezaugarriak).

7. Merkataritza lokaletako eta behe solairuetako barrundegien baldintzak.

a) Komunak eta bainu gelak (arau orokorra)

Behe solairuko lokal guztiek komuna eta bainu gela izan beharko ditu, etxebizitzetako aireztapen eta argiztapen baldintza berberekin.

Publikoari arreta egiteko lokalaren azalera 100 m² baino handiagoa bada, bi komun izan behar ditu, bata emakumezkoentzat eta bestea gizonezkoentzat.

Lokalean 10 langile baino gehiago aritzen badira, higijene zerbitzuak eta aldagelak jarri behar dira, pertsonako 1 m²-koak, Laneko segurtasun eta higijenerako ordenantza orokorrean edo kasu horiei buruzko araudian ezartzen denez.

b) Komunak eta bainu gelak jatetxeetan eta kafetegietan.

Publikoari arreta egiteko edo publiko egoteko lokalaren azalera 50 m² artekoa bada, bi komun izan behar ditu bakoitzak komun ontzia duela, eta biezako konketa bat.

Lokalaren azalera 100 m² artekoa bada, gizonezkoentzat eta emakumezkoentzat komun bana jarri behar dira. Emakumezkoentzako komunean komun ontzia eta konketa jarri behar dira; gizonezkoentzako komunean, aldiz, komun ontzia, konketa eta pixatokia.

Lokalaren azalera handiagoa bada, bi komun jarri behar dira. Emakumezkoentzako komunean, bi komun ontzi eta bi konketa jarri behar dira; gizonezkoentzako komunean, aldiz, komun ontzi bat, bi pixatoki eta bi konketa.

Kasu guztietan, lokalaren edukiera eta bertan egiten den jarduera kontuan hartuta, Jendaurreko ikuskizunak zaintzeko erregelamenduak ezarritakoa bete behar da, eta Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezarritakoa.

8. Solairuarterko ganbarak edo solairuarterak.

a) Lokalaren zati banaezinak dira. Ez dute elementu komunetarako edo beste finka baterako irteera independenterik izan behar, eta erregistroan unitate bakarra osatuko dute.

b) Gutxieneko altuera libre 2,25 metrokoa da, eta ezin da erabili pertsonak bertan ibiltzea eta publikoari arreta egitea ezinbesteko duten jardueretarako, baldin eta ez baditu neurriak betetzen (publikoa ibiltzeko lokaletan, 2,80 metro libre, eta bulegoetan 2,00 metro).

Kasu jakin batzuetan (egiturako elementuengatik, instalazioengatik...) muga hori are gehiago murriz daiteke, baina inoiz ez 1,95 metro baino gutxiago.

c) Gehieneko azalera ez du izan behar lokalaren azalaren %30 baino handiagoa.

d) Solairu horren eta aurreko eraikinaren fatxadaren edo fatxaden barrualdearen arteko distantziak gutxienez 3,00 metrokoa izan behar du. Solairuarte osoa kanpo urbanizazioaren sestraren altuera berean edo beherago gertatzen bada, fatxadaraino iristeko baimena emango zaio.

e) Baimendutako solairuarteak espazio lagungarriak dira; beraz, ezin dira etxebizitza izan, eta bertan ezin dira zerbitzu publikoak eskaini eta pertsonak ezin dira jarraikortasunez bertan izan. Beraz, espazio lagungarriak direnez, ez dute sabai eraikigarriak.

058. artikulua. Garajerako lokalak (ibilgailuak gordetzeko).

1. Baldintza orokorrak.

Garajeak ibilgailuak (ibilgailu bat edo bat baino gehiago) gordetzeko lokal guztiak dira.

Ibilgailuak gordetzeko lokalen azalera 100 m²-koa baino handiagoa bada, jarduera espediente egin behar da.

Kasu guztietan, lokal guztiek bete behar dute NBE-CPI araua, bai eta horren ordezkari edo osagarri diren arauak ere, eta betetze hori behar bezala justifikatuko da.

2. Itxiturarik gabekoek (marrek) 2,20 x 5,00 metroko gutxieneko partzela izan behar dute; itxitura dutenek, aldiz, 2,60 x 5,00 metrokoa.

Oro har, ibilgailu bakoitzeko 25 m²-ko azalera izan behar du garajeak (plazak, espaloiak, bideak eta abar barne).

3. Irisgarritasun baldintzak.

Sarrerako arrapalak gehienez %16ko malda izan behar du gune zuzenetan eta %12koa gune bihurtu guneetan (arrapalaren ardatzaren gutxieneko erradioak 6,00 metrokoa izan behar du).

Bide publikoen arrapalaren edo sestraren eta garajeko lurzorua arteko bategiteko guneek parabolikoak izan behar dute.

Garajearen ehun (100) ibilgailu baino gehiago sartzen badira, sarbideak gutxienez 5,00 metroko zabalera izan behar du. Zabalera hori bitan bana daiteke: 2,50 metro sartzeko, eta 2,50 metro ateratzeko.

Arrapalek ere baldintza berak bete behar dituzte.

Garajearen ehun (100) ibilgailu baino gutxiago sartzen badira, sarbideak gutxienez 3,50 metroko zabalera izan behar du.

Etxebizitzekin lotutako garaje pribatuen arrapalak eta sarbideak ezin dira erabilera eta jabari publikoko lurzorua gainean jarri. Arrapalak eta sarbideak eraikinaren lerrokaduren mugen barruan jarri behar dira. Garajeko arrapalek zain egoteko eremu laua izan behar dute partzelaren barruan, ondoko espazio publikorik ez hartzeko. Eremu horrek gehienez %3ko malda izan behar du.

Etxebizitzekin bakarrik lotuta ez dauden garajeek oinezkoentzako sarbide independentea izan behar dute.

4. Aireztapena.

Garaje erabilerako lokaletan, aireztapen natural edo artifizialek lurrunak eta gasak ez pilatzeko moduan proiektatuta egon behar dute, indarreko araudien arabera.

Aireztapena etxebizitzatik independenteak diren hodiedatik egin behar da estalkiraino, horri buruzko indarreko legezko xedapenak eta xedapen teknikoak kontuan hartuta.

Udalak, instalazioa konplexua bada edo egokia dela irizten badu, proiektu tekniko espezifiko eskatzeko aukera du.

059. artikulua. Erdisoto eta sotoetarako lokaletako baldintzak.

Erdisotoak eta sotoak ibilgailuak gordetzeko ez badira eta behe solairuko erabilerekin lotuta badaude (trastetegiak edo etxebizitzaren erabilera lagungarriak), ez dute argiztapen naturalik behar, baina bai zuzeneko edo zeharreko aireztapena. Gainera, gutxienez 2,25 metroko altuera librea izan behar dute, baina altuera hori 2,05 metrora murriz daiteke irtenguneak eta hodiak dauden guneeetan.

3.2.4. SAILA. Bizitegi erabilerako eraikinen instalazioetako eraikuntza kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak

060. artikulua. Baldintza orokorrak.

Eraikuntza kalitateari eta funtzionaltasunari dagokienez, Arau Subsidiario hauen arabera eraikitzen diren bizitegi erabilerako eraikinek lege eta arau hauek bete behar dituzte: NBE-CT-79, NBE-CA-81; "Traba arkitektonikoak" ezabatzeak (Eusko Jaurkitzaren 59/1981 Dekretua, martxoaren 23koa; 16/1983 Dekretua, abenduaren 19koa, eta 20/1997 Legea, abenduaren 4koa), behe tentsioko erregelamendu elektrotekinikoa; 183/1993 Dekretua, ekainaren 22koa, telekomunikazio azpiegiturako dotazioei buruzkoa, eta indarreko gainerako xedapenak.

Horien osagarri, babes ofizialeko etxebizitzaren arautegiko xedapenak ezarriko dira.

Gainera, energia aurrezteko moduei eta iraunkortasun irizpideen inguruan ordenazio memoriako 8. eta 9. kapituluetan adierazitakoak bete behar da.

061. artikulua. Instalazioen baldintzak.

1. Saneamendua.

• Kanpoko sareak urak banatzeko ahalmena izan behar du, eta sare orokorretara indarreko araudien arabera isuri behar du ura.

- Komuneko ontziek itxura hidraulikoa izan behar dute, eta sifoi erregistrableak eta eskuragarriak izan behar dituzte.
- Garajeek estolda zulo bat izan behar dute berrehun (200) m²-ko zati edo frakzio bakoitzean, koipeak bereizteko gailuz.
- Behe solairuetan, kanpo zorrotenek galdaketako hodiz edo babesez babestuta egon behar dute, behe solairuaren altuera berean gutxienez.

2. Hornidurak.

- Kontadoreak gune batean zentralizatu behar dira, horretarako bakarrik erabiliko den lokal batean. Lokal horrek ur hartunea eta hustubidea izateaz gain, sarbide zuzena izan behar du eraikinaren ataritik.
- Instalazioetako kontsumoa neurtzeko gainerako kontadoreek ere (gas kontadoreak, ur kontadoreak...) baldintza horiek bete behar dituzte.
- Proiektuetan, proiektu honetako memorian agertzen diren energia aurrezteko neurriak ezarri behar dira.

3. Aireztapen tximiniak.

Ezaugarri hauek izan behar dituzte:

- a) Kolektore bakar bat gehienez 7 solairurako erabili behar da.
- b) Hodi guztiek (banakakoak edo komunak) bertikalak eta material erregaitzekoak izan behar dute.
- c) Kolektore komunak sekzioak gutxienez 400 cm²-ko azalera izan behar du; banakakoen sekzioak, aldiz, gutxienez 150 cm²-koa.
- d) Aireztapen tximinien goiko aldean xurgagailu estatikoa kokatu behar da.
- e) Kolektore komun batean ezin dira batu banakako aireztapen kolektorea eta ke irteera.

062. artikulua. Neurri zuzentzaileak.

Jardueretarako instalazio guztiek Arau Subsidiario hauen arabera bizitegi erabilerako areetan jartzeko baimena badute, zaratek, bibrazioek edo usainek sortutako arazo guztiak mugatzeko indarreko legislazioaren araberrako sistema zuzentzaileak izan behar dituzte.

Arau murriztaileagoen kaltetan gabe, zaratei dagokienez zarata sor dezaketen jardueretarako seigarren tituluan ezarritakoez gain edo funtzionamendu normalek jarduera horietan izan dezaketen ondorioez gain (zamalanak...), hona hemen zaraten mugak:

- Logeletan eta egongeletan neurtu beharreko gehieneko zaratak: gauean (gaueko hamarretatik goizeko zortzietara) 30 dBA, eta egunez (goizeko zortzietatik gaueko hamarretara) 36 dBA, LEQen baliokidea den maila jarraituan, gutxienez minutu batez neurtuta.
- Etxebizitzetatik kanpoko zarataren gehieneko maila, bide publikoetan edo patioetan (etxadietako patioak eta argi patioak): 45 dBA gauez eta 55 dBA egunez.

3.2.5. SAILA. Bizitegi erabilerako eraikinetako eta eraikin horien lokaletako segurtasun neurriak

063. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Eraikuntzako kalitateari eta funtzionaltasunari dagokienez, Arau Subsidiario hauen arabera eraikitzen diren bizitegi erabilerako eraikinek lege eta arau hauek bete behar dituzte: izaera orokorreko babesa eta segurtasuna (NBE-CPI-91), Arau Subsidiario hauen Laugarren Tituluaren 4.4 kapitulua, behe tentsioko eta goi tentsioko erregelamendu elektroteknikoa, eta horiek osatzeko edo ordezteko onartzen diren beste batzuk.

2. Horien osagarri, babes ofizialeko etxebizitzaren arautegiko xedapenak edo horien ordezkioak dira.

064. artikulua. Baoen, leihoen eta terrazarako irteeren babesak.

Erortzeko arriskurik badago, baoek gutxienez 0,95 metroko altuerako baranda edo karela bat izan behar dute babesteko. Altuera hori barrundegiaren barruko lurzorutik neurtu behar da.

Fabrikakoak ez badira, elementu horiek hirigintza arau hauen 67. artikuluan ezarritakoa bete behar dute.

065. artikulua. Behatxuloa.

Etxebizitzaren sarreran, eskaileran eta atearen beste aldea barrutik ikustea ahalbidetzen duen elementuren bat jarri behar da.

066. artikulua. Teilaturako irteera.

Eraikin guztiek teilaturako irteera eroso izan behar dute eraikinaren espazio komun batetik. Espazio horrek gela itxietatik independentea izan behar du.

3.2.6. SAILA. Tratamendu estetikorako ezaugarriak

067. artikulua. Eraikinen kanpoko aldean tratamenduaren homogeneotasuna.

1. Eraikin guztiek kanpoko aldeetan tratamendu bakarra eta homogeneoa izan behar dute.

2. Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldaketak hauek dira: estaldurak aldatzea; materialak, aroztegiko diseinua, karela eta balkoiak aldatzea; terrazak ixtea; baoen konposizioa aldatzea edo/eta behe solairuetako estaldura aldatzea.

Irizpide bakarra izan behar du beti, eta fatxada osoaren aurretiko planoak aurkeztu behar da.

Egin beharreko aldaketaren garrantziaren arabera, udalak goi mailako arkitekto batek edo alor horretan gaitutako teknikari batek sinatutako proiektu teknikoa eskatzeko aukera du.

3. Eraikin bat edo eraikin multzo bat harmonizatze aldera, udalak materialak, testura, kolore edo konposizio irizpide batzuk erabiltzera behartzeko aukera du, egoki irizten bada.

Horrek eraikin berrietarako edo eraikin zaharren fatxada aldaketetarako balio du.

Gainera, eraikinaren edo eraikinaren inguruaren ezaugarrietara egokitzen ez dela iruditzen bazaio, lizentzia ez emateko aukera du udalak.

068. artikulua. Estalkien tratamendua.

1. Oro har, bizitzeko eraikinetan zeramikazko teila gorria (zapala edo okerra) eta material nobleak (kobrea, zinka, beira...) erabili behar dira. Aparteko eraikin edo ekipamenduetan, aldiz, beste material batzuk erabili daitezke.

2. Teilaren antzeko beste material batzuk ere onartuko dira, baldin eta uniformetasun eta homogeneotasun baldintzak betetzen badituzte (lauza asfaltikoak, teilaren akabera duten altzairuzko txapak...) eta buruhorma bertikaletan edo iristeko zailak diren tokietan jartzeko badira.

3. Erreterenak eta zorrotenak begien bistan badaude, konposizioko elementutzat hartuko dira; hau da, fatxadaren atalak. Beraz, elementu horiek proiektuaren dokumentazioan behar bezala grafiatuta adierazi behar dira.

4. Irratiko eta telebistako antenek kolektiboak izan behar dute, eta estalkian jarri behar dira. Eraikinean erabiliko diren antena, hargailu eta antzeko gailu oro ere bertan jarri behar dira, nahiz eta bakarkako erabilerarako, askoren onerako eta abarrerako izan, eta, betiere, dagokion sektoreko legislazioaren baimenei lotuta jarri ahal izango dira.

069. artikulua. Arropa zabaltzeko tokien tratamendua.

1. Ahal bada, barne patioen edo teilatupeen aldera kokatu behar dira.

2. Fatxadaren aldera jarriz gero, fatxadan behar bezala integratuta egon behar dute, sareta motako itxitura jarraituarekin eta fatxadarekin egokitzen diren materialekin. Gainera, horietan ezin izango da instalazioko elementurik jarri; adibidez, erregailuak, termoak...

070. artikulua. Behe solairuen fatxaden tratamendua.

1. Eraikin berrien proiektuetan, behe solairuko tratamenduen definizioak sartu behar dira, Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluen arabera.

Behe solairuak eraikinaren gainerako atalekin batera amaitu behar dira.

Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkorrak dira, eta horien diseinua eta materialen tratamenduak bat egin behar du eraikin osoarenarekin.

Horiek aldatzeko, 67. artikuluan ezarritakoa bete behar da.

2. Arkupeen sabaiaren tratamenduak konposizioko, egiturako eta argiztapeneko elementuekiko uniformeak izan behar du atal bakoitzean.

Debekatuta daude arkupeetan berezkoak ez diren ageriko instalazioak eta berehala hondatzen diren sabai faltsuak.

071. artikulua. Idazkun eta iragarki distiratsuak.

1. Neurriei eta kokapenari dagokienez, ordenantza hauetako 6. epigrafeko 44. artikuluan ezarritakoa bete behar da.

2. Fatxadaren antolamenduarekin bat egin behar dute, eta ez dute itxura orokorra aldatu behar.

3. Debekatuta dago fatxadarekiko elkarzut jartzea.

072. artikulua. Erabilera publikoko espazio publiko eta pribatuen apaingarriak.

Apaintzeko eraikin ez-itxiak eta jolas erabilerarako eraikuntza lagungarriak bakarrik onartzen dira. Udalak ingurura hobeto egokitzen diren materialak, koloreak eta abar erabiltzera behartuko du.

3.2.7. SAILA. Jabariaren ezaugarri orokorrak**073. artikulua. Oinarrizko araubidea.**

1. Bizitegi erabilerako partzelek jabari pribatukoak izan behar dute, hirigintza fitxetan horren inguruan ezarritakoa izan ezik.

074. artikulua. Erabilera publikoko zortasuneko jardueri buruzko baldintzak.

1. Planeamenduak izaera publikoko oinezkoen zirkulazioari eta egonaldiari buruz partzelen gain ezarritako zortasunetan ez da inolako murrizpenik onartuko. Zortasuna duten areetan ez da onartuko planak aurreikusi gabeko elementurik eraiki edo kokatzea, udalak berariaz baimentzen duenean izan ezik.
2. Xedapen horiek bizitegi erabilerarako garatutako partzeletan ere ezarri behar dira, eta bertan aurreko erabilera publikoko zortasunak finkatuko dira.
3. Mantentze baldintzei dagokienez, Arau Subsidiario hauetako 52. artikulua bete behar da.

075. artikulua. Zerbitzuko elementuak eta seinaleak fatxadetan jartzea.

1. Bizitegi erabilerako partzeletan, euskarriak, seinaleak eta hiriaren zerbitzurako beste elementu batzuk instalatzeko, kentzeko edo aldatzeko eskubidea du udalak, eta jabeek onartu egin behar dute.
2. Finketan edo eraikinetan obregatik edo eraisteengatik, horrek zerbitzuko elementu eta seinaleetan eraginik badu, finkaren jabea behartuta egongo da behin-behineko zerbitzua ematera obrak iraun bitartean, bai eta udalak ezarritako baldintzetan elementu horiek berriro jartzera ere.

076. artikulua. Partzelen arteko zortasuna.

1. Bizitegi erabilerako partzelak eta toki horietako eraikinak zortasun jakin batzuen menpe daude, beste partzela batzuetako jabeek planeamendutik datozen eskubideak osorik eta libre gauza ditzaten.
2. Estolderiaren bide zortasuna.
 - Konexio bat egiteko, finka baten jabeak saneamendu kolektorearen kokapenagatik edo ibilgua hurbil izateagatik beste jabe baten partzela zeharkatu behar badu, eskubidea du hodiak beste partzela horietan jartzeko, baldin eta ahalik eta traba eta arazo gutxien sortzen baditu eta eragindako kalteak ordaintzen baditu.
 - Ordenantza hau onartzeak LLTBren 132. artikuluan aurreikusitako ondorioak dakartza.

3. Patio komunak.

- Patio komuna duten finken jabeek araudi bat egin behar dute, hainbat gauza arautzeko eta patioak berez duen funtzioa bete eta hartaz denek goatzeko: patioaren erabilera, kontserbazioa, bertako konponketak eta garbiketak, patioaren erabileraren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zortasunak

Patio komuna eraikitzeko, udalak araudi horren formalizazioaren eta edukiaren adierazpen ofiziala izan behar du aurretik.

- Araudi hori eskritura publiko bihurtu behar da, eta Jabetza erregistroan inskribatu behar da patio komuna duten finken orrietan.

Eraikinaren lehenengo erabilerako lizentzia eman aurretik, baldintza horiek betetzen direla justifikatu behar da.

3.3. KAPITULUA. INDUSTRIA ERABILERAKO PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKITZE ORDENANTZA OROKORRAK.**3.3.1. SAILA. Aplikatzeko baldintzak****077. artikulua. Aplikatzeko baldintzak.**

Ordenantza hauek industria erabilerako eraikinetarakoak bakarrik dira, eta aplikazio subsidiarioa eta osagarria dute erabilera hauetan:

- Behe solairuetan, sotoetan edo/eta erdisotoetan finkatutako industria erabileretan, 3.2. kapitulan ezarritakoaren osagarri.
- Arau hauek berariaz baimenduta, sotoetan, erdisotoetan edo/eta bizitegi erabilerako partzeletako lokaletan finkatutako industria erabileretan.

3.3.2. SAILA. Eraikitze baldintza orokorrak**078. artikulua. Lerrokadurak, sestrak eta eraikitze gehieneko sakonera.**

Aurretik zegoen eraikin batean berriro eraikitze, horretan aldaketak egiteko edo eraikina zabaltzeko edo ordezkatzeko, informazio grafikoan (planoetan) adierazitakoa bete behar da. Bideen trazadura, gehieneko lerrokadurei dagokien lerroa eta araudi xehekatuan, area bakoitzeko hirigintza fitxetan eta abarretan ezarritakoa loteslea da.

Industria partzelak hartzen dituzten eraikinen lurzoru eraikian, berme sestrak eta mailak aurreko eraikina finkatu ondoren dituen berak dira. Area batean urbanizazio berriko proiektuak edo aurrekoa aldatzeko proiektuak egiten badira, area horietarako edo/eta garapen berriko bideetako elementuetan ezarritako erreferentzia mailek zehaztuko dituzte sestrak.

Erabilera publikoko zortasuna duten partzeletako areetan, urbanizazioko sestrak eta mailak espazio publikoaren urbanizazio mailari egokitu behar zaizkie. Era berean, erabilera pribatuko area eraikiezinek ondoko espazio publikoaren sestrak eta mailak edukiko dituzte perimetroan, baldin eta ez bada planoetan eta ordenantza xehekatuaren hirigintza fitxetan besterik ezartzen.

079. artikulua. Gutxieneko zabalera.

Eraikuntza berriko pabilioiek gutxienez 8 metroko zabalera izan behar dute fatxada guztietan.

080. artikulua. Altuerak eta profila.

1. Arau Subsidiario hauek (araudi xehekatuaren hirigintza fitxen bidez) edo hori garatzeko planeamenduko baliabideak sektore, area edo partzela bakoitzerako ezarritakoak dira.

2. Muga horiek gainditzen dituzten kasu jakin batzuk onartuko dira, industriako instalazioetako edo ekipamenduetako elementuen ezaugarri teknologikoen ondorioz ezinbestekoa denean. Horretarako, behar bezala justifikatuta egon behar dute eta udal zerbitzuen txosten teknikoa eta udalaren berariazko lizentzia izan.

3. Ordenantza hauetan ezarritako baldintzetan, baimentzen da pabiloiak hartzen duen azalera guztian sotoa eraikitzea, baldin eta sotoaren altuera libre gutxienez 2,25 metrokoa eta gehienez 3,50 metrokoa bada.

4. Gainera, kasu bakoitzerako ezarritako aprobetxamendu eta altuera mugak eta erabilerak bete behar direla kontuan hartuta, baimendu egiten da solairuarte edo solairuarteko ganbara bat eraikitzea gutxienez 5,00 metroko altuera libre duten lokaletan.

5. Solairuarteen eta solairuarteko ganbaren azalera ez du lokalaren azalaren %30 baino handiagoa izan behar, baldin eta hirigintza fitxetan besterik ezartzen ez bada. Ordenantza hauen 57.8. artikulua bete behar da.

081. artikulua. Hegalkinak eta irtenguneak.

1. Ez da baimenduko ezarritako lerrokaduretatik kanporako hegalkinik.

2. Industria erabilerarako bakarrik diren eraikinetan irtengune hauek onartuko dira:

- Fatxadaren lerro finetik gehienez 0,60 metro ateratzen diren teilatu hegalak eta moldurak
- Lurzoru urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,50 metroko altuerara egon eta 1,20 metro baino gutxiago irteten diren markesinak eta balkoi irtinak, baldin eta ez badira espaloiaen edo bide publiko baten gainean geratzen.
- Fatxadatik gehienez 5 cm irteten diren zokaloak, moldurak eta pilastrak.
- Fatxadaren norabide berean jarritako idazkunak eta iragarkiak, baldin eta ez badira 0,10 metro baino gehiago irteten eta urbanizazioaren sestratik gutxienez 3,50 metrora badaude (eraikinaren fatxadaren elementutzat hartuko dira).

082. artikulua. Pabiloien zatiketa.

1. Erabilera edo jabetza pribatuko bi pabiloi lokal gehiagotan zatitzeko proiektua baimentzeko, ezinbestekoa da ibilgailuak sartzeko eta aparkatzeko trabak konpondu eta partzela horri dagozkion hirigintzako gainerako baldintzak eta kudeaketa espezifikoa betetzea.

2. Aurretik dauden pabiloiak edo pabiloi berriak barrutik zatituz gero, ezin da sortu azalera eraikia 200 m² baino txikiagoa duen lokal independenterik. Azalera horretan ez dira kontuan hartuko, baldin baleude, solairuarreak eta zenbait lokalen erabilera komunerako beste barrundegi batzuk (sarbideak, zerbitzuak...).

Kasu jakin batzuetan, udalak onar dezake azalera eraikia 2.000 m²-koa baino handiagoa duten pabiloiak zatitzea eta azalera horren %15 gutxienez 100 m²-ko azalera eraikia duten lokal independenteak egiteko erabiltzea. Horretarako, azalera horrek jarduera hauek egiteko izan behar du: 1., 2. eta 3. kategoriako industria jardueretarako, zerbitzuetarako, hirugarren sektorerako edo industria erabileraren erregimen orokorrak baimentzen dituen erabilerarako.

083. artikulua. Partzelazioa.

Partzelazioa Arau Subsidiarioetan proposatutako ordenazioaren eta hori garatzeko planeamenduaren ondorioz sortutakoa da.

Ez da baimenduko finkatutako ordenazioko areetako partzelak banatzea, baldin eta ez bada bermatzen banaketaren ondorioz sortutako azpipartzelak baldintza hauek guztiak betetzen dituela: gutxienez 200 m² eraikigarri izateko aukera edukitzea, ibilgailuentzako sarbideari buruzko araudia betetzea, mugekiko banantzeak errespetatzea eta gutxieneko fatxada frontea izatea.

084. artikulua. Lurzoru libre pribatuaren eraikitzeko aprobetxamendua.

Arau Subsidiario hauetan erabilera pribatuko lurzoru eraikiezintzat —espazio libre pribatua— hartzen den industria partzeletako lurzorian, aparkatutako ibilgailuak babesteko elementu hauek bakarrik baimentzen dira: instalazioko elementuak, biltegiak edo teilape arinak (itxi gabekoak eta ez-iraunkorrak). Horiek ez dira kontuan hartuko ezarritako eraikitzeko aprobetxamenduaren mugak kalkulatzeko.

3.3.3. SAILA. Industria erabilerako partzeletan oro har aplikagarriak diren erabilera baldintza orokorrak

085. artikulua. Erabilerako araubide orokorra.

1. Industria erabilerako partzelak nagusiki 1., 2. eta 3. kategoriako industriarako erabiltzen dira, arau hauetan ezarritako bateragarritasunaren arabera. Portu erabilerako eremuan garatzeko, industriek sektore horrekiko erlazioa justifikatu behar dute.

2. Baimendutako erabilera batzuk ezarrita daude (11. artikuluko B.1 eta B.2 epigrafeak), baldin eta funtzioei buruzko betebeharrak eta kasu bakoitzerako araudiak betetzen badira. Hauek dira:

- Merkataritza erabilera.
- Hirugarren sektoreko erabilera zehaztu gabeak.
- Komunitate ekipamendua (kirol erabilerakoak, instituzionalak, zerbitzu publikokoak, eta osasun eta asistentziakoak)
- Aparkaleku eta garaje erabilerak.
- Zerbitzu azpiegiturak.

3. Bizitegi erabilera lagungarria (zaintzaren ardura duten langileentzat) baimentzeko, baldintza hauek bete behar dira:

- Bizitegi erabilera lagungarriko etxebizitza bana egiteko aukera dago 4.000 m²-ko zati bakoitzeko eta partzelako.
- Gehieneko azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea.
- Erregistro unitate banaezina izatea, zerbitzua ematen dion partzelaren zati, alegia.
- Etxebizitza horiek partzelan industria erabileraren bateraezintasunik edo mugarik ez eragitea, ez eta ondoko edo hurbileko partzeletan ere.

086. artikulua. Eraikinaren erabilera baldintzak.

1. Sotoak eta erdisotoak ibilgailuak gordetzeko, salgaiak biltzeko edo industria jarduerako zerbitzu osagarrietarako erabiliko dira. Ekoizpen erabilerarik ezingo da egin, kalerako sarbide independentea duten erdisotoetan izan ezik, hirigintza fitxetan horrela adierazita badago.

2. Sestra gainera solairuen erabilera aurreko artikulua araberaren arabera arautuko da.

3. Solairuarteek eta solairuarterako ganbarek erabilera hauek izan behar dituzte: bulegoak, bilerak, erakusketak eta antzeko erabilerak, aldagelak, komunak, biltegiak eta, kasu batzuetan, zaindariaren etxebizitza.

087. artikulua. Garajeen baldintzak eta ezaugarriak.

Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gainera eraikitako solairuetako garajeek 58. artikuluan bizitegi erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko betekizunak bete behar dituzte.

088. artikulua. Lurzoru pribatu eraikiezinaren erabilera baldintzak.

Partzela bakoitzeko espazio eraikiezinak erabilera hauek soilik izan ditzakete: ibilgailuen aparkalekua edo haien maniobretarako tokia, barne bideak, substantziak aire librean biltzeko tokiak (baldin eta substantzia horiek ez badira arriskutsuak, toxikoak, sukoiak, edo arriskutsuak jendearentzat, ondoko eraikinetarako edo lorategi eta abarretarako).

Aire librean substantziak biltzeak ingurumenean eta paisaian sor dezaketen inpaktua gutxitzeko, udalak horren inguruko neurriak har daitezkeen eskatzeko eskubidea du (materialak pilatzeko altuera mugatzea, ikusizko pantailak sortzea...).

Lurzoru horiek ez dira inola ere erabili behar hondakinak, zaborrak, soberakinak eta abar biltzeko.

3.3.4. SAILA. Funtzionaltasunari, eraikuntza kalitateari, bizigaitasunari, segurtasun eta higienari eta estetikaren tratamenduari buruzko baldintzak

089. artikulua. Instalazioen funtzionaltasunari eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintzak.

1. Baldintza orokorrak.

Industria erabilerako eraikinek eta erabilera bereko behe solairuetako, sotoetako eta erdisotoetako lokalek indarreko araudiak eta hirigintza arau hauek bete behar dituzte, eraikuntza kalitateari eta funtzionaltasunari dagokionez.

2. Saneamendurako instalazioak.

- Banatzailea izan behar du.
- Euri hodian sareak estalkietako eta azaleko urbanizazioko euri urak hartu behar ditu bakarrik.
- Industriako ur zikinek indarreko araudian ezarritakoa bete behar dute, bai eta eskudun den erakundeak ezarritako baldintzak ere.

Industriek sare nagusira ura isurtzeko gutxieneko baldintzak betetzen ez badituzte, urak aurretratatzeko edo tratatzeko edo urak deuseztatzeko sistema jarri beharko dute.

Instalazio horiek batera kudeatzeko, jabeen komunitateak sor daitezke.

Instalazioak eraikitzea, ustiatzea eta ordenantza hauek betetzeko hartan egin beharreko mantentze lanak egitea bere gain hartu behar du erabiltzaileak.

Industria prozesuan ur zikinak sortzen dituzten industriek, partzelaren barruko saneamenduak sare nagusiarekin bat egiten duen lekuan, arau hauetako bosgarren tituluko 197. artikulua eta laugarren tituluko 168. artikulua ezarritako lagin tokiak eta putzuak jarri behar dituzte.

Ur hartuneak partzelaren edo poligonoaren barne sarearekin egiten badira (partzela komuneko sarea duten zenbait jarduera), lagin toki eta putzuak sare horren hartuneetan jarri behar dira.

Kutxatila horiek udaleko zerbitzu teknikoaren argibideen arabera jarri behar dira, eraikinetatik kanpo, eskura dauden tokietan eta, ahal bada, lurzoru publikoan (arau hauetako 198. artikulua).

Efluente tratatu hori edo, isurketen araudia betetzen badu, efluente tratatu gabe hori ur beltzen sarean isuriko da, sukaldeetako, jangeletakoa, osasun zerbitzuetako eta abarretakoa bezala.

- Garajeek estolda zulo bat eduki behar dute 200 m²-ko azalera zati edo frakzio bakoitzeko, eta sarean sartu aurretik koipea banatzeko gailua eduki behar du.

3. Gas isuriak.

Industriako instalazio guztiek atmosferako gasen, hautsen eta beste substantzia batzuen isuriak legezko mugetaraino kentzea ziurtatzeko baliabide eta sistema nahikoak eduki behar dituzte.

Honako arauak ezarritakoa bete beharko da: 38/1972 Legea, abenduaren 22koa, "Atmosfera ingurunea babestekoa"; 833/1975 Erregelamendua, otsailaren 6koa, "industriak sortutako kutsadura atmosferikoari buruzkoa", eta horiek garatzeko, aldatzeko edo ordeztzeko onar daitekeen legislazioa.

4. Zaborrak eta hondakin solidoak.

Maiatzaren 14ko Hondakin Toxikoen eta Arriskutsuen 20/1986 Legearen eranskinean adierazten diren substantziak ezin izango dira inola ere saneamendu sistemaren bidez hustu, ez eta zaborrak eta hondakin solidoak jasotzeko zerbitzu komunitarioaren bidez ere.

Substantzia horiek ekoizteko eta kudeatzeko oinarritzko sistemak lege horretan edo lege horren ordezkian ezarritakoa izan behar du.

5. Zaratak, bibrazioak eta usainak.

Nahitaez bete beharrekoa izan eta maila zorrotzagoak ezartzen dituen beste edozein araudiren kaltetan gabe, lokalaren edo pabiloiaren kanpo zaratak ezingo du izan 55 dBA baino handiagoa gaez eta 65 dBA baino handiagoa egunez. Muga hori industria erabilera bakarrik duten eraikinetarako da, baina bizitegi erabilera eraikinak hurbil badaude, ingurumenari buruzko legislazioaren mugak hartu behar dira kontuan.

6. Zamalanerako espazioak.

- Industria eraikin guztiek salgaiak kargatzeko eta deskargatzeko espazioa izan behar dute, eraikinen barnean edo espazio libre pribatu eta itxietan. Espazio horretarako sarbidea izan behar dute biltegi eta industriarako lokal guztiek, eta kamioi bat sartzeko moduko plaza eta ibilgailuak bide publikoan maniobrak egin gabe sartzeko eta ateratzeko modukoa izan behar du.

- Industria eraikin bateko goi solairu batean badago eta ezaugarri egokiak dituen sarbide arrapalarik ez badu, behe solairuan edo ondoko espazio libre pribatuan eta itxian espazio hori izan behar du, bai eta espazio horrekin altuera berean karga jasogailu baten bidez konektatutako zamalanerako ateondoa ere.

- Industriarako jardueretarako azalera 1.000 m² baino handiagoa bada, gutxienez bi kamoi sartzeko moduko espazioa izan behar du zamalanerako.

7. Aparkalekuak.

Eraikitako 100 m²-ko azalera zati bakoitzeko aparkaleku bat izan behar du gutxienez. Toki horiek pribatuak (partzelen barruan) edo publikoak (bideen ondokoak) izan daitezke.

090. artikulua. Bizigaitasun baldintzak.

Industria erabilerako eraikinek eta lokalek indarreko legiazio hau bete behar dute:

- Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Nagusia (1971ko martxoaren 4koa).
- IGOKA jardueren erregelamendua.

1. Industria erabilerako lokalen gutxienerako altuera librea.

- Industria ekoizpeneko jarduerak: 3,50 m.
- Erabilera lagungarriko bulegoak eta barrundegiak: 2,50 m.
- Aldagelak, biltegiak eta zerbitzuak (pertsonak denbora luzean egoten ez diren tokiak): 2,25 m.

2. Gutxienerako azalera.

Industria erabilera bakarrik edo nagusiki duten eraikinetan dauden industria erabilerako lokalak: 100 m².

3. Argiztapena eta aireztapena.

- Argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute. (horren azalera lokalaren azalaren 1/8 baino handiagoa izan behar du).
- Argiztapen eta aireztapen sistema artifizialak proiektua behar izan du. Proiektua independentea izan daiteke edo egin beharreko jardueraren proiektuan aparteko kapitulua izan, eta gai horretan gaituta dagoen teknikariak sinatu behar du.

4. Komunak.

- Laneko segurtasunari eta higieneari buruzko araudian ezarritakoak bete behar dituzte. Gainera, hamar langiletik gorako enpresetan, gutxienerako hauek hartu behar ditu kontuan: pertsona bakoitzeko 2 m² aldagela eta komun, sexuen arabera banatuta.
- 10 langile baino gutxiago badira, gutxienez komun ontzi bat eta konketa bat izan behar du.
- Toki horien aireztapen eta argiztapen sistemak etxebizitzetako bainu geletarako eta komunetarako ezarritakoak dira.

091. artikulua. Segurtasun baldintzak.

Arau orokor hauek bete behar dira:

- NBE-CPI eta arau hauen 5.4 kapituluan ezarritakoa, bai eta erabilera aldaketak badira ere.
- Behe tentsioko eta goi tentsioko erregelamendu elektroteknikoa.
- IGOKA jardueren erregelamendua.
- Arau horien osagarriak edo ordezkokoak diren arauak.

3.3.5. SAILA. Partzelen eta industria eraikinen jabariari eta estetikaren tratamenduari buruzko baldintza orokorrak.**092. artikulua. Estetikaren tratamenduari buruzko baldintzak.**

1. Jarduera independenteak dituzten industriako eraikinek edo lokal multzoek fatxadaren konposizio homogeneoa izan behar dute, eta ez dago baimenduta konposizioan, materialetan, koloretan eta abarretan aldaketarik egitea.
2. Idazkunek, iragarki distiratsuek eta abarrek, neurriari eta kokapenari dagokionez, bizitegi erabilerako eremuetarako ezarritako xedapenak bete beharko dituzte (ordenantza hauen 71. artikulua).
3. Materiak edo tresnak uzteko instalazio bereziek edo aire libreko biltegiek ingurumenean eta paisaian duten inpaktua txikitze aldera, udalak neurriak hartzeko eska dezake. Gainera, hori nahikoa arrazoi izango da lizentzia ez emateko.

093. artikulua. Jabari baldintzak.

1. Erabilera publikoko zortasuna duten industria partzelen azalera debekatuta dago instalazioak edo eraikinak eraikitzea, nahiz eta behin-behinekoak izan.
2. Partzeletako azpibanaketek mehelinak mugatuko dituzte (banaketa lekuak izango dira, hain zuzen, mehelinak), eta muga horien baitan eraikitzeko aukera izango da. Horrek ez du inola ere ondoko azpipartzelarekiko argi eta bisten eskubiderik sortzen.
3. Finkatutako industria areetan, eraikinak bi partzela pribaturen arteko muga komunitatik banatzera behartzen duen ordenantzarik badago, udalak, jabeak ados badaude, betebeharrak horretan salbuetsi ditzake jabeak eta mehelin komun bat egitea baimendu, baldin eta bi partzelek bete beharreko hirigintza araudiaren gainerako atalak ere betetzen badira eta industria jarduera horiek behar dituzten funtzionaltasun eta ingurumen baldintzak (irisgarritasuna, segurtasuna...) betetzea ziurtatzen bada.
4. Industria partzeletan, ordenantza hauetako 90. artikulutik 93. artikulura bitartean jabariari buruz ezarritako baldintzak bete behar dira.

3.4. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELETARAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK.**094. artikulua. Eraikitze baldintza orokorrak.**

1. Lurzoru urbanoko areetako hirugarren sektoreko erabilerako partzeletan Arau Subsidiario hauetako xedapen ordenatzaileak finkatzeko edo exekutatzeko, araudi xehekatuari dagozkion hirigintza fitxetan kasu bakoitzerako ezarritako eraikitze baldintzak bete behar dira.

2. Hegalkinak eta irtenguneak.

Garatzeko indarreko planeamenduan ezarritakoa bete behar da edo, horrelakorik ezean, kasu bakoitzari dagokion indarreko araudi orokorrean oinarritutako proiektu arkitektonikoan ezarritakoa, bai eta 81. artikulukoak ere, bizitegirako erabilerako zonetan daudenetan.

095. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak.

- Ohiko erabilera: hirugarren sektorea, bulegoak, hotelak eta merkataritza.
- 11. artikuluan, C.1 epigrafean, deskribatutako baimendutako erabilerak:
 - Jolas erabilerak.
 - 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak.
 - Ekipamendu komunitarioaren erabilera, ezarritako salbuespenekin.
 - Garaje eta aparkaleku erabilerak.
 - Bizitegi erabilera.

096. artikulua. Bizigaitasunari, eraikuntza kalitateari, segurtasunari, estetikaren tratamenduari eta domeinuari buruzko baldintza orokorrak.

Indarreko araudia bete behar da, eta, horren osagarri, nagusiki bizitegi eta industria erabilerarakoak izan baina hirugarren sektoreko erabilerak jartzea baimentzen duten partzeletako lokaletan ezarritako baldintzak.

3.5. KAPITULUA. KOMUNITATEKO EKIPAMENDU ETA ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMAKO PARTZELETARAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK.**097. artikulua. Eraikitzeari buruzko baldintza orokorrak.**

Arau Subsidiarioen aurreikuspen ordenatzaileak finkatzea edo zuzenean exekutatzea baimenduta duten lurzoru urbanoko areetan, dagokion hirigintza fitxan zehaztutakoa bete behar dute, bai lerrokadurek eta eraikin tipologiak, bai eraikina lurzoru urbanizatuan bermatzeko mailak, bai eta komunitateko ekipamendu eta zerbitzu azpiegituretako sistemako partzeletarako bolumen eta aprobetxamendu baldintzak ere.

Fitxa horietan adierazten dira, katalogoan daudelako eraitsi ezin diren eraikinak. aurretik dauden eraikinak ordezkatzeko, zabaltzeko edo aldatzeko baldintzak, bai eta garatu gabeko partzeletan eraikin berriak eraikitzeko baldintzak ere.

098. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak.

1. Hirigintza fitxek ezartzen dituzte komunitate ekipamenduaren eta zerbitzu azpiegituren erabilera espezifikoa.
2. "Ekipamendu publikorako edo askotariko komunitate ekipamendurako" partzeletan, udalak erabakiko du zertarako erabiliko den partzela hori. Horretarako, horri buruzko programetan oinarritu behar du; betiere, titularitate publikoko komunitate ekipamenduko erabileraren baitan edo, interes orokorragatik egokiago delako, lagapen administratiboaren bidez.

3. Komunitate ekipamenduko partzela publikoak, nahiz eta Arau Subsidiario hauek erabilera jakin bat ezarri, titularitate publikoko maila bereko beste erabilera batzuk izan ditzake, partzela osoan edo horren zati batean, udalak horrela erabakitzen badu udal zerbitzuak arrazionalizatzeko egin ditzakeen programetan oinarrituta.

Ekipamendua titularitate pribatukoa bada, ezarritako erabileraren ordean edo horren osagarri, hirigintza fitxan ezarritako beste ekipamendu alternatiboen erabilerak onartzen dira. Horretarako, udalaren baimena behar da, eta, baimen hori lortzeko, hasieran ezarritako erabilera aldatzeko nahikoa arrazoi daudela egiaztatu behar da, eta, gainera, fitxan ezarritako hirigintza baldintzak eta araudi orokorrak erabilera berriei buruz ezarritakoa ere bete behar ditu.

099. artikulua. Funtzioei, eraikuntzari, higienari eta segurtasunari buruzko baldintzak.

Sistema orokorren eta tokiko sistemen partzeletan egiten diren eraikinek indarreko araudi orokorrak, kasu bakoitzean eta eraikina egiten den unean, funtzioei, eraikuntzari, higienari eta segurtasunari buruz ezarritako betebeharrak bete behar dituzte.

3.6. KAPITULUA. ITSASOAREN ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOKO LURRAK ERABILTZEKO ETA BERTAN ERAIKITZEKO ORDENANTZAK. (ITSASERTZA).

3.6.1. SAILA. Itsasertza

100. artikulua. Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari buruzkoa.

Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilera Kosten Legearen III. tituluak eta Arau Subsidiario hauek agintzen dutenari lotuko zaio.

Itsasertzean egin ohi diren jarduerak bakarrik baimentzen dira; hala nola, paseatzea, egotea, bainua hartzea, nabigatzea, itsasontziratzea eta lehorreratzea, ontziak hondartzea, arrantzan egitea, landareak eta itsaskiak biltzea (sektoreko legeriak ezartzen duenaren arabera) eta antzeko jarduerak, baldin eta obrarik edo inolako instalaziorik behar ez badute. Hala ere, ekipamendu publiko eta itsasertzeko pasealeku gisa kalifikatuta dauden gunetan, obra berriak eta instalazioak onartzen dira, baina helburu duten zerbitzurako bakarrik.

101. artikulua. Babes zorguneari buruzkoa.

Oro har, itsasertzaren 100 metro hartzen ditu, Kosten Legearen 23., 24. eta 25. artikuluetan zehaztutakoaren arabera. Talaimendiko labarrean eta Algorriko labarretan, berriz, 200 metrokoa da (Kosten Legearen 23.2. art.).

Babes zorguneko erabilerak Kosten Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezartzen denari lotuko zaizkio.

Debekatuta dago, oro har, edozein erabilera itsasertzeko lur zati horretan, baldin eta naturaren eta paisaiaren egoera aldatzen badu, baita Kosten Legearen 25.1 artikuluan debekatzen diren erabilerak eta baldintzak ere. Puntuana-Narrondoko area Kosten Legearen 25.3. artikuluan arautzen du.

Lurzoru urbano gisa sailkatutako babes zorguneko lurzoruak, aurreko paragrafoan aipatu direnak bezala, Kosten Legearen arautegiari lotuko zaizkio, baita Arau Subsidiario hauetan agintzen denari ere.

Onartzen diren erabilerak eta instalazioak ezartzeko, arau hauetan araututako lizentziaz gain, Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena beharko da, eta beharrezko baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da (Kosten Araubide Orokorren bederatzigarren xedapen iragankorra). Babes zorguneak eragindako eraikinek Kosten Legearen laugarren xedapen iragankorrak ezartzen duena bete beharko dute.

Hala ere, Puntuaneta-Txikiardi-Narrondo arearen garapena (5. sektore eta 6. sektore izena dute) eta Lurzoruko ondare publikoaren erreserbako lurzoru urbanizaezinaren zati baten garapena planeamendua bateragarri izateko erregimen ireki baten eraginpean daude, Urola-kosta lurralde plan partzalean eta itsasertzeko Lurraldeko arloko planean oinarrituta dagoena. Plan horiek arloko planeamenduan oinarritutako sailkapen, kalifikazio, aprobetxamendu eta afekzioko behin betiko irizpideak ezarri beharko dituzte. Eremu horren antolamenduak Kosten Legearen xedapenak eta horren arautegia bete beharko ditu (Kosten Legearen 25.3. artikulua eta araudiaren 50. artikulua, baita lege horren hirugarren xedapen iragankorra ere).

102. artikulua. Igarotze eta sarbide zortasunak.

Arau hauek Kosten Legearen 27., 28. eta 44.6. artikuluetan gai horri buruz ezarritakoa betetzen dute.

3.6.2. SAILA. Portua. Portuko sistema orokorra

103. artikulua. Portuko plan berezia.

Behin betiko dago onartuta. Portuko eremuan zerbait aldatzen, handitzen edo garatzen bada, gutxienez Ordenantza hauetako 17. artikuluan ezarritako dokumentazioa izateaz gain, arau hauetan ezartzen diren hirigintza xedapen lotesleekin ere bat etorri beharko du, eta dagokion hirigintza fitxa ere izan beharko du.

3.7. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINA, LURZORUA ERABILTZEKO ETA ERAIKITZEKO ARAUBIDEA.

3.7.1. SAILA. Xedapen orokorra.

104. artikulua. Definizioa.

Lurzoru urbanizaezinak nekazaritza, baso, ekologia edo paisaia interesa duten udalerriko areak dira edo Planeamenduak, lurralde garapenerako egokiezina kontsideratzen duen hori (6/98 Legearen 9. artikulua). Area horietan Arau Subsidiarioek ez dute hirigintza prozesurik baimentzen. Horren helburua area horien ingurumena zaintzea eta hobetzea da, ingurumen balioa eta ekoizpen balioa handitzea; izan ere, area hori udalerriko lehen sektorearen oinarria eta euskarria da.

105. artikulua. Helburuak.

Arau Subsidiarioek, lurzoru urbanizaezina arautzearen bidez, helburu hauek lortu nahi dituzte:

- a) Horrela sailkatuta dauden lurzoruak hirigintza prozesuetatik babestea.
- b) Iraunkortasun irizpideak kontuan hartuz, nekazaritzako eta basogintzako ustiatzearen, horien produkzio ahalmenen eta horiekin lotuta dauden pertsonen bizi eta lan baldintzen hobekuntza babestea eta sustatzea.
- c) Natura elementurik baliotsuenak babestea, lurralde osoaren ezaugarri direlako eta ekologia eta paisaia balioak gordetzen dituztelako.
- d) Ereku bakoitzean onartzen diren erabilerak eta jarduerak arautzea, babestu nahi diren balioak kontuan hartuz.
- e) Herri eta gizarte intereseko instalazioetarako ezaugarri eta kokapen egokienei buruzko irizpideak ezartzea, baita herri lanak egiteko eta betetzeko erabiltzen direnetarako ere.

106. artikulua. Araubide juridikoa.

Urbanizaezin gisa sailkatuta dauden lurzoruak indarreko hirigintza legedian ezarritako babes bereziko erregimenaren eraginpean daude (6/98 Legea, 9. artikulua).

107. artikulua. Mugak eta azalera.

Lurzoru urbanizaezinaren mugak Arau Subsidiario hauetako 5.13 zenbakidun planoan adierazten dira. Lurzoru horrek, guztira, 910,6371 hektareako azalera du.

3.7.2. SAILA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERREGULARIZAZIO OROKORRA.**108. artikulua. Definizioa**

Arau hauek lurzoru urbanizaezinaren xedapen orokorrak ezartzen dituzte; nolahi ere, indarreko legedi orokorrak kasu bakoitzean arautzen duena beteko da.

109. artikulua. Arau Subsidiarioen garapena.

Indarreko hirigintza legedian ezartzen diren helbururen bat betetzeko, udalak lurzoru urbanizaezineko plan berezi bat aurrez egitea eta onartzea eska dezake, ondoren adierazten diren baldintzak eta helburu hauek izanik:

- Landa ingurunea hobetzea.
- Baso laborantzak eta eremuak babestea eta lehengoratzea.
- Paisaia eta natura eta kultur ondarea babestea eta lehengoratzea.
- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza sustatzea eta garatzea.
- Ingurune naturalarekin loturiko hezkuntza eta prestakuntza jarduerak egitea.

- Landa ingurunean kokatu behar diren herri onurako edo gizarte intereseko eraikuntza baimenduak egitea.
- Azpiegitura elementu berriak egitea —errepideak, ibai ibilguen kanalizazioak, zerbitzu azpiegiturak ezartzea, hirigintza obrak edo antzeko elementuak egitea—, lurraldeko antolamendu tresnetan edo hirigintza planeamenduan aurreikusi ez direnak edo beste erabilera batzuen obra osagarri gisa justifikatuak edo baimenduak ez direnak.
- Hirigintza aldetik jarduera egoki txertatu dela bermatzeko eta lurraldearen paisaia, ingurumen eta natur balioak babesteko, honako hauek aurretiko antolamendu bat zehaztea eskatzen badute: ezarri behar diren erabileren berariazko ezaugarriek, egin behar den garapenaren garrantziak, aurreikus daitekeen lurraldearen eraldaketak, bide sistemarekiko eraginek edo beste faktore batzuek.

Udalaren erabakiak zehaztuko du plan hori eskatzaileak ala udalak berak egingo duen. Eta ezingo zaio inoiz eman partikular bati Arau Subsidiario hauetan definitzen diren lurraldearen egitura orokor eta organikoko elementuak garatzen dituzten plan bereziak egiteko ardura.

Plan horiek, hala dagokionean, beharrezkoak diren ingurumen inpaktua ebaluatzeko eta zuzentzeko azterketak izango dituzte, indarreko legediak agintzen duenaren arabera.

Gipuzkoako Foru Aldundiak onartuko ditu plan horiek behin betiko.

110. artikulua. Landa erabilerak.

A.- Landa erabilerak dira lurraldearen ustiapen produktiboa lehentasunezko helburutzat duten jarduerak. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

- Nekazaritzako ustiapen erabilerak
- Basogintza erabilerak

B.- Nekazaritzako ustiapen erabilerak honako hauek hartzen dituzte barne: landa ingurunean nahitaez ezarri behar diren nekazaritza erabilerak —landare mota guztien laborantza eta ekoizpena, baso ustiapena izan ezik— eta abeltzaintza eta abelazkuntza erabilerak —animalia mota guztien hazkuntzarekin eta zainketarekin loturiko jarduerak—.

Bi kategoria daude:

- Nekazaritzako ustiapen erabilera arruntak. Ustiapen horietan erabat edo partzialki profesionalizatutako pertsonak arituko dira, eta ustiapena ekonomia aldetik bideragarria izateko gutxieneko ekoizpen baldintzak bete beharko dituzte. Egoera hori gai horri buruzko administrazio eskudunak egiaztatu beharko du —Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua—.

Kategoria horretan sartuko dira dagozkion erabilera osagarriak ere; hala nola, etxebizitza erabilera, ustiategikoak diren ibilgailuak eta makinak gordetzea, ustiategiko produktuak biltegitratzea eta bertan saltzea. Landa turismoa jarduerak baimenduko dira, baldin eta, gai horri buruzko indarreko legediak ezartzen duena betetzeaz gain, nekazaritza ustiategiaren osagarri badira; ez dira baimenduko jarduera nagusiak badira.

Halaber, ustiategiari loturiko nekazaritza industriak ere erabilera osagarritzat hartuko dira. Esate baterako, ustiategiko produktuen jatorrizko eraldaketa, baldin eta produkzio prozesuaren ekonomiari nabarmen eragiten badio eta lotura horren nagusitasuna bermatzen bada; lekuan bertan egiten ez diren lore eta landare mintegien landaketak; eta mota guztietako nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, 2.000 m²-ko (g) gehienezko azalera arte.

- Profesionalizatu gabeko nekazaritzako ustiapen erabilerak. Kategoria horren barnean sartuko dira nekazaritzako ustiapen erabilera arrunta izateko eskatzen diren ekoizpen bideragarritasun eta autonomia baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiategiak. Ustiategiko nekazaritza tresnak gordetzea bakarrik hartuko da erabilera osagarritzat.

C.- Basogintza erabilerak izango dira bai basoaren zuzeneko ustiapenaren bidez egurra eta beste produktu batzuk lortzeko jarduerak, bai lortutako produktuen lehen transformazioko produktuak, baldin eta horren ezaugarriak medio ez bada erabilera industrialtzat jotzeko modukoa.

111. artikulua. Oro har bateragarriak ez diren erabilerak.

Eremu bakoitzerako aurreikusitakoaz gain, ez dira erabilera honekin bateragarriak eta debekatuta daude lurzoru urbanizaezin osoan lurzoru horren helburu edo ezaugarriak eraldatzea dakarten erabilera guztiak, baita 11. artikulua jasotzen dituen helburuak betetzea kaltetzen dituztenak ere.

112. artikulua. Egin ezin diren erabilerei buruzko zehaztasuna.

Ezingo dira inoiz egin:

- Erabilera industrial guztiak.
- Arau Subsidiario hauek indarrean sartzean, legeztatu gabe dauden erauzketa erabilerak.
- Era guztietako hotel establezimenduak.
- Ibilgailu motordunen zirkuituak, golf edo minigolf zelaiak, parke akuatikoak edo antzekoak.
- Arau Subsidiario hauek indarrean sartzean legeztatu gabe dauden diskotekak, dantzalekuak, jolas lekuak edo antzekoak.
- Era guztietako zabortegei, hondakin biltegi, ibilgailu hilerri edo antzekoak.
- Ibilgailuen, karabanen, eraikuntza materialen eta abarren erakusketak.

113. artikulua. Baserria edo ustiapen unitatea.

Arau hauek bete daitezzen, honako hau da baserri edo ustiapen unitatearen definizioa: ondasun, eskubide eta funtzio multzo antolatua da, eta horren euskarri higieztina ustiategiko jabearen eta bere familiaren etxebizitza, eraikin osagarriak eta lurra edo lur sailak dira —lurrak mugakideak edo espazio tarteen bidez bereizita egon daitezke, baina erabilera unitate bati edo nekazaritza ekoizpen jarduera bati egongo dira atxikita—.

114. artikulua. Partzelazioak edo bananketak.

¹- Oro har, lurzoru urbanizaezinean dauden finken partzelazioak edo bananketak egiteko, dagokien udal lizentzia lortu beharko da aurretik. Lizentzia hori lotu beharko zaie indarreko legedian⁽¹⁾, proiektu honetan eta, hala dagokionean, egingo den planeamendu berezian ezarritako zatitze irizpideei eta gainerako baldintzei.

(1) Lotu beharko zaie, besteak beste, labore unitate minimoa arautzen duen Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako 168. Dekretuan, 1997ko uztailaren 8koan, ezarritakoari edo dekretu hori aldatu, osatu edo ordezkatzan duten xedapenei.

2.- Eremuetan baimendutako eraikuntzek, erabilerek eta jarduerak kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko azalaren baldintza bete beharko dute. Azalera hori ondorio guztietarako —erregistroa, etab.— egongo da loturik eraikuntza eta erabilera horiei.

3.- Baserria finka bakarra da zuzenbide eta higiezin ikuspegiaren arabera; hala ere, baserriaren eraikinik gabeko partzelak banandu ahal izango dira, ondoren arautzen diren helburuetarako eta ezartzen diren baldintzen arabera:

1. 1 ha baino handiagoko baserri edo ustiapen unitateek partzelak edo partzeletatik banandutako zatiak transmititu ahal izango dituzte:

a) Baserri edo ustiapen unitate berria eratzeko, arau hauetan arautzen denaren arabera.

Kasu horretan, transmititzen duen baserriak edo ustiapen unitateak 1 ha-ko gutxieneko azalera izan beharko du zatitu ondoren. Azalera horretan egon beharko du ustiategiaren jabearen edo bere familiaren etxebizitza den eraikinak.

b) Egun dauden edozein baserri edo ustiapen unitateri, etxebizitzaren eraikina dagoen partzela izan ezik.

Transmisioa egin ondoren, baserri hartzaileak 1 ha-ko gutxieneko azalera lortzen badu, transmititzaileak 1 ha-ko gutxieneko azalera ere gorde dezake.

2. Kasu guztietan, administrazio publikoei, entitateei edo partikularrei partzelak edo partzela bananketak transmititu ahal zaizkie —etxebizitzarako eraikinak daudenak izan ezik—, baldin eta eremu bakoitzean baimendu daitezkeen erabilera garatzeko eskubidea badute, eskatzen diren xedapenen eta administrazio egintzen arabera.

Kasu horietan, transmititutako partzelak azalera minimoa izango du, eskuratzailerak baimendutako erabilera garatu ahal izateko. Transmisio mota horren ondorioz, "1" atalean sailkatuta dauden baserriek ezingo dute inoiz izan 1 ha baino gutxiagoko azalera.

3. Oro har, aztertutako egoera guztietarako, notarioek eta erregistratzaileek idatziz jaso beharko dute finkaren alde zatietan zer lotura duen etxebizitzarekin eta eraikin osagarriarekin. Lotura hori ordenantza hauek arautzen dute.

4. Lehen puntuan adierazitakoaz gain, eraikinik gabeko partzelak banan daitezke, baldin eta finka mugakideen jabeentzat transmititzeko badira, horiek dituzten edo proiektuan dauden ustiategiak hobetzeko. Partzela banantze hori egin ahal izateko, zatitzen den finkaren ustiategiaren bideragarritasunak ez du kalterik izango, eta ondoriozko finkaren azalera ezingo da 1 ha baino gutxiagokoa izan.

5. Arau hauetan, eraikitze baldintza moduan azalera jakin bat edukitzea eskatzen den kasu guztietan, dagokion lehen erabilera lizentzia emateko, aipatutako lotura egiaztatzen eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko da.

6. Plan hau onartu ondoren, artikulua honetan xedatutakoa bete gabe, lurzoru urbanizaezinean egiten diren banantzeak egin gabetzat joko dira, eraikinak eta baimendutako erabilerak ezartzeko. Beraz, eskatzaileak jatorrizko finka bakar moduan aurkeztu beharko du, edo, horretarako baimena lortzea posible bada, aldeztatik partzelazio baimena eskatu, arau hauetan ezartzen denaren arabera.

115. artikulua. Eraikuntzak eta baimendutako jarduerak ezartzeko baldintza orokorrak.

1. Nekazaritza erabilerak eta obra publikoekin loturiko erabilerak ezartzea.

- Erabilera horiek ezartzeko, sektoreko legedia betetzen dutela egiaztatu beharko dute aurretik. Ziurtagiri hori administrazioko erakunde eskudunak emango du.
- Baldintza hori ez dute bete beharko profesionalizatu gabeko nekazaritza ustategiek. Horiek ezartzeko, nahikoa izango da udal lizentzia eskatzea.

2. Baimendutako beste erabilera batzuk ezartzea.

- Plan hau onartu baino lehenago zeuden eraikinetan.

Eraikin horien ezaugarriak—eraikuntzaren ezaugarriak, azalera lotua, mugetara dauden distantziak, etab.— finkatutzat hartuko dira, baldin eta ez badaude ordenazioz kanpo, Arau Subsidiario hauen aurreikuspenen ondorioz, edo horiek garatzean egiten diren espediente eta proiektuen ondorioz.

Aipatu diren baimendutako erabilerak ezarri ahalko dira. Kasu horretan ez da beharrezkoa izango eraikin berrietarako ezarritako baldintzak betetzea —gutxieneko azalera, azalera lotua, distantziak, aprobetxamendua, etab.—

Kasu guztietan, erabilera horiek indarreko hirigintza legedian ezarritako irizpideen eta izapideen arabera baimenduko dira.

- Eraikin berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean eraikin berriak ezarri nahi izanez gero, baimendu daitezkeen landakoak ez diren jarduerak egiteko —aprobetxamendu publikokoak edo gizarte interesekoak—, aldeztatik plan berezi bat egin eta baimendu beharko da; plan horrek aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilerako berariazko baldintzak definitu beharko ditu.

Espediente hori udalak bideratuko du, eta Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko du behin betiko baimentzeko. Baimen horrek berekin ekarriko du Hirigintza kudeatzeko araudiaren 44. artikulua "2.2", "2.3" eta "2.4" atalean ezartzen den izapidea betetzea.

Dena den, jarduera horiek baimendu eta ezarri baino lehen, beste lizentzia eskaera batzuek lehentasuna izango dute —eremuan lagundu nahi diren nekazaritza erabilerak edo horien osagarriak—, baldin eta bateraezinak badira (osorik edo zati batean) ezarpena eskatu duten erabilera eta jarduerekin.

3. Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira 1985. urtetik aurrera erabili izan diren eraikinak, eraikin horien egungo egoera kontuan hartu gabe, baldin eta ordenazioz kanpo ez badaude, hurrengo artikuluan ezartzen denaren arabera. Kasu bakoitzean, egiaztatu beharko dira bai erabilera hori, bai eraikin horren ezaugarri formalak eta eraikitzeke aprobetxamendua.

4. Eraikin berri batean erabilera berri bat ezarri nahi bada, eta arau hauetan eraikin berria eraikitzeke baldintza moduan eraikinari lur-sail bat lotzea eskatzen bada, lotze hori ziurtatzen eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko da, dagokion lehen erabilerako lizentzia emateko.

5. Lurzoru urbanizaezinean obra proiektuak eta era guztietako jarduerak egiteko, hala badagokie, ingurumen inpaktua ebaluatzeko eta zuzentzeko azterketak egin beharko dira, indarreko legediak ezartzen duenaren arabera.

116. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean dauden ordenazioz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1. Arau hauek indarrean egon baino lehen eraikitako eraikinak edo instalazioak ordenazioz kanpokoak dira, baldin eta ezin badira legeztatu arau hauen arabera.
2. Ondorio horretarako, legeztatu ezintzat joko dira erabilera eta eraikin hauek:
 - a) Babes eremuetarako eta sistema orokorrak babesteko ezarritako eraikuntza araudia hausten dutenak.
 - b) Eremu bakoitzean onartutako erabileren aurkakoak edo haiekin bateraezinak diren guztiak, nahiz eta berariaz debekatuta ez egon.
3. Ordenazioz kanpo ez dauden baina arau hauen ebazpenen bat betetzen ez duten eraikin edo instalazioen kasuan, udalak eraikin edo instalazio horiek dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia aurretik edo aldi berean emateko, ebazpen horiei osorik edo zati batean egokitzeko eska dezake.
4. Ordenazioz kanpo dauden erabilerak edo eraikinak 1346/1976 Lurzoru eta Hiri Antolaketari buruzko Testu Bateginaren 60. artikulua 3. atalean ezarritakoaren arabera arautuko dira, non eta administrazio espediente irmo batean horiek eraisteko epeak ezartzen ez diren.

117. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke lizentzia eskaera partikularren baldintzak.

Arau Subsidiario hauek lizentziak eskatzeko ezartzen dituzten baldintza orokorrez gain, lurzoru urbanizaezinari dagozkion eskaerek honako hauek izan beharko dituzte:

- Beharrezkoa denean, 1/5.000 eskalako mapak. Mapa horietan argi azalduko da erakin edo jarduera horri lotzen zaion lur-saila, arau hauek ezartzen dutenaren arabera. Kasu horietan, dagokion finkaren edo finken jabetza erregistroko inskribitze datuak ere erantsiko dira.
- Hala dagokionean, Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak egindako ziurtagiria, lizentziaren eskatzailea nekazaritzako profesionala dela egiaztatzeke.

- Dena dela, lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta etxebizitzak eraikitzeke lizentziak azaroaren 24ko 82/1998ko Foru Dekretuan ezarritako prozedurari lotuko zaizkio (lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua). Foru dekretu horretan isiltasun positiboari buruz adierazitakoaz gain, etxebizitza lizentzietan dagokienez, udalak aldeko txostena eskatuko du beti.

118. artikulua. Eraikitzeke eta urbanizatzeko baldintza orokorrak.

1. Kokatzeko baldintzak.

Paisaia, ingurumen edo bestelako inpaktu kaltegarria gutxitzeko eta minimizatzeko, udalak, kasu bakoitzean eta azal daitezkeen proposamenak aldatuz, baimendutako eraikinak kokatzeko baldintzak ezar ditzake; baldintza horiek proiektu honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezartzen diren gehigarriak izango dira.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan, bai lehendik dauden eraikin edo instalazioak ordezkatzeko, handitzeko eta abarreko proposamenetan.

2. Eraikin berrien forma, bolumen eta material baldintzak.

- Eraikinak egiteko, bolumetriari eta itxura orokorrari dagokionez, kontuan hartuko dira inguruko herri arkitektura onaren adierazgarri diren eraikin tradizionalak, eta eraikin horien berezko elementuak erabiliz eraikiko dira, batez ere.
- Eraikin tradizional horien ezaugarriak dira, besteak beste, bolumetria bakuna izatea eta bi, hiru edo lau isurkiko estalki inklinatua izatea (%35eko baino gutxiagoko isuriak).
- Landa eraikuntzaren berezko elementuak dira, besteak beste, harlanduzko edo harlangaitzezko hormak —morterozko emokadura dutenak edo ez dutenak—, kanpoko antzeko itxura duten beste eraikuntza material batzuk, jatorrizko koloreko zeramikazko teilak edo antzeko materialak dituzten estalki inklinatuak, eta zurezko arotzeria.
- Hala ere, beste tratamendu edo irizpide batzuk ere onar daitezke, baldin eta udalak proposamenari ondo baderitzo, arkitektura kalitatezkoa delako eta inguruan egokiro integratzen delako. Eraikin berrietako eguzki energia hartzeko panel fotovoltaikoak era berezian arautuko dira.
- Etxebizitzak eraiki ondoren, ezingo dira handitu. Hobekuntza eta konpontze lanak egiteko, bai eta eraikin osagarriak eraikitzeke ere, nekazaritza, abeltzaintza eta basoko eremuetarako oro har ezarritako arauak beteko dira.
- Eraikin berriak eginez gero, partzelan edo jabetzan dauden eraikinak ingurumenari egokitu beharko zaizkio.

119. artikulua. Ingurunearen urbanizazioari eta tratamenduari buruzko baldintza orokorrak.

1. Finka itxitura.

Finka itxituren artean, lehentasuna izango dute landareen bidez egindakoek, eta 1,80 metroko gehienezko altuera izango dute. Itxitura mistoak ere onartuko dira, eta 1,20 metroko gehienezko altuerako oinarri bat izango dute, eta horren gainean, metalezko edo egurrezko burdinsare bat, gehienezko altuera osatu arte.

Kasu horietan, debekatuta daude hormigoizko hormak ("ageriko hormigoizko" akabera dutenak izan ezik), adreiluzkoak ("bistako adreiluzkoak" ere bai) eta hormigoi blokezkoak (zarpiatuta ez badaude).

2. Eustormak.

Lehentasuna izango dute edozein motatako harlangaitzezko akaberak dituztenak; ageriko hormigoizkoak ere onartzen dira, kalitatezko diseinu eta akaberak badituzte.

3. Inpaktuen zuzenketa.

Lehendik zeuden eraikuntzek, eraikin berriek eta urbanizazio elementuek paisaian eragiten duten inpaktua leuntzeko, udalak zuhaitzak landatzeko eska dezake, egoera bakoitzari hobeki egokitzen zaizkionak eta behar diren beste.

4. Sarbidea eta zerbitzuak.

Baimendu daitezkeen erabilerak edo eraikinak ezartzeko, ibilgailu sarbidea, ur hornidurako zerbitzuak, saneamendu egokia eta elektrizitate hornidura behar badira, aldez aurretik justifikatzea dagokion partzelak zerbitzu horiek badituela eskatuko da. Zerbitzu horiek ez baditu, eskatzaileak ezarriko edo hobetuko dituela bermatu beharko du.

5. Airetiko linea elektrikoak pasaian integratzea.

Linea elektriko berrien kasuan, lehendik daudenekin bideratu eta ordenatuko dira, eta komunikazio azpiegituren korridoreak aurreikusiko dira. Edo, bestela, ingurumenean eta paisaian eragin txikiena eta nekazaritza eta baso aprobetxamenduetan kalte txikiena sortzen duten lurretan egingo dira.

6. Bizigaitasun baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinetan, hala badagokio, lurzoru urbanoari dagozkion ordenantzetan antzeko espazioetarako ezartzen diren bizigaitasun baldintzak ezarriko dira. Baldintza horiek gelen gutxieneko neurriei, aireztapenari eta argiztapenari dagozkie.

Ondorio horietarako, azienda ukuiluratzeko eraikinak, baita abeltegiak ere, lantokitzat hatuko dira, eta industria erabilerekin parekatuko dira

120. artikulua. Eraikin mugikorren edo aurrefabrikatuen ezarpena.

Eraikin aurrefabrikatuen, mugiezinen edo mugikorren eta karabanen ezarpen egonkorra, baita gela, bizitoki edo aisiarako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementurena ere (betikoa edo aldizkakoa), etxebizitza izateko eraikin berritzat hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikin mota horri eskatzen zaizkion baldintza guztiak ezarriko zaizkio.

121. artikulua. Errepideak. Landa bideak eta basoko pistak.

1. Errepidetzat eta landa bidetzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean daudenak, Komunikabideen sistema orokorrean berariaz sailkatuta daudenak eta Arau Subsidiario hauei dagokien planoan azaltzen direnak, baita sare horretan, eskatutako baldintzak betetzen dituztelako, geroago sartzen direnak ere.

2. Ez da baimenduko errepide edo bide berririk egitea, non eta herri onurako edo gizarte intereseko arrazoiak ez dauden eta dauden eraikuntzei (ordenazioz kanpo ez daudenak) sarbideak emateko edo hobetzeko ez den.

3. Landa bide nagusiak.

Goi mailako bideetatik abiatu eta landa eremu zabalei sarbidea eta zerbitzua ematen dietenak edo landa guneak komunikatzen dituztenak dira, eta bidezoru asfaltatua edo hormigoizkoa izango dute. Landa inguruko oinarrizko azpiegitura dira.

4. Bigarren mailako landa bideak.

Goi mailako bideetatik abiatu eta auzoei, landa etxeei, baserriei, soroei, laborantza eremuei eta azienda hazkuntzarako eremuei sarbidea eta zerbitzua ematen dietenak dira, eta bidezoru asfaltatua edo hormigoizkoa izango dute batzuek eta beste batzuek ez.

Horiek guztiak erabiltzeko eta babesteko, azaroaren 25eko 17/1994 Gipuzkoako errepide eta bideei buruzko Foru Arauaren IV. tituluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Kasu guztietan, ezingo da eraikinik kokatu errepidearen edo bidearen lur berdinketaren ertz edo kanpoko lerrotik 10 metro baino gutxiagoko distantziara, ezta finka itxiturarik ere ertz edo kanpoko lerro horretatik baino 1,5 metro gutxiagoko distantziara.

5. Basoko pistak.

Gipuzkoako Mendiei buruzko Foru Arauaren definizioaren arabera, landa komunikabideak dira, belardi, baso eta mendietatik igarotzen direnak eta, batez ere, baso jardueretarako erabiltzen direnak. Basoko pista nagusi horiek Basoko pisten lehentasuneko sarea osatuko dute, eta baso jarduerarako oinarrizko eta funtsezko azpiegiturak izango dira, segurtasunerako edo salbamendurako garrantzitsuak direlako edo basoko area zabal bati zerbitzua ematen diotelako (basoko zonak lotzeko irizpideak nagusituko dira).

Eraikinen eta finka itxituren distantzietan dagokienez, aurreko paragrafoan oinarrizko sarea osatzen duten bideetarako ezarritako murrizketa berak izango dituzte.

122. artikulua. Natur eta kultur intereseko ibilbide sarea.

Hiru dira, batez ere, eta 5.10 planoan adierazten dira:

1. Kultur intereseko ibilbidea.

Santiago bidea. Kultur intereseko ibilbidea (K.I.I.1), Getariatik Pikotera, Debako udal barrutiaren ondoan. Behin-behineko ibilbidea da.

2. Paisaia intereseko ibilbidea.

Itsasertzeko bidea. Natur intereseko ibilbidea (N.I.I.1), Inpernupe, Talaimendi, Algorri eta Pikote.

Artadi bidea. Natur intereseko ibilbidea (N.I.I. 2.) Laia, Karakas, Artia, San Miguel eta Bedua.

3. Eraikinen eta finka itxituren eta bideen arteko ertzetako distantziei dagokienez, aurreko artikuluan ezarritako murrizketak izateaz gain, udalak baldintza bereziak ezar ditzake bidearen alde bietan 30 metroko zati batean kokatzen diren eraikin eta itxituren forma eta materialetarako, sarearen kultur eta paisaia izaeran hobeto integra daitezten. Halaber, udalak, desjabetzearen bidez, behar diren lurrak gehi ditzake sarean, sarea handitzeko edo hobetzeko, baita egoteko lekuak egokitzeko edo zerbitzu osagarriak jartzeko ere.

3.7.3. SAILA. INGURUMENA BABESTEKO ARAU OROKORRAK.**123. artikulua. Ingurumenaren babesa. Helburuak eta aplikazio eremua.**

Ingurumenaren babesa, kutsadura akustikoa, atmosferikoa eta ubideena, saneamendu sarerako isurketen erregulazioa, suteen aurkako babesa eta bestelako arriskuak indarreko legediaren arabera arautuko dira, bai eta erakunde eskudunek xedatutakoaren arabera ere.

Ordenantza honen helburua da hauei buruzko neurri orokorrak ematea: lurzoru urbanizaezinaren ingurumen babesari, ingurumen inpaktuak aurreikusteari, basoa eta landaretza kontserbatzeari, ubideen babesari eta abarri buruzkoak.

Arau hauetan berriaz araututakoaz gain, kontuan hartu behar dira gai horri buruzko indarreko legedia, ingurumen erakunde eskudunek emandako xedapenak eta bat datozen beste xedapen batzuk, bestak beste, Gipuzkoako Mendiei buruzko 6/1994 Foru Araua (zuhaitzak landatzeko eta mozteko, basoa berritzeko eta paisaia eta natura babesteko arauak)

Kasu guztietan kontuan hartu behar dira ingurumen baliabideak babesteko erregimena eta ingurumenean eragina duten jardueri buruz administrazioaren esku-hartzearen erregulazioa (Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko Lege Orokorrean jasota daude).

124. artikulua. Hondakin uren saneamendua.

Hurrengo arau hauek ezartzen dira, aurreko artikulua aplikatu ondoren erabakitzen dena edozer izanik ere.

1.- Debekatuta dago araztu gabeko hondakin urak ur lasterretara isurtzea. Hondakin ur horiek egungo saneamendu sarera —edo gerora egin den beste batera— eraman beharko dira, ondoren ur horiek arazteko.

Horretarako, udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Departamentuak eta beste erakunde eskudun batzuek kolektore sarera isurtzeko baldintzak arautzeko ezartzen dituzten xedapenak aplikatuko dira, baita etorkizuneko beste hondakin baldintza zorrotzago batzuk ere.

2.- Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinen inguruan ur beltzen saneamendu sarerik ez badago, eraikin horiek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte.

a) Etxebizitzetako eta nekazaritza eta abeltzaintzako familia ustiategi tradizionaletako saneamendu instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzu bat (Emscher, Imboff, edo antzekoa) eta bakterio iragazki bat izan beharko dituzte. Arazketaren efluenta lurrean infiltratu ahal izango da edo ur laster natural batera isuri, ezarritako baldintzen arabera. Lurrean infiltratu ahal izateko, ur freatikoa ez dela kutsatzen ziurtatu beharko da; horretarako, material iragazkorrezko edo tutu porotsuz betetako zangak erabiliko dira.

Ez da inola ere onartuko akuiferoen eta lurpeko uren babes eremuen gainean edo inguruan infiltraziorik egitea.

Hobi septikoen tipologia, neurriak eta diseinua Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak argitaratutako "Gune bakartuetako hondakin uren tratamendu sistemak" argitalpenean ezarritako irizpideen arabera izango dira.

b) Etxebizitza edo nekazaritza eta abeltzaintzako familia ustiategi ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu bat beharko dute. Proiektu hori udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isurketak indarreko legediak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela bermatzeko.

Abeltzaintzako ustiategien eraikinen kasuan, hondakinak biltzeko eta ezabatzeko sistemei buruzko proposamen zehatza aurkeztu beharko da. Proposamen horretan, alderdi hauek aztertuko dira, gutxienez:

- Simaurtegiak eta txiza putzuak kokatzeko proposamena, ur lasterretatik urrun. Horretarako, kontu handiz ibili beharko da kareharrizko eremuetan, lurpeko urak kutsa ez daitezen.
- Ustiategian urtero zenbat hondakin solido eta/edo likido ekoiztea aurreikusten den azienda motaren arabera.
- Hondakinak biltegietan zenbat denbora egotea aurreikusten den.
- Proposatutako simaurtegi eta putzu motak eta horien edukierak, hondakinak aurreikusitako denboran egoki gordetzeko. Horiek eraikitzean, paramentu guztiak iragazgaitzak izango dira, gordetako simaurra iragazi ez dadin.
- Zer sistemaren bidez ezabatuko den simaurra. Horretarako, ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliko dira. Hori dela eta, simaurra ustiategiko lurretan isuri behar bada, gehienezko dosia 30 m³ simaur ha-ko eta urteko izango da. Isurketa egiteko nahiko lur ez badago, hartu beharko diren ordeko irtenbideak zehaztuko dira.

Proposamena aztertu ondoren, udalak horri buruzko erabakia hartuko du. Zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari eskatuko dio osatugabeko edo okerreko alderdiak osatzeko edo zuzentzeko baldin badaude; eta helburuak lortzeko desegokia bada, berriz, proposamena errefusa daiteke.

c) Ubide naturaletara egindako isurketek, alde zuzenetik araztu badira ere, uren ikuskatzaileak edo erakunde eskudunak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dituzte.

125. artikulua. Saneamendu sareko isurketa araudia.

1.- Xedapen orokorrak:

- Saneamendu sare orokorrera isuri beharreko hondakin urek sortzen dituzten jarduera guztiek sare hori erabiltzeko baldintzak bete beharko dituzte; nolahi ere, indarreko legediak ur eta ubideak ikuskatzeari buruz erabakitakoa bete beharko da, bai eta etorkizunean erabaki horiek garatzeko edo ordezkatzeko promulga daitezkeen lege xedapenak ere.

- Etxe eta industria jardueretako efluentek artikuluko honetan finkaturiko baldintzak betetzen badituzte, hondakin uren udal sare orokorrean sartuko dira (ur beltzak eta grisak). Euri uren sareak estalkietako, urbanizazioko eta erreten tutudunetako urak jasoko ditu.

- Arautegi honen arabera, industria jarduerak izango dira jardueragatik beragatik, lizentzia fiskalagatik edo abarregatik industria jardueratzat hartzen direnak, bai eta isuri kutsatzaileak (zabortegiak, etab.) sor ditzakeen beste edozein erabilera edo zerbitzu publiko edo pribatu ere, nahiz eta industria jarduera gisa sailkatu ez egon.

- Zenbait jardueraren hondakin urek isurietarako ezarritako gutxienezko baldintzak betetzen ez badituzte, aurretratatamendu eta arazketa sistema bat instalatu beharko dute, eta, hala badagokio, ur horiek ezabatze sistemak.

Ordenantza hau betetzeko beharko diren instalazioen eraikuntza, ustiapena eta mantentze lanak jardueraren titularraren kontura izango dira.

Etxekoak ez diren hondakin urak sor ditzaketen industria enpresen edo beste erabilera batzuen lizentzia izanik, udalari isuri baimena nahitaez eskatu beharko zaio, eta kasu bakoitzean behar den informazioa eman beharko da hondakin urak zer motatakoak diren ebaluatzeko.

Horiek aztertu ondoren, eta aholkularitza egokiak izanda, udalak isuri guztiak edo isuri batzuk ukatu edo baimenduko ditu, egokiak diren xedapen, mugen eta baldintzen arabera.

Sare orokorrera lotu baino lehen, eraikinaren kanpo aldean, lur publikoan, kontrol kutxeta bat jarri beharko da, hermetikoa eta giltza normalizatua duena, isurtzen den uraren beharrezkoak eta komenigarriak irizten diren hartuak eta probak egin ahal izateko.

Oro har, industria edo jarduera publiko edo pribatu baten hondakin urak kolektoreen sare publikora isurtzea baimentzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Kolektorearen garbitze eta mantentze lanak egiteko ardura duten langileak babestea, gas, ke, lurrun eta kaltegarri izan daitezkeen bestelako elementuetatik sortuz gero.
- b) Obra zibila babestea, leherketa, korrosio, sedimentu eta abar gertatuz gero.
- c) Ur araztegiaren funtzionamendua kaltetu dezaketen substantziak ezabatzea (produktu toxikoak).
- d) Azken ur araztegiaren funtzionamendua eraginkorra izateko aukera gaindituko ez duen kutsadura karga (emaria eta kalitatea).

2.- Debekaturiko isuriak.

Debekatuta dago Europako Ekonomia Erkidegoko arautegiaren 1. taldeko substantzia kutsatzaileak isurtzea hondakin urak husteko sare orokorrera, bai eta, kasu guztietan, ondoren adierazten diren konposatu eta material guzti hauek ere (ez da sailkapen zehatza, eta ondorio berdineko edo antzeko ondorioko taldetan bildu dira):

- a) Nahasketa leherkorak: suteak edo leherketak eragin ditzaketen likidoak, solidoak edo gasak; berez nahiz beste substantzia batzuekin elkartzean. Sareak husten duen lekuan leherketa neurgailu baten bidez egindako bi neurketak ez du inoiz adierazi behar beheko lehertze mugaren %5 baino balio handiagorik, eta behin egindako neurketa batek ez du gainditu behar muga horren %10.
- b) Hondakin solidoak edo likatsuak: estolderiaren emarian buxadurak sor ditzaketen hondakin solido edo likatsuak, edo hondakin uren sistemaren funtzionamendu egokia eragotz dezaketenak.

Hauek dira debekatutako materialak (ez dira guzti-guztiak azaltzen): koipeak, animalien hesteak eta ehunak, simaurra, hezurak, larruak edo karnatak, erraiak, odola, lumak, errautsak, zepak, hondarrak, kare hila, harri edo marmol zatiak, metal zatiak, beira, lastoa, txirbilak, belar ebakinak, trapuak, aleak, lupulua, paper hondakinak, egurrak, plastikoa, mundruna, asfalto hondakinak, erregaiak edo olio lubrifikatzaileak (edo antzekoak) prozesatetik sortutako hondakinak, eta, oro har, 1,5 cm baino gehiagoko solidoak, horien tamaina eta lixibiatua edozein delarik ere.

- c) Material koloratzaileak: hondakin uretara isuritako likidoak, solidoak edo gasak, baldin eta ez badira ezabatzen araztegi orokorretan erabilitako tratamendu prozesuetan; hala nola, lakak, pinturak, bernizak, tintak, etab.
- d) Hondakin korrosiboak: saneamendu sarean edo araztegiaren korrosioa eragiten duten likidoak, solidoak edo gasak, baita urarekin erreakzionatu eta produktu korrosiboak sor ditzaketen substantzia guztiak ere.
- e) Hondakin erradiaktiboak: bizitza ertaineko edo kontzentrazioko hondakin erradiaktiboak edo isotopoak, instalazioetan kalteak eragin ditzaketenak eta/edo mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak direnak.
- f) Materia kaltegarriak eta substantzia toxikoak: solidoak, likidoak edo gasak, baldin eta berez edo beste hondakin batzuekin nahastuta herritarrei arazoren bat sortzen badiete, edo araztegi edo kolektore sarearen mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak badira.

Halaber, debekatuta dago produktu horiek guztiak biltegitratzea proiektu honek hartzen duen eremu guztian, baita garraiatzea ere, ibilgailu egokietan eta dagokion udal baimenarekin egin ezean.

126. artikulua. Lur mugimenduak eta obra hondakindegia.

1.- Debekatuta dago baimendutako obretako hondeaketetan edo lur mugimenduetan sortutako zaborrak eta lan hondakinak (material inerteak) udalerrian botatzea.

2.- Isuri horiek une zehatzetan eta salbuespenetan baimendu daitezke, baldin eta lurren jabeak horrela eskatzen bada, nekazaritza eta abeltzaintza edo basogintza ustiatzeko aukerak hobetzeko (lurzoru urbanizaezinean kokatuta badago) edo bere lurreko sestrak baimendutako planera edo proiektura egokitzeko. Kasu horretan, honako hauek ziurtatu beharko lirateke: drainatze egokia izatea, kalteak izan ditzaketen elementuak babestea (naturalak zein eraikitakoak), profilak inguruan integratzea eta etorkizuneko inpaktu tratamendua egitea (urbanizazioa izateko ez bada); horretarako, behar besteko lodierako landare lurra beharko da, baita ingururako egokiak diren hazkunde bizkorreko zuhaitzak, landareak, zuhaixkak eta belarra landatzea ere.

3.- Ezpondak eta hondeaketak egin behar badira, ahalik eta ingurumen inpaktu txikiena eragingo dute; horretarako, landare lurra jarri beharko da eta hazkunde bizkorreko zuhaitzak, zuhaixkak eta belarra landatuko dira.

127. artikulua. Zuhaitziak babestea.

1.- Debekatuta dago baso autoktonoa botatzea, non eta hobetzeko eta garbitzeko ez bada, edo jarduera hori ustiapen eta mantentze plan baten barnean ez badago. Horiek egiteko, jarduera horri dagokion Foru Aldundiko departamentuak emandako berariazko baimena eskatuko da, bai eta lurra ez higatzeko hartu beharreko neurriak ere; horretarako, Gipuzkoako Mendiei buruzko 6/1994 Foru Arauan zehaztutako baimenak, izapideak eta baldintzak hartuko dira kontuan.

Debeku hori berdin bete beharko da ubide publikoetako ertz eta erriberetako zuhaitzi eta zuhaixken kasuetan.

2.- Zuhaitzen bati eragiten dioten obrak egiteko lizentziak eskatzen badira, gertaera hori eskaeran eta dagokion dokumentazioan adieraziko da, eta udaleko zerbitzu teknikoek ezartzen dituzten babes neurriak hartu beharko dira. Obren eraginez, zuhaitza desagertzen bada, gutxienez bi zuhaitz landatu beharko dira haren orde. Gainera, zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte ordainak eska daitezke (192. art.).

3.- Gipuzkoako Foru Aldundiko 4/1990 Foru Dekretuaren arabera, flora espezie hauek babestuta daude eta interes bereziko espezie kategoria dute:

Hagina (*Taxus baccata* L.); Artelatza (*Quercus suber* L.); Ametz ilaunduna (*Quercus pubescens* Willd.); Sagarmina (*Malus sylvestris* L.); Udareondoa (*Pyrus communis* L.); Oilarana (*Prunus mahaleb* Mill); Ihar frantsesa (*Acer monspessulanum* L.); Otsalizarra (*Sorbus aucuparia* L.); Hostazuria (*Sorbus aria* Crantz); Mazpila (*Sorbus torminalis* Crantz); Gorostia (*Ilex aquifolium* L.).

Debekatuta dago horiek moztea. Zerrenda horrek ez ditu gainerako espezieak baztertzen, eta gerora onartzen diren dekretu edo foru arauetan azaltzen diren beste espezie batzuk ere sar daitezke.

128. artikulua. Hondakindegia.

Debekatuta daude udalerrri osoan hondakin solidoen hondakindegia eta biltegiak, bai hondakin urbanoenak, bai industrialenak.

Hondakin solidoak, zaborrak edo hondarrak utziz gero, hirigintza legedia urratuko da, eta dagozkion zigorrak eragingo ditu; gainera, lurra lehen zegoen bezala utzi beharko da. Nolanahi ere, dagokion legedi sektorialak ere zigorrak ezar ditzake.

1. Hondakin solidoak honela sailkatzen dira:

a) Lurretako inerteak: lur mugimenduetatik, hustuketetatik, inausketetatik eta hondeaketetatik bakarrik datozenak.

b) Lur eta obra hondakindegiko inerteak: urbanizazio eta eraikuntza obretatik, obra hondakindegikatik, inausketetatik, eraispenetatik, eta abarretatik datozenak.

c) Hondakin organikoak: etxeko jardueretatik datozenak, lurrik eta obra hondakindegiko ez dutenak, eta, oro har, erradiaktiboak ez direnak (debekatuak), eta meatzaritza eta simaurtegi hobi septikoak garbitzetik datozenak. Ez dira sailkapen honetan sartzen industrietatik eta ospitaleek sortzen dituztenak, eta, oro har, Kutsadura kontrolatzeko ordenantza arautzen direnak, Isuriei eta hondakin likidoen buruzko erregimenaren 198. artikuluan.

2. Hondakin solidoak eskualdeko hondakindegiko kontrolatuetan bota beharko dira.

Hondakin solidoak (urbanoak zein industrialak) isurtzeko, garraiatzeko eta uzteko, lege hauek bete beharko dira: Hiri hondar eta hondakin solidoak bildu eta tratatzeari buruzko azaroaren 19ko 442/1975 Legea (ekainaren 13ko Aldaketa E.D. 1163/1986); Jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuen erregelamendua; Hondakin toxiko eta arriskutsuei buruzko maiatzaren 14ko 20/1986 Legea; Europako Ekonomia Erkidegoko uztailaren 15eko hondakinei buruzko arteztarua, hondakin toxiko eta arriskutsuei buruzko 1978ko martxoaren 20koa, hondakin arriskutsuen muga arteko garraioen kontrolari eta jarraipenari buruzko 1984ko abenduaren 6koa; Hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretua eta hori garatzen duen Agindua; eta Arau hauek. 423/94 Dekretu horren arabera, hondakin inerteen hondakindegien instalazioak, lur betelaneak eta egokitzapenak kasuan kasuko autonomia erkidegoko ingurumen erakundearen baimena beharko dute, eta horrek ebaluatuko du, besteak beste, kokapenaren egokitasuna.

Obretako hondakin eta lur isuri horiek une zehatzetan eta salbuespenetan baimendu daitezke, baldin eta lurren jabeak horrela eskatzen badu, nekazaritza eta abeltzaintza edo basogintza ustiatzeko aukerak hobetzeko (lurzoru urbanizaezinean kokatuta badago) edo bere lurreko sestrak baimendutako planera edo proiektura egokitzeko. Kasu horretan, honako hauek ziurtatu beharko lirateke: drainatze egokia izatea, kalteak izan ditzaketen elementuak babestea (naturalak zein eraikitakoak), profilak inguruan integratzea eta etorkizuneko inpaktu tratamendua egitea (urbanizazioa izateko ez bada); horretarako, behar besteko lodierako landare lurra beharko da, baita ingururako egokiak diren hazkunde bizkorreko zuhaitzak, landareak, zuhaixkak eta belarra landatzea ere.

129. artikulua. Errepideetatik eta bideetatik ikusten den ingurunea babestea.

1.- Udalak erabakiz gero, eraikitzeke aukerak murriz daitezke.

2.- Itxituren eta hesien altuerak muga daitezke, bai eta material egokien erabilera zehaztu ere. Zuhaitzak landatzea debeka daiteke zerbait ikus dadin nahi bada, ala horretara behartu, zerbait ikus ez dadin nahi izanez gero.

130. artikulua. Pistak eta bideak egitea.

Debekatuta dago ibilgailu motordunek erabiltzeko moduko pistak eta bideak egitea, baldin eta helburuak justifikatzen ez badu, edo landa inguruneke ustiategi baten jardueraren baterako ez bada, edo baimendu daitekeen eraikuntza obra batena bada.

131. artikulua. Azpiegiturak paisaian eta ingurumenean integratzea.

Edozein motatako azpiegiturak egiteko obrek, bere xedapenez gain, arau hauek ere bete beharko dituzte.

Edozein azpiegituraren trazadurak eta kokapenak azterketa bat izan beharko du. Azterketa horretan zenbait kokapen aukera definituko dira, ondorengo datu eta analisisetan oinarrituta:

—Lurraldearen kontserbazio balioak eta baliabideak, ekologiarren, paisaiaren eta ekoizpenaren aldetik.

—Lurzoruaren egungo erabilerak eta aprobeixamenduak.

—Lurraldearen baldintza naturalak eta egokitasuna, dagokion azpiegitura kokatzeko.

—Azpiegiturak lurraldean eta horren baliabideetan izan dezakeen inpaktu erantsia.

—Obrak egiten diren bitartean sor daitezkeen inpaktuei buruzko neurri zuzentzaileak zehaztu beharko dira. Kasu guztietan, obrak amaitzen direnean, lurra leheneratu egin beharko da, inguruko ekologiarekin bat datozen espezie finkatzaileak landatuz eta inpaktu horiek konpontzea helburu duten diren beste neurri batzuk hartuz.

Azpiegitura berriko proiektu guztiek arau hauetako 135. artikulua ezartzen duena bete beharko dute.

Udalak airetiko linea elektrikoaren eta telefonikoaren trazadurari eta elementuei buruzko baldintzak ezar ditzake, paisaian eta nekazaritza eta basogintza aprobeixamenduetan izan daitezkeen eragin negatiboak, aldi berean gerta daitezkeela kontuan harturik, ahalik eta txikiak izan daitezen.

132. artikulua. Erauzketa jarduerak.

Erabat debekatuta dago edozein motatako erauzketa erabilera udalerrian.

Edozein erauzketa jarduerak 1973ko uztailaren 21eko Meatze Legeak eta horren araudiak ezartzen duena bete beharko du eta behin behinekoa izango da. Erabat debekatuta daude edozein erauzketa jarduerak babes bereziko lurzoru urbanizaezinetan eta Arau Subsidiario hauen natur intereseko eremuetan. Kasu hau ematekotan gutxienezko dokumentazioa izango da:

a) Instalazioei eta ustiapenari buruzko proiektua, tekniko aditu batek sinatua. Proiektuak une horretako egoeraren deskribapena, behin behineko ustiatzeko faseen plana eta ustiapenaren ezaugarriak adieraziko ditu.

b) Ingurumen inpaktuari buruzko azterketa. Ondo zehaztuta egon beharko du, inpaktu negatiboa minimizatzeko neurri zuzentzaileak sartu ahal izateko.

c) Ustiapenek eragindako natur gunea berreskuratzeko proiektua, urriaren 15eko 2994/1982 Errege Dekretuan ezarritako xedapenen arabera eta eremu paisajistikoa zegoen bezala uztea.

Lur baliabideak aldizkako eta kopuru gutxian erauzteari buruzkoa da, baldin eta lurraren jabeak berak egiten badu berak bakarrik erabiltzeko. Udal lizentzia beharko du, 1/1992 LLTBren 242. artikuluan ezartzen diren baldintzetako bat dagokionean, bai eta araudi hau dagokionean ere.

133. artikulua. Ubideak eta estuarioa dragatzea.

Ibaiak dragatzeko, Uren ikuskatzailetzaren baimena eskatuko da, baita Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Arrantza Departamentuak edo dagokion erakunde eskudunak ematen duena ere (Konfederazioa, etab.). Erakunde horiek ezarritako babes neurriak bete beharko dira.

Portu esparruko dragatzeak kontuan hartuko du Eusko Jaurlaritzako Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritzak horri buruz zehazten duena; aldezturik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Departamentuari jakinarazi eta horren lizentzia beharko da. Ateratako lohi eta hondakinei dagokienez, isurketei buruzko ordenantzetan xedatutakoa bete beharko da. Ez da baimenduko zuzenean itsasora botatzea, horien kutsadura maila jakiteko analisia egin gabe. Itsasora botako da, baldin eta karga horrek 200. artikuluan ezarritakoa betetzen badu, aurkeztutako dokumentazioan kokapenari, sakabanatzeari eta intentsitateari dagozkion baldintzen arabera.

134. Publizitatea.

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean kartelak, euskarriak eta, oro har, publizitate panelak jartzea (kanpoaldeko publizitatea).

Halaber, debekatuta dago elementu naturaletan publizitatea margotzea, horiek nonahi ere dauden.

135. artikulua. Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa.

Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren I eranskinean adierazten diren ekimen publiko edo pribatuko proiektuek nahitaez bete beharko dute dagokien ingurumen inpaktua ebaluatzeako prozedura.

Ingurumen inpaktuaren banakako ebaluazioa egingo da, proiektu batek ingurumenean izan dezakeen eragina balioesteko, ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuak eta hura garatzeko araudiak ezartzen dutenaren arabera.

Proiektu batek ingurunean eragin txikia bada, eta ingurumen inpaktuen zuzenketa bakuna bada, ingurumen inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua egingo da, ingurumenean izan dezakeen eragina balioesteko.

Halaber, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren arabera, ingurumen inpaktuari buruzko baterako ebaluazioaren prozeduraren arauak bete beharko dituzte.

136. artikulua. Katalogatutako eremuak eta lekuak babestea.

1. Debekatuta dago natur intereseko gune gisa katalogatutako eremuen egoera naturala aldatzeko edozein ekimen (arau hauen 193. artikulua), bai eta horien mugetatik 30 metroko lur zati batean lur mugimenduak eta mota guztietako eraikuntzak egitea ere.

2. Debekatuta dago interes arkeologikoko elementu gisa katalogatutako elementuei eragiten dion edozein ekimen edo zuzeneko eragin fisiko. Salbuetsita daude erakunde eskudunek berariaz baimendutako indusketa, babes eta ikerketa lanak.

Horien inguruan, 50 metroko babes zona bat ezartzen da. Zona horretan debekatuta daude lur mugimenduak eta edozein motatako eraikuntzak egitea, eta eremu horretan egokiak ez diren zuhaitzak landatzea.

Babes zona hori handitu daiteke, elementuaren intereserako egokia dela erabakitzen bada.

3.7.4. SAILA. EREMU BAKOITZEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENAREN BERARIAZKO KALIFIKAZIOA ETA ERREGULAZIOA.**137. artikulua. Zonen araberako banaketa.**

Arau Subsidiario hauek urbanizaezintzat sailkatu dituen lurzoruak honako zona hauek hartzen ditu barne:

1. BABES BEREZIKO ZONAK.**a. Definizioa.**

Babes bereziko zonak izango dira ondo kontserbatuta dauden baso autoktonoak, itsasadar eta estuarioak, egoera oneko ibai guneak, hondartzak, barrualdeko zona hezeak, itsaslabarrak, goialdeak, landaretza bereziko areak eta, oro har, ekologia, kultura edo paisaia aldetik (edo denak batera) balioa duten elementu guztiak.

Kategoria horretan area hauek sartuko dira:

- Funtsezko prozesu ekologikoak iraunarazteko garrantzitsuak diren areak (lurrak babestu, akuiferoak berriz bete, etab.).
- Kontserbazio egoera onean dauden habitat naturalen ereduak, baldin eta desagertzeko arriskuan badaude, edo, nazioarteko hitzarmenen edo berariazko xedapenen arabera, babes berezia behar badute.
- Mehatxupeko espezieetat katalogatuta dauden animalia edo landare populazioak eta elementu endemikoen kontzentrazio handiak dituzten areak, bai eta nazioarteko hitzarmenen edo berariazko xedapenen arabera babes berezia behar duten espezieak dituztenak ere.
- Landa paisaia edo paisaia basati orekatuak, aparteko edertasuna edo kultur balioa dutenak, hala nola, paleontologi edo mineral aztarnategiak, etab.
- Elementu natural bereziak edo bitxiak dituzten areak, edo interes zientifiko berezia dutenak.

Babes bereziko area horien zerrenda hori Lurralde Antolakuntzari buruzko Legearen 6. artikularen 3. paragrafoan ezarritakoa betetzearren, "21. Interes Naturalistikoa duten Area eta Espazioen Zerrenda Irekia" kapituluko 3. eranskinarekin osatzen da. Horiek guztiak lurralde, arlo eta udal plangintzak kontuan hartu beharko dituzte, beren balio ekologiko, kultural eta ekonomikoak babestu ahal izateko. Eranskin horretan zerrendatutako espazioek Babes Bereziko Categoria izan dezaten, dagozkien Lurralde plan partzialek edo udal plangintzak horrela ezarri beharko dute.

b. Irizpide orokorra.

Area horietan aplikatu beharreko erabilera irizpidea esku-hartze antropikoa mugatzean datza, eta lehendik zegoen egoera bere horretan utziko da; era berean, zona horretan aprobeixamendurik baldin badago, aprobeixamendu hori modu iraunkorrean bultzatuko da, eta erabiltzen den baliabidea eraberritzen dela ziurtatuko da. Lurraldearen ikuspegitik eta lurzoruaren erabilerak esleitzeko ikuspegitik, arau hauek eta

lurralde plangintza eratorriak ematen duten babesaren edozein izanda ere, administrazio aginpidedunak proposatuz gero, Euskal Herriko Natura Kontserbatzeko ekainaren 30eko 16/1994 Legeak ezartzen dituen berariazko babes figuretakoren batean barne hartu ahal izango dira.

c. Jarduera bultzatuak.

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak bakarrik bultzatuko dira, ongi kontserbatuta dauden eremuak baitira. Hala eta guztiz ere, jarduera horiek erakunde publikoen kontrolpean egongo dira.

d. Jarduera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira, Garapen plangintzaren bitartez arautu ondoren, jolas jarduera estentsiboak, abeltzaintza, basogintza, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

e. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, bereziki, arau honetan definitzen diren arabera, jolas jarduera intentsiboak, nekazaritza jarduerak, negutegiak, nekazaritza industriak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, obra hondakindegia eta zabortegiak eta eraikuntza erabilera guztiak, Herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak izan ezik.

1.1. Natur eta paisaia aldetik interesa duen babes bereziko zona. (D.1.1)

1.1.1. Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 265,364 ha-ko azalera du. Hauek dira:

1. NI 1. Itsasertzeko labarrak.
2. NI 2. Urola errioko labarrak.
3. NI 4. Santixoko hondartza eta dunak.
4. NI 5. Beduako uharteak eta ingurunea.
5. NI 6. Artadiko artadia.
6. NI 7. Oikiako basoa.

1.1.2. Deskribapena eta xedeak.

Itsasertzeko lur zati honek "y" forma du eta, batetik, Santixo hondartzatik Beduako natur intereseko areara doa, Urola errioko labarrak osatzen duen korridoretik; bestetik, Santixo ibarretik Meagas gainera doa, horrek osatzen duen korridoretik. Bietan, oraindik kantabriar artadiak daude.

1.2. Gailurren babes bereziko zona.

1.2.1. Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiarioen 5.13. planoan adierazten dira, eta 104,7746 ha-ko azalera du.

1.2.2. Deskribapena eta xedeak.

- 1.- Zona horretan, gaur egun, basogintza eta nekazaritza dira jarduera nagusiak. Erabilera horiei eustea proposatzen da, eta erabat debekatuta daude erabilera horiei ez dagozkien obrak, eraikuntzak edo lurraldearen erabilerak, baldin eta zona horren ekologia eta paisaia balioak andeatzen badituzte. Honako esparru hauek hartzen dituzte barne: Talaimendi, Santa Klara, Andika, Artadi eta Azkarate (Andikan, Debako udalerriarekin batera). Zona hori eta natur eta paisaia aldetik interesa duen babes bereziko zona (D.1.1) batera daitezke.
- 2.- Zona honetan ez da berariaz baimenduko inolako urbanizazio motarik.
- 3.- Erabat debekatuta daude era guztietako industriak, horien tamaina zeinahi ere den, bai eta banakakoentzako zein kolektiboentzako garajeak ere.
- 4.- Ez da baimenduko zuhaitz hostozabal autoktonorik moztea, non eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak berariazko baimena ematen ez duen, udal lizentzia eskatu baino lehen. Gainera, moztutako unitate bakoitzaren ordez 5 unitate berri sartu beharko dira.
- 5.- Eraikitze baimentzen den erregimena Lurzoru urbanizaezinaren erregulazio orokorraren 3.7.2. sailaren arabera izango da.

1.3. Itsaslabarraren, marearteko zabalgunearen eta itsasertzeko luraren babes bereziko zona. (D.1.3)**1.3.1. Mugak eta azalera.**

Zonaren mugak Arau Subsidiarioaren 5.13. planoan adierazten dira, eta 51,3820 ha-ko azalera du.

1.3.2. Deskribapena eta xedeak.

Itsasertzeko lur zati honek Inpernupe-Itzurun-Algorri-Pikote itsaslabarretako natur intereseko area eta Debako Punta Mendatako area lotzen ditu, eta biek sistema bakarra osatzen du. Sistema hori biotopo babestua deklaratu da, Debako udalerriarekin koordinatuta, Euskal Herriko Natura Kontserbatzeko 16/1994 Legeak ezartzen duenaren arabera.

Deklarazio horrek esku-hartze tropikoaren mugak zehaztu beharko ditu, bai eta izan daitezkeen erabileren eta aprobetxamenduen baldintzak ere.

1.4. Ibaien, erreken eta sakanen babes bereziko zona (D.1.4.).**1.4.1. Mugak eta azalera.**

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 4 5.13 planoan adierazten dira, eta 11,3771 ha-ko azalera du.

1.4.2. Deskribapena eta xedeak.

Urola eta Narrondo ibaiak izan ezik (lurzoru urbanizaezineko Sistema orokorrak dira, 10. SO eta 11. SO, hurrenez hurren), esparru horiek honako erreka hauek hartzen dituzte barne: Santixo, Olabia, Lokaizeta, Intxaurregi erreka, Gazteluerreka eta Lopetzaerreka (Zestoako muga); denak Lurraldeko arloko planaren Ubide eta erreketako ertzen antolamenduko B.4.3. planoan daude.

1.4.2.1. Landa esparruko ibaiertzen oinarritzko arautzat Ondorengo erabileren erregulazio hau hartuko da, lurraldearen antolamendurako gidalerroak ezarritako erabilera horien sistematizazioaren eta definizioaren arabera.

a) Erabilera bultzatuak.

Kontserbazioa.

Ingurumena hobetzea.

b) Hauek dira erabilera onargarriak, baldin eta erreferentziazko LAPen araudiaren E eta F kapituluetan eta c.4 epigrafean eta arau hauetan ezartzen dena betetzen badute:

Jolas jarduera estentsiboak.

Jolas jarduera intentsiboak.

Ehiza eta arrantza jarduerak.

Nekazaritza.

Negutegiak.

Abeltzaintza.

Basogintza.

Garraiobideak.

Airetiko lineak.

Lurpeko lineak.

A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak.

B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak.

Herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

Nekazaritza ustiapenari lotutako egoitza isolatua.

c) Erabilera debekatuak:

Nekazaritza industriak, arrain haztegiak izan ezik.

Hondakin solidoetako obra hondakindegia eta zabortegiak, 3 km²-ko baino gutxiagoko arroko erreketan izan ezik.

Egoitza isolatua.

Instalazio arriskutsuak.

Landa esparruko erabileren oinarritzko erregulazio hori osatu egingo da administrazio eskudunek idatzitako LAPetan garatzen diren berariazko erregulazioekin.

1.4.2.2. Landa esparruari dagozkion ibaiertzetan, Lehentasunezko natur intereseko zonetan, 1.4.2.1. puntuko erabileren oinarritzko erregulazioa aplikatuko da, aldaketa hauek barne:

c) Erabilera debekatuak:

Nekazaritza industriak, baita arrain haztegiak ere.

Erauzketa jarduerak.

A eta B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, uraren ziklo integralarekin lotutakoak izan ezik (behar bezala justifikatuak).

Hondakin solidoetako obra hondakindegia eta zabortegiak, baita 3 km²-ko baino gutxiagoko adar arroa duten erreketan ere.

1.4.2.3. Landa eremuko ertzetarako berariazko araudia.

Hirigintza osagaiaren arabera, landa eremuko ertz gisa hartutako ertzetan nahitaez errespetatuko da gutxieneko atzeratze bat ubide publikoko mugabanaketa lerroarekiko edo itsasoko erriberako barruko mugarekiko. Atzeratze hori honakoa izango da:

50 metrokoa urtegiatarako eta $A > 100$ km²-ko adar arroa duten ibai tarteetarako (III, IV, V eta VI mailetako ibai tarteetarako).

30 metrokoa $10 < A \leq 100$ km²-ko adar arroa duten ibai tarteetarako (I eta II mailetako ibai tarteetarako).

15 metrokoa $1 < A \leq 10$ km²-ko adar arroa duten ibai tarteetarako (0 mailako ibai tarteetarako).

1 km²-ko baino gutxiagoko adar arroa duten isurketa edo ibaibideei (00 mailako ibai tartei) dagokienez, Uren Legeak ezarritakoa aplikatuko da.

Atzeratze horiek lur naturalaren alterazioa dakarten esku-hartze guztietan aplikatuko dira (eraikuntzetan, mota guztietako instalazio edo eraikinetan, finko nahiz desmuntagarrietan, lur berdinketa edo lur mugimenduetan eta abarretan). Salbuespen izango dira nekazaritzako eta basozaintzako zereginei, obra publikoei edo azpiegitura instalazioei dagozkienak, baita kultura ondarea babestea helburu izan eta behar bezala justifikatutako ekintzei dagozkienak ere.

Arau Subsidiario hauetaz gain, jada badauden baserrien eraikin osagarriak eraikitzeke kasuei dagokionez eta horiek goian aipatutako lur zatietatik kanpo ezin direla eraiki frogatzen denean, udal plangintzak ezarri ahal izango du eraikuntza horiek zein baldintzatan egin ahal izango diren, ubidera lehendik dagoen eraikina baino gehiago ez hurbiltzeko irizpidean oinarrituta, eta aurrez egindako aldeko txosten tekniko baten arabera.

Lehenengo puntuan ezarritako mugapen orokorren osagarri gisa, ubidearen bi aldeetako 100 metroko zabalerako banda batean, hauek bakarrik baimenduko dira: lurzoru urbanizaezinak berezko dituen eraikuntzak, jarduerak eta lurzoruaren erabilerak.

Lehentasunezko natur intereseko zonetan edo ondo kontserbatutako landaredia duten zonetan kokatutako landa eremuko ertzetan, edozein esku-hartzek, egungo baldintza naturalak aldatzen baditu, bermatu beharko du ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatutako dituela. Kasu guztietan, ingurune naturala eta, hala dagokionean, interes kultureko ondarea ahalik eta gehien errespetatzeko eskatu behar da, baita sor daitezkeen kalteak zuzentzeko neurriak hartzea ere, lehenengo puntuan ezarritakoaren arabera.

Landa eremuko ertzak dituzten ubideetan ez da trazaduraren alteraziorik, estaldurarik edo errektifikazio artifizialik egingo. Salbuespen izango dira aginpidedun autoritate hidraulikoak, hala dagokionean, uholdeak prebenitzeko edo obra publikoak eraikitzeke erabaki ditzaken esku-hartzeak. Kasu horretan, proiektuak azterketa bat ere izan beharko luke, sor daitezkeen ondorioen konponbideei buruzkoa. Oro har, kasu horietan ingeniariak "biguneko" irtenbideak hartzen ahalegindu beharko da, erriberako landaredia ez galtzeko, ur orria gehiegi ez zabaltzeko eta sakabanatzeko eta ibaiaren ibilgua ez homogeneizatzeko.

Arroen goi ibarretan eta, hala badagokio, lur berdinketak eta inerteen zaborteak egin ahal izateko, 3 km² baino gutxiagoko adar arroa duten erreken errektifikazioa baimendu ahal izango da, aginpidea duen autoritate hidraulikoak ezartzen dituen baldintzen arabera. Kasu guztietan, beharrezko izango da adar arro guztiaren azterketa hidrauliko bat, baita zuzenketa neurrien proiektu bat ere.

Plan honek ezarritako ertzen erregulazioari dagokionez, landa eremuko ertzak hirigintza garapen berriak egiteko potentziala duten ertz gisa hartuko dira, horiek lurzoru urbano edo lurzoru urbanizagarri gisa birsailkatzen diren unean, beren hirigintza garapenari ekiteko.

1.5. Intereseko geologia egituren babes bereziko zonak (D.1.5.)

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 6,1860 ha-ko azalera du.

1.5.2. Deskribapena eta xedeak.

Egitura geomorfologiko bereziak dituzten landa eremuak dira, eta labarretako harrizko egiturei dagozkie, bai itsasertzekoak, bai ibaietakoak. Zona horiei landa lurzorian definitutako beste zona batzuk gainjartzen zaizkie, eta debekatuta daude, batez ere, elementu geomorfologiko horien eta inguruaren egoera naturala alda ditzaketen jarduera guztiak, horien inguruko 200 metroko esparru batean.

1.6. Arkeologia interesa eta monumentu megalitikoak dituzten babes bereziko zona. (D.1.6.)

1.6.1. Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira.

1.6.2. Deskribapena eta xedeak.

Arau subsidiarioen 5.20 planoan deskribatutako eta katalogatutako interes arkeologikoa duten kokapenei dagozkien landa eremuak dira.

Zona horiei jada definitutako beste zona batzuk gainjartzen zaizkie, eta 50 metroko erradioko babes absolutuko area bat ezartzen da; area horretan, debekatuta daude lur mugimenduak, edozein motatako eraikuntzak edo zuhaitz landaketak.

1.7. Ingurumena hobetzeko babes bereziko zona. (D.1.7)

1.7.1. Basustako ingurumena hobetzeko zona. (IH 1.)

1.7.1.1 Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 8,6706 ha-ko azalera du.

1.7.1.2 Deskribapena eta xedeak.

Basustako hegazti granjaren inguruan dago, eta helburu hauek ditu: ustategiaren jarduera amaitu ondoren, ingurune hori lehengoratzea; eta paisaia natur ingurunean integratzea.

Area hori lehengoratzeko eta antolatzeko, plan berezi bat idatziko da, adierazitako irizpideen arabera. Plan horren helburua zonaren mugak zehaztea izango da.

1.7.2. Urolako ingurumena hobetzeko zona: Oikiako basoa (IH 2.)

1.7.2.1 Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 4,560 ha-ko azalera du.

1.7.2.2. Deskribapena eta xedeak.

Urola ibaiko ertzetan dago, ibaiak A-8 autobidearekin eta Oikiako zubiaren ondoko basoarekin bat egiten duen lekuan. Area hori lehengoratzeko eta antolatzeko, plan berezi bat idatziko da, adierazitako irizpideen arabera. Plan horren helburua lur-sailak desjabetzea eta zonaren mugak zehaztea izango da.

Balio handiagoa duten areen barnealdean edo ondoan kokaturik daudelako kalitate maila handiagoetarantz eboluzionatzea komeni zaien baso degradatuei, sastrakadei eta lurzoru marjinaleri aplikatzen zaie.

Zona horiek eboluzionatzeko irizpideak ezartzen dira, eta egungo egoera ekologia aldetik gehiago eboluzionatzea izango dute helburu.

1.7.2.3. Jarduera bultzatuak.

Ekosistema bere onera ekartzea eta kontserbatzea bultzatuko da.

1.7.2.4. Jarduera onargarriak.

Jolas jarduera estentsiboak onargarritzat hartzen dira inolako murrizketarik gabe. Jolas jarduera intentsiboak, ehiza eta arrantza jarduerak, abeltzaintza, basozaintza erabilerak, nekazaritza industriak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, berriz, garapen plangintzaren xedapenen arabera onartu ahal izango dira.

1.7.2.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira irizpide orokorarekin bateraezinak diren jarduerak eta, bereziki, arau honetan definitzen denaren arabera, nekazaritza jarduerak, obra hondakindegia, zaborteak, negutegiak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, eraikuntza erabilera guztiak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

1.8. Basoko zona. (D.1.8)

1.8.1. Mugak eta azalera.

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 193,4315 ha-ko azalera du.

1.8.2. Deskribapena eta xedeak.

Basogintzarako baldintza egokienak dituzten udalerriko lur-sailak dira, egun duten erabileragatik, baita altuerarengatik, maldengatik (%30 baino gehiagokoak), arriskuengatik eta abarrengatik ere, bai ekoizpen, bai babesaren aldetik.

Lurzoru horietan, basogintza erabilerak bultzatu eta baso masen ekoizpen iraunkorra sustatuko da, bai eta erabilera horiekin eta ingurumen balioekin bat datozen gainerako jarduerak ere, beti ere ekonomia jarduera dibertsifikatzeko eta jada dauden ustiapenen errentak osatzeko aukera ematen badute.

Berariaz debekatuta dago koniferoak landatzea ordenantza hauek onartzen direnean honelako ezaugarriak dituzten lur-sailetan: basogintza erabilera ez izatea, %30 baino gutxiagoko maldak izatea eta 50 cm baino gehiagoko sakonera erabilgarria eta belardia izateko benetako aukera izatea.

Basogintzaren erabilera bereizteko zailtasunaren ondorioz —baso sistemetan ekoizpen eta babes funtzioak elkarrekin nahasten baitira—, baso area bakar bat definitzen da. Area horrek egungo erabilera edota erabilera bokazioa dela medio (malda, arriskuak, arroen babesa eta abar), basogintza erabilerarako joera argiak dituzten lurak hatzen ditu barne. Behealdean eta landazabalean dauden eta horren osagaiak diren egungo baso masak ez ditu barne hartzen, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerekin bateratu eta txandaka baitaitezke. Zona motaren arabera, geroztiko plangintzak azpizonak bereizi ahal izango ditu kategoria honetan, basozaintzako praktika, espezie eta tratamendu jakin batzuetarako egokitasun handiagoa ala txikiagoa duten kontuan hartuta.

1.8.2.1. Jarduera bultzatuak.

Lurzorua basogintzarako erabiltzea bultzatuko da, baso masak irizpide orokorraren eta basorako arloko plangintzan xedatutakoaren arabera iraunaraziz eta eraberrituz.

1.8.2.2. Jarduera onargarriak.

Kontserbazioa, ingurumenaren hobekuntza eta jolas jarduera estentsiboa inolako murrizketarik gabe onartzen dira. Bestalde, garapen plangintzak ezarriko du honako jarduera hauek onargarriak diren: jolas jarduera intentsiboak, ehiza eta arrantza jarduerak, abeltzaintza, nekazaritza industriak, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, nekazaritza edo basogintza jarduerari lotutako egoitza erabilera isolatua eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

1.8.2.3. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, arau honetan definitzen direnaren arabera, negutegiak eta eraikuntza erabilera guztiak, egoitza isolatua eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

1.9. Lurpeko akuiferoen babes zona. (D.1.9)**1.9.1. Mugak eta azalera.**

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 142,7304 ha-ko azalera du, gutxi gorabehera.

1.9.2. Deskribapena eta xedeak.

Lurpeko uren kalitatea babesteko areak dira.

Area horiek abeltzaintza eta basogintza zonei gainjartzen zaizkie, eta edozein efluente kutsatzailek sortzen dituen erabilera guztiak baztertzen dituzte, nahiz eta zona horietan onartuta eta erregulatuta egon.

Hala ere, udalak erabilera horietakoren bat baimen dezake, baldin eta isurien arazketa sistema eraginkor bat bermatzen bada, baita jarduerak irauten duen bitartean bertan mantentze lanak egitea ere.

Kasu guztietan, lurpeko uren babesari buruzko indarreko legediak ezartzen duena betetzen dela justifikatu beharko da:

- Uztailaren 20ko 2001/1 Lege Errege Deretua (176 BOE).
- Uztailaren 29ko 927/1988 Errege Dekretua. Uraren Administrazio Publikoko Araudia
- Apirilaren 21ko 10/1998 Hondakin Toxiko eta Arriskutsuei buruzko Oinarrizko Legea eta horren araudia (uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekretua).
- Ekainaren 28ko 1.302/1986 Ingurumenaren gaineko Eraginaren Ebaluazio Legea eta horren Araudia (irailaren 30eko 1.131/1988 Errege Dekretua).

Eta bete beharreko gainerako arau eta legeak.

1.10. Sistema orokorren babes zona (D.1.10.)

Deskribatutako zonez gain, lurzoru urbanizaezinak ondorengo sistema orokorrak hartzen ditu barne:

1. SO Faro eta Inpernupeko labarrak
4. SO Itzurun.
8. SO Hilerria.
10. SO Urola ibaia.
11. SO Narrondo ibaia.
12. SO Trenbide Sarea.
13. SO A-8 autobidea.
14. SO Zumaiako saihesbidea CN-634.
15. SO GI 2633 errepidea.
16. SO GI 3760 errepidea.

17. SO GI 3811 errepidea.
18. SO GI 3812 errepidea.
19. SO Artadi hiri inguruko parkea.
20. SO Talaimendi hiri inguruko parkea.

92,6718 ha-ko azalera hartzen dute.

Horien deskribapena eta erregularizazio zehatza dagozkien hirigintza fitxetan eta 3.7.6. Sailean ezartzen da.

2. LANDA ETA NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINZAKO EREMUA. (D.2)

2.1. Mugak eta azalera.

Eremuaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 261,1999 ha-ko azalera du. 49,2693 Ha-ko lurpeko akuiferoen babes (D.2.1.) zona bat hartzen du barne lurpeko akuiferoen bereziko babes (D.1.9.) zonaren erregimen berari gehitzen dela.

2.2. Deskribapena eta xedeak.

Udalerrian, nekazaritzako ustiapenaren erabileretarako dauden lursail egokienak dira, arau hauen 7. artikuluan egiten den definizioaren arabera.

Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak bultzatuko dira, baita gainerako jarduerak ere, baldin eta, jarduera haiekin eta ingurunearen ingurumen balioekin bateragarriak izanik, aukera ematen badute ekonomia jarduera dibertsifikatzeko eta jada dauden ustiategien errenten osagarri izateko.

Kategoria honetan, tratamendu irizpidea lurzoruen ahalmen agrologikoa iraunaraztean datza, baita nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta, horiekin bateragarriak izanik, ekosistemen eta nekazaritza paisaien babesa ziurtatzen duten bestelako jarduerak iraunaraztean ere. Hala eta guztiz ere, gainerako erabilera onargarriek, basogintza erabilerak barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren mende egon beharko dute. Arreta berezia jarri beharko da balio agrologiko handiko lurzorua okupatzen duten eraikuntza prozesuak eta azpiegiturak ezartzekoak kontrolatzeko, baita nekazaritza zonak zatikatu eta gune isolatu bihurtzen dituzten prozesuak kontrolatzeko ere, bertan burutzen diren jardueretarako ondorio kaltegarriak ekarri ohi dituzte eta. Alde horretatik, martxoaren 6ko 5/1998 Legea berariaz bete beharko da.

2.3. Jarduera bultzatuak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera guztiak bultzatuko dira, batez ere nekazaritza ustiapenaren intentsitatea areagotuko dutenak.

2.4. Jarduera onargarriak.

Kontserbazioa, ingurumenaren hobekuntza eta jolas jarduera estentsiboak inolako mugarik gabe onartzen dira. Jarduera hauek, berriz, garapen plangintzaren xedapenen arabera onartuko dira: jolas jarduera intentsiboak, ehiza eta arrantza jarduerak, negutegiak, basogintza erabilerak, nekazaritza industriak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, nekazaritza jarduerari lotutako egoitza erabilera isolatua, herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak eta instalazio arriskutsuak.

2.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, bereziki, arau honetan definitzen direnaren arabera, hirigintza hazkundeak eta nekazaritza ustiategiari lotu gabeko egoitza erabilera isolatua.

3. LURZORU ONDARE PUBLIKORAKO LURZORUAREN ERRESERBA ZONA (D.3)**3.1. Mugak eta azalera.**

Zonaren mugak Arau Subsidiario hauen 5.13. planoan adierazten dira, eta 26,7526 ha-ko azalera du.

3.2. Deskribapena eta xedeak.

Lurzoru ondare publikoaren erreserba proiektuaren arabera mugatutako esparruari dagokio (ekainaren 29ko 20/1998 Legea), 2000ko urtarrilean idatzita eta 2001eko ekainaren 22an behin betiko onartuta.

Proiektu horren helburua zegokion lurra ezartzea zen honako hau lortzeari begira:

"(...) Lurzoruak eskueran izatea, ekimen publikoak burutzeko eta, bereziki, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke edo gizartearen onerako beste erabilera batzuk gauzatzeko (...)"

ekainaren 29ko 20/1998 Legeak 1 b artikuluan, Gaia eta helburuak tituluan, ezartzen duenaren arabera. Horrekin beste bi helburu lortzen ditu: Zumaiako udalerriko zati handi baten hiri eta lurralde garapena erraztea eta lurzoruaren merkatua arautzea.

Gainera, ekainaren 29ko 20/1998 Lurzoru Ondare Publikoaren Legearen espirituarekin bat etorritik, 7. artikuluan honako hau ezartzen da:

*"(...) 7. artikulua. Zertarakoa.
Udalaren lurzoru ondarea babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da batik bat (...)"*

Lege horretan bertan, udalaren lurzoru erreserbei dagokion bigarren kapituluan, 13. artikuluan, honako hau ezartzen da::

"(...) 13. artikulua. Eraketa eta helburuak.

Babes bereziaren menpe ez dagoen lurzoru ez-urbanizagarriaren gainean eta, hala badagokio, programatu edo sektorizatu gabeko lurzoruaren gainean udalaren lurzoru-erreserbak ezarri ahal izango dituzte planeamendu orokorraren tresnek, udalaren lurzoru-ondarea eratzeke edo handitzeke begira (...)"

Hortaz, 2001eko ekainaren 22an onartutako proiektuaren helburua udalak lursailak erreserbatzea da; kasu honetan, Puntanuetan eta Basustan, udalaren lurzoru ondarea eratu eta sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzak egiteko, ekainaren 29ko 20/1998 Legean ezarritako helburuekin bat baitator.

138. artikulua. Azpizonen araberako banaketa.

1. Nekazaritza eta abeltzaintzako zonaren barnean, bi azpizona ezarri dira Natur intereseko area gisa.

1.1. NI 1. A

Azpizona hori itsaslabarraren, marearteko zabalgunearen eta itsasertzeko lurraren babes bereziko zonaren ondoan dauden nekazaritza eta abeltzaintzako lurrek osatzen dute.

Area hori trantsizio esparru gisa definitzen da, babes bereziko zonaren osagarritzako politikak eratzeko helburuarekin, baina, ahal den neurrian, politika horiek nekazaritza eta abeltzaintzako zonaren erregimen orokorrek bateragarriak izango dira.

Politika horiek eta azpizona honetan egin daitezkeen erabilera eta jarduera nagusiak definitzeko, plan berezi bat idatziko da. Plan horren xedea mugak definizio zehatza egitea izango da.

Plan berezi hori idazten ez den bitartean, azpizonaren esparruan nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotutako erabilerak baino ezingo dira ezarri, arau hauek definitzen dutenaren arabera.

1.2. NI 2. A

Azpizona hori Santixoko hondartzak eta Santixo-Meagas eta Bedua-Artadi korridoreek osatzen dute. Azpizona honetan egin daitezkeen erabilera eta jarduera nagusiak zehazteko, plan berezi bat edo batzuk idatziko dira; plan horiek mugak ere zehaztuko dituzte. Plan berezi hori idazten ez den bitartean, azpizonaren esparruan ezingo dira ezarri nekazaritza eta abeltzaintzako zonarako baimenduta dagoen erabilerarik edo jarduerarik, baldin eta eraikin egonkorak, zuhaitz autoktonoen mozketak edo lurraren eraketa naturalaren transformazioa badakarte berekin.

3.7.5. SAILA. ERABILEREN ERREGULARIZAZIOA BABES BEREZIKO ETA INGURUMENA HOBETZEKO ZONETAN.**139. artikulua. Definizioa eta erregulazioa.**

Babes bereziko eta ingurumena hobetzeko zonetako erabileren eta jardueren erregulazioa arau hauetan aurreikusitako garapen planeamenduan ezarriko da. Erregulatzen ez diren bitartean, lurraldearen antolamendurako gidalerroen 6.8.1.3 eta 6.8.2.3 ataletan ezarritako jarduera bultzatuen arabera esku-hartzeak bakarrik onartuko dira, betiere erakunde publiko eskudunen kontrolpean eta behar bezala justifikaturik badaude.

3.7.6. SAILA. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ETA BASOGINTZAKO ZONETAN ONARTUTAKO ERABILEREN ERREGULAZIOA.**140. artikulua. Erabilera onartuak.**

- Nekazaritza eta abeltzaintzako zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak.
- Basoko zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak.
- Lehendik dauden baserriak edo ustiategi unitateak.
- Lehendik dauden etxebizitzak, ustiategiari loturik ez daudenak.
- Abeltzaintza ustiategi arrunt edo estentsibora lotutako instalazioak eta eraikinak.
- Abeltzei edo abeltzaintza ustiategi intentsiboak.
- Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak egiteko eraikinak eta instalazioak.
- Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera ez-profesionalak.
- Baratzei lotutako eraikinak, txabolak.
- Nekazaritza unitate behartuak. Negutegiak.
- Elikagaiekin loturiko artisau jarduerak eta artisautza.
- Landa turismoko establezimenduak.
- Merkataritza eta ostalaritza erabilerak.
- Herri onurako edo gizarte intereseko erabileren ezarpena.
- Obra publikoak gauzatzearekin, eta horien mantentze lanekin eta zerbitzuekin loturiko erabileren ezarpena.
-

141. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak.

1. Ordenantza hauen arabera etxebizitza eraikin bat eraikitze eskubidea izateko, 1 ha-ko gutxieneko lur azalera edo gutxieneko ustiategi unitate bat beharko da, eta eraikina izango duen lur-sailak 1 ha-ko gutxieneko azalera izan beharko du. Eraikina familia bakarreko edo bi familiako etxea izan daiteke.
2. Etxebizitza berri guzti-guztiak ustiategiaren titularrarentzat edo titularrentzat eta bere familia edo familientzat izango dira. Lizentziak lortzeko izapideak azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan ezarritako prozedurari lotuko zaizkio (lurzoru urbanizaezinean eraikitze baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua). Foru dekretu horretan isiltasun positiboari buruz adierazitakoaz gain, udalak aldeko txostena eskatuko du beti, lizentzia emateko beharrezko baldintza izango baita.

3. Horrez gainera, baldintza hauek bete beharko dira:
- a) Eraikina nahitaez kokatuko da lehendik dauden errepideen ondoko lur-sailatan. Errepide horiek lurzoru urbanizaezineko komunikabideen oinarritzko sarea osatzen dute.
 - b) Oinplanoaren gehienezko azalera 400 m²-koa izango da; azalera horren 50 m², gutxienez, garaje-biltegirako izango dira.
 - c) Eraikinak, gehienez ere, beheko solairua, solairua eta teilatupea izango ditu. Teilatu hegalkak 7 metroko gehienezko altuera izango du, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta. Isurialde guztietako estalki inklinatuak %35eko gehienezko malda izango du. Bizitzeko arearen gutxieneko altuera 2,60 metrokoa izango da.
 - d) Eraikinaren edozein zatitatik lur-sailaren mugara 10 metroko tartea egongo da gutxienez. Bide publikoen eta ur ibilguen kasuan, tarte hori 20 metrokoa izango da; nolahi ere, elementu horiei edo edozeini buruzko indarreko araudien xedapenak ere bete beharko dira.
 - e) Hirigintza zerbitzuei dagokienez, lur-sailak honako hauek izan beharko ditu: ur hornidura, saneamendua, arazketa egokia, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiztapena.

Zerbitzu horietako bat egongo ez balitz, edo baldintza egokiak izango ez balitu, lizentziaren eskatzaileak bermatu egin beharko du hori jarri edo hobetuko duela.

“b” baldintza alda daiteke, baldin eta ustiategiaren beharrak edo familiaren tamainak aldaketa justifikatzen badu, eta hori adierazten bada Foru Aldundiko nahitaezko txostenean.

142. artikulua. Basoko zonako konfigurazio berriko baserriak edo ustiategi unitateak.

1. Ordenantza hauen arabera etxebizitza eraikin bat eraikitze eskubidea izateko, 1 ha-ko gutxieneko lur azalera edo gutxieneko ustiategi unitate bat beharko da, eta eraikina izango duen lur-sailak 1 ha-ko gutxieneko azalera izan beharko du. Eraikina familia bakarreko edo bi bizitzako etxea izan daiteke.
2. Nekazaritza eta abeltzaintzako zonako baserri berriei ezarritako baldintza berak aplikatuko dira etxebizitzaren titularitateari, eraikina berrien zertarakoari, lizentzia bideratzeko prozedurari eta eraikuntzaren baldintza eta zerbitzuei dagokienez.

143. artikulua. Lehendik dauden baserriak edo ustiategi unitateak.

Hauek izango dira: 7. artikuluko definizioaren arabera izanik, 1 ha-ko baino gehiagoko azalerako atxikiak dutenak. Honako obra hauek egin daitezke bertan:

1. Lehendik dauden eraikinak handitu, hobetu edo finkatu.

Obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, baita, hala dagokionean, balio arkitektonikoak eta historikoak ere.

Kanpoko elementuetan eragina duten obretan, funtsean, landa eraikuntzetako berezko materialak erabiliko dira. Handitzeko obretan, aurretik zegoen eraikinaren material berdinak erabiliko dira. Kasu guztietan, obra berria eraikin mota horien estiloari eta itxurari egokitu beharko zaio; dena dela, multzoa aberastuko duen xehetasun edo elementu bereziren bat ere sar daiteke.

Landa eraikuntzen berezko elementuak dira, besteak beste, morterozko emokadura duten edo ez duten harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, kanpoko antzeko itxura duten beste eraikuntza material batzuk, jatorrizko koloreko zeramikazko teilak edo antzeko materialak dituzten estalki inklinatuak, eta zurezko arotzeria.

Hobekuntza obrak kalitate eskaseko eraikinetan egiten badira, eta eraikinaren kanpoko itxura txarra bada, obra eraikin guztian egin beharko da, eraikinak maila egokia lortu arte.

Etxebizitza izango diren eraikinetan, handitzea ezingo da izan lehendik dagoen eraikinaren azaleraren %50 baino handiagoa, eta, nolana ere, erabilerak sortzen dituen beharren arabera justifikatu beharko da handitzea. Gainera, handitzea baimentzeko, mugekiko distantzia (10 metro) eta bide publikoekiko eta ur ibilguekiko distantzia (20 metro) errespetatu beharko dira.

Eraikin bat zaharberrituz edo erabat berrituz gero, inguruko txabolak, gehigarriak eta teilapeak kendu beharko dira, eta eraikin berriaren erabilerak integratu egingo dira, inguruko konfigurazioa eta itxura hobetzeko.

2. Erortzearen dauden eraikinen berreraikuntza.

a) Etxebizitzak izango diren eraikinak.

Eraikinak berreraikitzeko, baldintza hauek bete beharko dituzte: lehendik eraikinak izatea (arau hauetako 12. artikuluan ezarritakoaren arabera), baldin eta lehen ere etxebizitzak izan badira, gaur egun aurri deklarazioa merezi badute (indarreko Lurzoruaren Legeak ezarritakoaren arabera), eraikinaren lur-sailak 1 ha-ko gutxieneko azalera badu, edota, lur-sail hori txikiagoa izanik, eraikinak beste 2 ha-ko atxikiak baditu, arau hauetan arautzen diren zatiezintasun baldintzen arabera.

Berreraikuntza eraikitako azalerari eta aurretik dagoen eraikinaren profilari lotuko zaio. Kokapena alda daiteke, arrazoi higieniko-sanitarioak edo inguruko paisaiarekiko integrazioa direla medio.

b) Bestelako erabilera onartuetarako eraikinak.

Berreraikuntza, kasu bakoitzean, arau hauetan erabilera onartuei dagozkien eraikina berrietarako ezartzen denaren arabera erregulatuko da.

3. Etxebizitza izango den eraikinaren eraikuntza.

Salbuespen gisa lehendik dauden baserriek edo ustiategi unitateek 2 ha baino azalera gehiago badute udalerrian, beste eraikin bat eraiki ahal izango dute lehen mailako senideek bizitzeko, baldin eta senide horiek ustiategiko titularraren etxebizitzan bizi baziren, eta lehendik zegoen eraikinean ezin bazen beste etxebizitza independente bat egin matriza partzelak etxebizitza berria eta bere uztiategira (2 ha) lotuz. Kontuan hartu beharreko egoera zehatzari erreparatuz gero, udalak eraikin berria bi familiakoa izatea onartu

ahal izango du. Espresuki debekatua gelditzen da etxebizitzarako eraikin berriak egitea abelazkuntzako uztiaketetara loturik ez badaude.

Eraikin berriak honako ezaugarri eta xedapen bete beharko ditu:

- Ez du ustiategi unitatearen lurren banantzerik ekarriko, eta unitate horren zati gisa erregistratuko da zatiezintasun baldintzapean.
- Ez da 20 metro baino gehiago bereiziko lehendik dagoen etxebizitza eraikinetik, non eta kokapenaren ezaugarri bereziek horretara behartzen ez duten. Dena dela, kokapenak paisaia eragin kaltegarria badu, udalak baimena ez emateko eskubidea izango du.
- Lehendik dagoen azpiegiturearen arabera kokatu beharko da, bide berriak eraiki gabe.
- Teilatu hegala 7 metroko gehienezko altuera izango du, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta.
- Eraikinak 250 m²-ko gehienezko azalera izango du.
- Eraikinak, gehienez ere, beheko solairua, solairua eta teilatupea izango ditu. Bizitzeko arearen gutxienezko altuera 2,60 metrokoa izango da.
- Estalkia inklinatua izango da eta %35eko gehienezko malda izango du isurialde bietan.
- Eraikinaren edozein zatik eta lur-sailaren mugek 10 metroko tartea izango dute gutxienez. Bide publiko eta ur ibilguetarako tartea 20 metrokoa izango da; nolahi ere, elementu horiei edo edozeini buruzko indarreko araudien xedapenak ere bete beharko dira.

4. Lehendik dauden baserrien edo ustiategi unitateen ordez, etxebizitza izango den beste eraikin bat eraiki ahal izango da, baldin eta lehendik dagoen eraikinaren handitzearen, hobekuntzaren, konponketaren edo finkapenaren eginezintasuna edo desegokitasuna egiaztatzen bada. Aukera hori udalak alde aurretik onartu beharko du; izan ere, udalak beti zaindu beharko ditu balio arkitektoniko edo tipologikoak dituzten eraikinak.

Hala dagokionean, lehendik dagoen eraikina bota edo berregokitu ahal izango da erabilera osagarrietarako, ordenantza hauetan ezartzen diren baldintzen arabera.

Eraikin berriak artikulu honetan etxebizitza izango den eraikina eraikitzeke ezarritako baldintzak bete beharko ditu. Hala ere, eraikin berriaren oinplanoaren azalera eta lehendik zegoen baserriarena baliokideak izan daitezke.

Kasu guztietan, eta etxebizitza berriaren hirigintza zerbitzuei dagokienez, horiei dagozkien artikuluetan ezarritakoa bete beharko da.

144. artikulua. Lehendik dauden etxebizitzak, ustiategiari loturik ez daudenak.

Mota horretakoak izango dira nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak izateko behar den lur azalera nahikoa ez dutenak (1 ha); beraz, bizilekutzat hartuko dira nagusiki. Kategoria horretan sartzen dira 1976ko Lurzoruaren Legearen 85. artikulua edo 1956ko Legearen 69. artikulua babesean etxebizitza izateko eraikitako eraikin guztiak, lurzoru urbanizaezinetan edo landatarretan familia etxebizitza izango den eraikin isolatua eraikitzeke aukerari dagokionez.

Honako obra hauek baimentzen dira:

Kontserbazio, mantentze eta berritze lanak.

Kontserbazio eta mantentze lanak baino ez dira baimentzen, bai eta beharrezkoak izan daitezkeen berritze lanak ere, egungo erabilera onartutako beste batera egokitzeko, baldin eta horrek ez badakar eraikinaren azalera ezta bolumena lehendik dagoenaren %25 baino gehiago handitzea.

145. artikulua. Abeltzaintza ustiategi arrunt edo estentsibora lotutako instalazioak eta eraikinak.

Eraikinak eraiki ahal izango dira abeltzaintza ustiategi berri bat ezartzeko edo lehendik dagoen ustiategi bat hobetzeko, honako baldintza hauek betez gero:

1.- Baldin eta eraikin berriaren helburua etxebizitzaren bizigaitasun baldintzak hobetzea bada, barruko ukui luak edo biltegiak ezabatuz. Honako ezaugarri hauek izango ditu:

- a) Eraikitako gehienezko azalera: ezabatzen den lokalaren azalera baino bi aldiz handiago.
- b) Gehienezko altuera: estalkiko hegalarrekiko 3,50 m; estalkia inklinatua izango da eta %40ko gehienezko malda izango du.
- c) Eraikin berria etxebizitza eraikinari atxikita edo exentu kokatu ahal izango da. Kasu guztietan, 10 metroko gutxienezko tartea izango da eraikinaren eta partzelaren mugen eta bide publikoen artean, eta 20 metroko tartea eraikinaren eta ur ibilguen artean.

2.- Gainerako kasuetan, eraikin berriaren tamaina eta ezaugarriak ustiategiaren ekoizpenaren garrantziaren arabera justifikatu beharko dira (1 ha, gutxienez). Horretarako, dagokion proiektu teknikoaz gain, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuko egiaztapena eskatuko da, azaroaren 24ko 82/1998ko Foru Dekretuan ezarritako izapidearen arabera (lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua), eta izapide horretan ustiategi estentsiboa dela egiaztatuko beharko da.

Eraikinek honako parametro hauek beteko dituzte, non eta ustiategiaren berezko ezaugarriek parametroren bat nahitaez aldatzera behartzen ez duten (justifikatu beharko da):

- a) Edozein eraikinen gehienezko luzera 60 metro baino gutxiagokoa izango da.
- b) Edozein eraikinen oinplano okupazioa ez da 1.200 m²-koa baino handiagoa izango.

c) Hegalarekiko gehienezko altuera 3,50 metrokoa izango da, lurraren edozein puntutatik neurtuta. Estalkia inklinatua izango da eta %40ko gehienezko malda izango du.

d) Eraikinaren edozein elementuren eta mugen eta bide publikoen artean 10 metroko gutxieneko tartea izango da, eta 20 metroko tartea eraikinaren eta ur ibilguen artean.

Lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuak, eduki teknikoek gain, Jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuen erregelamenduan ezarritakoaren arabera izapideak egiteko behar den informazioa izango du. Jardueraren ezaugarriak kontuan harturik, instalazioaren eta inguruko etxebizitzaren artean zer distantzia egon behar duen justifikatuko da; distantzia hori ez da inoiz izango 30 metrokoa baino txikiagoa, instalazioa ustiatzeari loturik egon ezean.

Halaber, jardueraren proiektuak ekologia, ingurumen eta paisaia baldintzak aipatuko ditu, eta horiek errespetatuko dituela bermatuko du, bai obrak egiten direnean, bai ustiatzen denean. Horrez gain, neurri egokiak proposatuko ditu, gerta daitezkeen aldaketak zuzentzeko.

Udalak neurri zuzentzaile berriak sartzera behartu ahal izango du, bai eta lizentzia ukatu ere, baldin eta obrek edo jarduerak ingurunean eragiten duten inpaktua atzeraezina edo onartezina dela erabakitzen bada.

Instalaziorako sarbidea udalaren oinarrizko sarearen bideren batetik egingo da. Jarduerak sortzen duen trafikoaren ezaugarriak direla eta, udalak egokitze eta hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du.

3. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzeari unitate berriak eratzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak alde aurretik egiaztatu beharko du titularrak nekazaritza ekoizle onartuak direla, ustiatzeari kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko tamaina duela eta instalazioek indarreko araudiak ezartzen duena betetzen dutela.

Ezarpen berrien kasuan, ez da baimenduko bizitegi erabilera, ezta erabilera horretarako izan daitezkeen eraikinak ezartzea ere.

Ezingo da finka bananketarik egin lehendik dauden baserri eta ustiatzeari, ustiatzeariaren azalera murrizten bada. Salbuespen izango dira ondoren arautzen diren kasuak, helburu eta baldintza hauek kontuan harturik:

- Mugakide diren baserrietako jabeek egiten diren partzela transmisioak; transmititu ahal izango zaizkie, bai partzela osoa, baserri transmititzailearen gainerako partzelekiko independentea bada; bai partzela handi batetik banandutako zati bat, zati horietako bakoitzaren azalera 1 ha-koa baino handiagoa bada.

- Administrazio publikoari, entitateei edo partikularrei egiten zaizkien transmisioak. Horiek berriaz ahalmena izango dute, eskatzen diren xedapenen eta administrazio egintzen bidez, obra publikoen gauzatzeari, mantentze lanei eta zerbitzuei lotutako erabilera bati garatzeko, edo erabilera publikoari eta sozialari lotutakoak, baldin eta transmitituko den partzelaren zonan baimendu badaitezke.

Kasu horretan, partzelak, baimendutako erabilera dagokionez, gutxieneko partzelari buruzko araudiak ezartzen duena betetzeko moduko azalera izango du.

Kasu guztietan, artikulua honetan aurreikusten diren bananketen ondorioz, ustiategiak ezingo du hektarea bat baino gutxiagoko azalera izan.

Baserri osoa edo zati bat erabiltzeko laga ahal izango da, errentamenduaren edo beste legezko figura baten bidez, baldin eta nekazaritza, basogintza edo abeltzaintza ustiatzeko lurra eskuratzen duen pertsona juridiko edo fisiko baten aldeko jabari transferentzia ez badakar.

Errentariak edo lagapen hartzaileak, kontratua betez, arau hauetan ezarritako erabilerari, eraikuntzari eta gainerako xedapenei buruzko arau guztiak bete beharko ditu, ustiategi motari eta finka kokatuta dagoen zonari dagozkionak.

Artikulu honen 2-b atalean aipatutako etxebizitza eraikin osagarria eraikitzeko, baserriko atxiki guztiak jabetza erregistroan erregistratu beharko dira (hau da, finka eta eraikin guztiak), eta eraikin horren zatiezintasun deklarazioa egin beharko da.

146. artikulua. Abeltegi edo abeltzaintza ustiategi intentsiboak

Edozein animalia hazkuntzarako erabiltzen direnak dira, eta jarduera hori egiteko ez dute lotuta egon behar produkzio lur eremu bati edo, dena dela, ustiategia estentsibotzat kalifikatzen uzten ez duen eremu bati.

Eraikinek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Gehienezko eraikigarritasuna: ustiategiari lotutako partzelaren metro karratu bakoitzeko 0,1 m² sabai eraiki daiteke (partzelak gutxienez 1 ha-ekoa izan beharko du).
- b) Gehienezko altuera: solairu bakar bat; 5 metroko altuera izango du hegaleraino, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta.
- c) Gehienezko okupazioa: 1.000 m², erabilera horretarako den eraikin bakoitzerako. Eraikin bakar bat ere ezingo da 35 m luze baino gehiago izan, eta instalazio berean bi eraikuntza badaude, gutxienez 10 metroko tartea izango dute elkarrengandik.

Gehienezko okupazioko, altuerako eta ustiategi bereko instalazioen arteko distantziako parametroak alda daitezke, baldin eta nahitaezko arrazoi teknikoek horretara behartzen badute eta udalaren iritziz onargarria bada paisaia inpaktuaren ikuspuntutik.

- d) Gutxieneko distantziak:
 - 250 m hiri eremuetara.
 - 10 m partzelako mugetara eta bide publikoetara, eta 20 m ur ibilguetara.

Lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuak, eduki teknikoek gain, Jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuen legiazioan ezarritakoaren arabera izapideak egiteko behar den informazioa izango du. Jardueraren ezaugarriak kontuan harturik, instalazioaren eta inguruko etxebizitzaren artean zer distantzia egon behar duen justifikatuko da; distantzia hori ez da inoiz izango 100 metrokoa baino txikiagoa, instalazioa ustiategiari loturik egon ezean.

Halaber, aipatutako proiektuak leku horren ekologia, ingurumen eta paisaia baldintzak aipatuko ditu, eta horiek errespetatuko dituela bermatuko du, bai obrak egiten direnean, bai ustiatzen denean. Horrez gain, neurri egokiak proposatuko ditu, gerta daitezkeen aldaketak zuzentzeko.

Udalak neurri zuzentzaile berriak sartzera behartu ahal izango du, bai eta lizentzia ukatu ere, baldin eta obrek edo jarduerak ingurunean eragiten duten inpaktua atzeraezina edo onartezina dela erabakitzen badu.

Instalaziorako sarbidea udalaren oinarrizko sarearen bideren batetik egingo da. Jarduerak sortzen duen trafikoaren ezaugarriak direla eta, udalak egokitze eta hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du.

147. artikulua. Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak. Baso ustiapena.

1. Indarreko xedapenak bete beharko ditu, Mendiei buruzko G/1994 Foru Araua, eta hurrengo postulatuak jarraibidetzat hartuko dira:

2. Natur interesa duten basoei eta hostozabal autoktonoen basoei dagokienez, ustiapena entresaka bidez egingo da, eta berritze naturala ziurtatzen duten programen arabera, eta, hala badagokio, lagunduta, kasu bakoitzean ezartzen diren plan eta baldintzen arabera.

3. Entresaka bidez ustiatu beharko dira, baldin eta, baso berritze egokien bidez, luraren erretentzioari eusten badiote eta higadura saihesten bada.

Baso soilketarik ez da egingo, egurra ustiatzeko metodo gisa.

4. Xede horietarako pistak irekitzea kontu handiz planifikatuko da, higadura larriko arazoak dituzten eremuak ez kaltetzeko.

5. Zuhaitzak mozteak nahiz pistak irekitzeak eta jarduera horrekin loturiko instalazioak ezartzeak udalaren baimena beharko dute; nolahi ere, beste administrazio batzuek eskatzen dutena ere bete beharko dute.

Baso zonan, egurra manipulatzeko edo eraldatzeko eraikinak egitea baimendu daiteke, basoaren ustiapenak eragindako beharrak betetzeko. Baimen hori azaroaren 24ko 82/1998ko Foru Dekretuan ezarritako prozedurari lotuko zaio (lurzoru urbanizaezinean eraikitzeako baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua) honako baldintza hauen arabera:

- a) Eraikina nahitaez kokatuko da lehendik dauden errepideen ondoko partzeletan. Errepide horiek komunikabideen oinarrizko sarea osatzen dute.
- b) Gehienezko eraikigarritasuna: ustiategiari lotutako partzelaren metro karratu bakoitzeko 0,1 m² sabai eraiki daiteke.
- c) Gehienezko altuera: 7 metroko gehienezko altuerako solairu bakar bat, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta.
- d) Gehienezko okupazioa: 800 m², erabilera horretarako den eraikin bakoitzerako.

Eraikin bakar bat ere ezingo da 35 m luze baino gehiago izan (alde guztietan), eta instalazio berean bi eraikin badaude, gutxienez 10 metroko tartea izango dute elkarrengandik, non eta nahitaezko arrazoi teknikoek beste distantzia bat eskatzen ez dutenean.

e) Gutxieneko distantziak:

Eraikinen arteko distantziak:

- 100 m baino gehiago, edozein etxebizitza eraikinetik, ustiategiarena beraren eraikina izan ezik.
- 250 m baino gehiago hiri eremuetatik.
- 10 m gutxienez partzelako mugetara eta 20 m bide publikoetara eta ur ibilguetara.

e) Lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuak eraikinek eta instalazioek inguruko ekologiaren, ingurumenaren eta paisaiaren egoeran duten eraginei buruzko berariazko azterketa izango du, eta egora hori errespetatuko duela bermatuko du, bai obrak egiten direnean, bai ustiatzen denean. Horrez gain, neurri egokiak proposatuko ditu, gerta daitezkeen aldaketak zuzentzeko.

Udalak neurri zuzentzaile berriak sartzera behartu ahal izango du, bai eta lizentzia ukatu ere, baldin eta obrek edo jarduerak ingurunean eragiten duten inpaktua atzeraezina edo onartezina dela erabakitzen badu.

f) Instalazioaren eta jardueraren izapideak Jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuen erregelamenduan ezarritakoaren arabera egingo dira.

g) Higiene eta saneamendu baldintza egokiak bermatu beharko dira, eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, biltegitratze sistema eta hondakinak ezabatzeko sistema justifikatu beharko dira.

h) Eraikinak ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiztapena izan beharko ditu. Zerbitzu horietako bat egongo ez balitz, edo baldintza egokiak izango ez balitu, lizentziaren eskatzaileak hori jarri edo hobetuko duela bermatu beharko du.

i) Instalaziorako sarbidea udalaren oinarrizko sarearen bideren batetik egingo da. Jarduerak sortzen duen trafikoaren ezaugarriak direla eta, udalak egokitze eta hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du.

148. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera ez-profesionalak.

Jarduera horren helburua aisiari eta autokontsumoari loturiko edozein animalia espezieren ekoizpena da. Jarduerak ez ditu izango enpresa ekimen profesional baten eta ekonomia aldetik bideragarria den erabilera baten ezaugarriak. Lizentziaren izapideak azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuak ezarritakoaren arabera egingo dira. Lehendik dagoen etxebizitzari lotuko zaio beti, nahiz eta horren partzelak 1 ha-ko baino gutxiagoko azalera izan.

149. artikulua. Baratzei lotutako eraikinak, txabolak.

Gutxienez 800 m²-ko azalera izan eta lantzen diren baratzetan, txabola bat eraiki ahal izango da lanabesak gordetzeko. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Paisaiari gutxien eragiten dion partzelako lekuan kokatuko dira.
- Azalera behar den moduan justifikatu beharko da, eta 6 m² izango du gehienez ere.
- Gehienezko altuera lurretik estalkiko elementurik garaienera 2,50 m-koa izango da, eraikinak lurra ukitzen duen puntu guztietan neurtuta.

- Eraikinaren edozein puntutatik partzelako mugarako distantzia bost metrokoa izango da (5 m), eta 10 metrokoa bide publikoetara eta ur ibilguetara.
- Eraikina behin-behinekoa izango da eta ez du zimendurik edukiko.
- Barruan ezingo du elektrizitaterik, iturriko urik ezta urak husteko inolako instalaziorik eduki; halaber, ezingo du barruan banaketarik izan.
- Txabolaren batean oiloak, hegaztiak edo antzekorik hazi nahi badira, edo txakurrak gorde, txabolaren kokapenak eta baldintzek abere erabilerari buruz ezarritakoa bete beharko dute.
- Txabola bat eraikitzeke lizentzia bi urterako emango da gehienez ere. Epe hori igarota, lizentzia berritu egin beharko da. Lizentzian, erabiliko diren materialen ezaugarriak eta kolorea ezarri ahalko ditu udalak, baita eraikuntzaren estetikari eta paisaiari buruzko beste neurri batzuk ere.
- Lizentzia partzelaren jabeak eskatu beharko du, eta honako hauek aurkeztu beharko ditu: jabetzaren eskrituraren fotokopia bat, partzelaren kokapen plano (1/500 eskala) eta partzelaren plano (1/1.000 eskala, gutxienez); planoan txabolaren kokapena adieraziko da.
- Titular batek bi edo partzela gehiago lantzen baditu inguru edo auzo berean, txabola bat bakarrik eraiki ahal izango du.
- Partzela mugakideetako bi txabola elkartu daitezke, guztizko okupazioa 12 metro baino handiagoa ez bada.
- Orain dauden mota horretako eraikinek udalaren lizentziarik ez badute, urtebeteko epea dute arau hauek onartzen direnetik beren egoera legezatzeko eta ordenantza hauei egokitzeko. Hori egin ezean, ordenazioz kanpo egongo dira, eta udalak bota ahal izango ditu jabearen kontura.
- Partzelak 500 m² baino azalera gutxiagoko baratza badu, ezingo da eraikinik egin; hala ere, kutxatzar edo antzeko elementuren bat instala daiteke erabilera bererako, eta 2,50 x 0,75 x 0,75 metroko neurriak izango ditu.

150. artikulua. Nekazaritza unitate behartuak. Negutegiak.

1.- Landareak, zuhaitzak eta abar era berezian landatzeko erabiltzen diren instalazioak dira. Baserri batenak izan daitezke edo harekin loturarik ez dutenak.

Baso zonan izan ezik, eta azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan ezarritako izapidearen arabera, negutegiak instalatzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Jarduerari lotutako partzelak 1 ha-ko azalera izango du gutxienez.
- b) Egitura estali bakoitzak ez du 2.000 m²-ko baino gehiagoko azalera izango —ekoizpenaren ikuspuntutik handiago bat nahitaezkoa ez bada—, eta egitura horien artean 10 metroko tartea egongo da gutxienez.
- c) 10 metroko tartea egon beharko du negutegitik mugetara eta bide publikoetara, eta 20 metrokoa ur ibilguetara.
- d) Mintegi komertzialetan, partzela pribatuan ezarritako erabilerak sortutako aparkaleku eta zamalan beharrak nola konpondu diren justifikatu beharko da.

2.- Gainerako kasuetan, estalitako egiturek okupatzen duten gehienezko azalera ez da partzelaren azaleraren %50 baino handiagoa izango, eta aurreko atalean ezarritako distantziak eta gehienezko azalera errespetatuko dituzte.

3.- Kasu guztietan, udalak beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezar ditzake, paisaian inpaktu kaltegarriak ez gertatzeko.

151. artikulua. Elikagaiekin loturiko artisau jarduerak eta artisautza.

Lehendik dauden eraikinetan artisau jarduera industrialak egin ahal izango dira, inguruko elikagai produktuen lanketarekin eta merkaturatzearekin loturik, baita artisautza orokorrarekin ere.

Udalak kasu bakoitzean balioetsiko du proposatzen diren erabilera zehatzen bideragarritasuna; horretarako, kontuan hartuko ditu sortzen diren irisgarritasun, trafiko eta aparkaleku beharrak eta inguruari eragiten dioten beste batzuk ere.

Eraikinak oinarrizko zerbitzuak izan beharko ditu (ur hartunea, elektrizitatea eta saneamendua), eta jarduerak, hala dagokionean, erakunde eskudunen aldeko txostena lortu beharko du.

152. artikulua. Landa turismoko establezimenduak.

Landa turismoko establezimenduak honako hauen arabera daude araututa: azaroaren 8ko Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Turismo Sailaren eta Nekazaritza eta Arrantza Sailaren 295/1988 Dekretuaren eta horrek garatzen duen Nekazaritza eta Arrantza diputatuaren Foru Aginduaren (1989ko martxoaren 1eko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala) arabera.

Dekretu horren helburua nekazariaren eta komunitatearen bizi baldintzak hobetu ditzaketan diru iturri osagarriak sustatzea da, eta helburu horrekin bat eginez, erabilera mota horiek ezarri ahal izango dira baldin eta baserriaren jarduera nagusia nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera dela eta, beraz, eskatzen den landa turismoko jarduera hori osagarria izango dela bermatzen bada

Jarduera bideragarritzat hartuko da baldin eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera baserriaren jarduera nagusia izatea eragozten duten nahikoa arrazoi daudela froga badaiteke. Horrez gain, nahitaezkoa izango da baserrira errepideen oinarrizko udal sarearen bidez heldu ahal izatea. Egokitze lanak baimenduko dira, 144.1. artikulua arabera.

153. artikulua. Merkataritza eta ostalaritza erabilerak.

Lehendik dauden baserrietan eta ustiategiari lotu gabeko etxebizitza diren eraikinetan, merkataritza txikiko jarduerak onartuko dira, baita tabernak, jatetxeak, sagardotegiak eta mota guztietako ostalaritza erabilerak ere; horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Eraikinera errepideen eta bideen oinarrizko udal saretik heldu ahal izango da, eta udalak beharrezkoak diren hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du, erabilerak eskatzen dituen beharren arabera.
- b) Udalak kasu bakoitzean balioetsiko du proposatzen diren erabilera jakinen bideragarritasuna, eta udalak neurri zuzentzaile berriak hartzera behartu ahal izango du, bai eta baimena ukatu ere, ingurumen, trafiko edo zarata arazoak badaude, aparkaleku beharrak egoki konpondu ezin badira, edo ondoriozko eraginak beste batzuekin meta ez daitezten.
- c) Kasu bakoitzean, jarduera erakunde eskudunen kontrolpean egongo da.
- d) Egokitze lanak baimenduko dira, 144.1. artikulua arabera.

154. artikulua. Herri onurako edo gizarte intereseko erabileren ezarpena.**1. Jardueraren baldintzak.**

Sail honetako edozein erabilera lurzoru urbanizaezinean baimendu ahal izateko, sustatzaileak justifikatu beharko du beharrezkoa edo egokia dela erabilera horiek landa inguruan kokatzea, eta kokapen horiek produkzio balio gutxiko edo baliogabeko lurretan egingo direla, "D2-landa eremu komunean" bakarrik.

Jarduera hauek bakarrik baimendu daitezke: hezkuntza, osasun, kultura, gizarte, laguntza, kirol edo jolas ekipamenduak eratzen dituztenak edo interes orokorreko zerbitzuak ematen dituztenak, arau hauetan ezartzen diren baldintzen arabera.

Erabilera baimena lortzeko, 1976ko Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 85 artikuluan eta 6/98 Legearen 20. artikuluan eta Hirigintza kudeatzeko araudiaren 44. artikuluan araututako prozedurari jarraitu beharko zaio, edo horien ordezkoko xedapenek ezarritakoari.

Adierazitako prozeduraren bidez, baimena lortu ondoren, udalari lizentzia eskatu beharko zaio, arau hauetan ezarritakoaren arabera.

2. Eraikuntzaren baldintzak.

Eraikinek eta instalazioek honako arau hauek bete beharko dituzte:

- Gehienezko eraikigarritasuna: 0,5 m² (g), ezarpenari edo jarduerari atxikitako partzelaren m² bakoitzeko.
- Distantziak: 100 metro baino gehiago eraikinaren edo eraikinen fatxada bakoitzetik beste edozein eraikinetara, eta 10 metro partzelaren mugetara eta 20 metro bide eta ur ibilgu publikoetara.
- Altuera: eraikuntzarako eta xederako egokiena eta normalena den altuerarik txikiena

Udalak, estetika edo paisaia babesteko, eta kasu jakin horren egoera kontuan hartuta, altuera muga zorrotzagoak ezar ditzake, erabaki arrazoituaren bidez.

- Etxebizitzak: bi etxebizitza eraiki daitezke, ahal bada, eraikin nagusian integratuta, eraikinak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat. Etxebizitza izango den eraikinak ezingo du proportzio hau gainditu: 0,02 m²/ezarpenari edo instalazioari atxikitako partzelaren m² bakoitzeko.

Muga horiek ez dira indarrean egongo, baldin eta jarduerak bizilekurako berezko erregimen bat badu (ikastetxea, ospitalea edo beste bereziren bat).

- Aparkalekuak: plaza bat eraikitako 100 m² bakoitzeko.

Plaza kopuru hori gutxienezkoa da, eta gehitu egingo da ezarpenaren ezaugarriek horretara behartzen badute.

3. Azpiegiturak eta urbanizazioa.

- Ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura, telefonia, kanpoko argiztapena eta gainerako zerbitzuak lortu beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladura eta lorezaintza duela.

Eraikin berriak paisaia izango duen eragina txikiagotzeko, zuhaitzak landatuko dira; 10 m²-ko zuhaitz bat gutxienez, hain zuen ere.

Sail honetan aurreikusitako erabilerak ezartzeko, bidezko baimen eta lizentziez gain, udalak plan berezi bat aldeztu aurretik onartzeko eska dezake, 1976ko Lurzoruaren Legearen 17. artikuluan eta planeamendu araubidearen 76. artikuluan ezarritako xederen baten arabera, baldin eta erabileren kokapenak, erabileren garrantziak eta beste alderdi batzuek antolamendu bat egitea eskatzen badute, paisaia balioen, ingurumenaren eta babes berezia eskatzen duten beste faktore batzuen babesa bermatzeko.

4. Jolas erabileretarako berariazko baldintzak, Zumaiako eremuetan.

- Baimendu daitezkeen esparruak eta horien oinarritzko baldintzak.

Ekimen publikoaren bidez bakarrik sor daitezkeen jolas areei dagozkie.

Jolas jarduerak egitea edo ezartzea baimendu daiteke baldin eta zuhaitzak edo landareak moztzen ez badira, kosten eta erreken ibilguren forma aldatzen ez bada edo paisaia eta ingurumen inpaktu larriak edo zuzentzen zailak eragiten badituzte.

- Jarduerak.

Batez ere, egotea, aisialdia eta aire zabaleko jolasak dira erabilera nagusiak, itsasertzeko eta inguruko baldintza naturalak aprobetxatuz.

Instalazio osagarri moduan, edariak saltzeko eta biltegitartzeko erabilerak, komunak eta ibilgailuen aparkalekuak bakarrik baimendu daitezke,.

Kirol erabilerak onartzen dira, ezarritako baldintzen arabera.

Gainerako jarduerak debekatuta daude.

Denboraldietatik eta erabilera erregimenetik kanpo (area horien funtzionamendurako ezartzen direnak), ezingo dira aparkaleku gisa erabili, ezta edozein motatako roulotte, bizileku, ibilgailu edo antzekorik aparkatzeko edo denboraldi batean gordetzeko ere.

- Eraikuntza eta aprobetxamendu erregimena.

Area horietan, edarien kioskorako eta zerbitzu higienikoetarako eraikuntzak (gizonezkoen eta emakumezkoen komunak, eta, hala badagokio, dutxak) baino ezingo dira eraiki. Eraikitako azalera guztia ezingo da izan 30 m² baino handiagoa (g), jolas area independente bakoitzeko.

Eraikuntza horietaz gain, ezingo da beste bizileku mugikor edo mugiezinik ezarri, non eta indarreko legediak ez dituen babesten beste zerbitzu edo erabilera minimo batzuk.

Instalatzeko diren hiri altzariak (mahaiak, eserlekuak, zakarrontziak, batez ere), toldoak, eguzkitakoak eta itzalpeak erretiratu beharko dira udaldia bukatzen denean.

Erretoki finko bat instalatu daiteke jolas area bakoitzeko, baita mahiak eta eserleku mugiezinak ere.

Ezingo da instalatu jolas elementu edo aparatuek, ezta kirolak egiteko ere (salbuespen dira herri jokoak direnak: toka, igel jokoa eta antzekoak eta osasun zirkuituak).

Ezingo da instalatu iragarki argidunak, inolako merkataritza propagandarik, pankartarik, banderatarik ezta paisaia naturalarekin bat ez datozen bestelako elementurik ere.

- Eraikitze baldintzak.

15 metroko gutxienezko tartea izango da baimendutako eraikinen eta instalazioen eta errepide lokalen artean, eta 10 metroko tartea gainerako bide eta partzelen mugetatik, eta 100 metro itsasertetik.

- Solairu bakarrekoak izango dira, erlaitzaren gehienezko altuera 3 metrokoa izango da, eta landa eremuko eraikuntzei egokitzeko baldintza orokorrak errespetatuko dituzte, ordenantza hauen 106. artikuluan ezarritakoak, hain zuzen ere.

- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Baimendutako eraikinek ur hornidura, elektrizitate eta saneamendu egokia eduki beharko dute (ur beltzen araztegia, arau hauek ezarritakoaren arabera).

Komunei dagokienez, bat gizonetaz eta beste bat emakumetaz izango dira; nolahi ere, kanpaketa zonetan, sektoreko legediak ezarritakoa ere bete beharko da.

Area bakoitzak bere aparkalekua izan beharko du, eta, gutxienez, plaza baten izango du instalazioetako lau erabiltzaileko. Aparkaleku horrek eta area horren sarbideak ez dute oztopatuko errepide lokalen trafikoaren funtzionamendu egokia. Kasu guztietan, azpiegitura orokor honi ezartzen zaizkion arauak beteko dituzte.

Areak ezingo du zerbitzu azpiegitarik izan (eraikin osagarriek bai ordea), eta debekatuta dago kale argirik edo argiztapen publikorik instalatu.

Partzelaren barneko urbanizazioa instalazioek egoki funtzionatzeko behar-beharrezkoa dena bakarrik izango da. Debekatuta dago zoruaren zolaketa sistematikoa egitea (harlauzak eraikinen inguruan, sarbidean edo igarobide erabilienetan bakarrik onartzen dira), ibai ertzean horma txikiak, barandarik eta abarrik eraikitzea, eta lurraldearen jatorrizko ezaugarriak kaltetuko dituen edozein jarduerara egitea (botanika espezie exotikoak landatzea, etab.)

- Lizentzia.

Baimendu daitezkeen jolas areen jabeek erabilera horrekin jarraitu nahi badute, dagokion jardueraren udal lizentzia eskatu beharko dute, baita beren instalazioak artikuluko honetan arautzen denaren arabera egokitu ere.

Horretarako, dagokion proiektua (jarduera proiektua, eta obra proiektua, behar izanez gero) eta arearen erabilera araudi bat aurkeztuko dituzte urtebeteko epean, Arau Subsidiario hauek onartzen direnetik aurrera.

Udalak baldintza hauek ezar ditzake lizentzian:

- Mugak ezar ditzake denboraldietan eta instalazioen erabilera formetan eta intentsitateetan.
- Zenbait material, kolore, eraikitze forma eta zerbitzu erabiltzeko eska dezake, paisaiara egokitzeko edo hirigintza funtzionala izateko.

Udalak eskatutakoa betetzen ez bada, areak itxi eta bertan egiten diren erabilerak galaraziko ditu udalak.

155. artikulua. Obra publikoak gauzatzearekin, eta horien mantentze lanekin eta zerbitzuekin loturiko erabileren ezarpena.

1.- Definizioa.

Honako hauek izango dira: eraikuntzarako eraikin eta instalazio osagarriak; komunikabide, errepide eta trenbideetako azpiegituren zerbitzuak eta mantentze lanak; ibilgu publikoak edo ur zerbitzuak eta hornidura, eta hondakin uren arazketa; gas eta elektrizitate hornidura; irrati, telebista eta beste batzuk. Horiek guztiak kategoria horretan sartuko dira, baldin eta horien ezarpen esparrua ez bada sistema orokor gisa definitu.

2.- Distantziak.

100 metroko distantzia gorde beharko da eraikinaren edo eraikinen fatxada bakoitzetik ezarpenekoa ez den beste edozein eraikinetara, eta 10 metroko distantzia partzelaren mugetara, eta 20 metrokoa bide publiko eta ur ibilguetara.

Udalak distantzia biak txikiagotu ditzake, instalazioaren funtzionamendu egokirako nahitaezkoa balitz eta interes publikoaren ikuspuntutik justifika badaiteke.

3.- Eraikuntzaren baldintzak.

Altuera eta gainerako eraikuntza parametroak eraikin motari eta erabilera eskakizunei egokitu zaizkie.

Nolanahi ere, udalak kasu bakoitzean ezaugarri zehatzak finkatuko ditu, erabaki arrazoituaren bidez, bai eraikinarenak edo instalazioenak, bai hartu beharreko neurrienak, inguruan egoki integratzeko eta paisaia, ingurumen eta ekologia balioak babesteko.

4.- Urbanizazioa eta azpiegiturak.

Instalazioek behar dituzten azpiegitura elementuak eta zerbitzuak izan beharko dituzte (ura, saneamendua, elektrizitatea, etab.) bai eta behar besteko aparkaleku erreserba duen partzelen urbanizazio egokia ere. Horiek guztiak arau hauetan ezarritako ingurunean integratzeko irizpideen arabera egingo dira.

156. artikulua. Erauzketa erabilerak.

Jarduera horrek harrobien eta lur azpiko eta aire zabaleko meategien ustiapena hartzen ditu barne. Horiek babes neurriren bat ez duten ohiko landa eremuetan bakarrik egin daitezke.

Kategoria horretan hormigoia egiteko eta garraiatzeko tokiak eta meategitik bertatik atera ez den materiala tratatzeko instalazioak ere sartzen dira.

Erabat debekatuta dago Zumaiako udalerrian erauzketa erabileren mugaketa eta afektazioa egitea.

3.7.7. SAILA. Lurzoru urbanizaezinean sistema orokorreari aplikatu dakizkiekeen xedapenak eta ordenantzak.**157. artikulua. Hiriarteko errepideak.**

1. Kategoria horretan udalerrien arteko errepideak sartzen dira, Foru Aldundiaren zuzeneko ardurapean daudenak eta komunikabide sistema orokor gisa kalifikatuta daudenak: E.1.1., hiriarteko errepideak.

2. Aipatutako errepideek eta horien babeseko zonek indarreko Foru Araudiak ezarritakoa bete beharko dute; nolahi ere, kasu bakoitzean babeseko zona horiek barne hartzen dituen erabilera orokorreko zonei dagokienez Arau Subsidiario hauek definitutako hirigintza erregimena ere aplikatuko da, baldin eta estatuko legeek ezarritakoaren aurka ez badaude.

3. Errepide horietan, xedapen hauek ere kontuan hartuko dira:

a) Eraikinak.

Errepideetako babeseko zonan egongo diren eraikinak eraikitzeke honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Eraikinaren zuinketa erakunde eskudunak baimenduko du.

— Behin betiko obra egiteko beharrezkoak izan daitezkeen behin-behineko obrak eraitsi egingo dira obra bukatzen denean.

— Debekatuta dago, obra egiten den bitartean, gorputz edo zutoin irtenak jartzea — trafikoarentzat arriskutsuak edo deserosoak— eta errepidearen bidezorian, bazterbideetan edo areketan materialak jartzea.

— Eraikinerako sarbideak ondorengo epigrafean ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

b) Sarbideak eta lotuneak.

Errepideetan eraikitzen edo berritzen diren sarbideek eta lotuneek honako baldintza hauek beteko dituzte:

— Errepidearekin egiten den lotunearen barneko erradioak 9 metrokoak izango dira gutxienez.

— Sarbidearen maldak, errepidetik hasi eta lehen hamar metrotan, ezingo da %3 baino handiagoa izan.

— Urak, errepidera heldu baino lehen, bildu eta desbideratu egingo dira, eta hormigoizko areka bat eraikiko da, ur horiek biltzeko.

— Lotunearen puntu zehatza erakunde eskudunak finkatuko du.

Administrazioaren esku dago lotuneari buruz beharrezkoak iruditzen zaizkion mugak eta zortasunak ezartzea, finka mugakideei pasabidea emateko.

c) Itxiturak

Errepideetako babeseko zonan dauden finken itxiturak errepidearen zabaltzaren kanpoko ertzetik 3 metrora jarriko dira, gutxienez. Debekatuta dago alanbre arantzadunik jartzea errepidearen ondoko zonan.

d) Lur azpiko hodiak.

Errepideekiko paraleloak diren hodiak ezingo dira errepidearen zabaltzaren kanpoko ertzetik 3 metro baino gutxiagoko distantziara jarri.

Errepidea zeharkatu behar badute, baldintza hauek beteko dituzte:

- Hodiak edo kableak hormigoizko hodi baten barruan joango dira, eta gutxienez metro bateko sakoneran jarri eta hormigoiz bete beharko dira errepideko sestratik 10 cm-ra heldu arte, eta gainerakoa trinkotutako asfaltuzko aglomeratuz beteko da.
- Galtzadan ezingo da erregistro kutxetarik jarri.
- Telekomunikazio instalazioetan, gainerako zerbitzuek 30 cm-ko distantzia errespetatu beharko dute gurutzaketetan, eta 50 cm-ko distantzia paralelismoetan.
- Gainerako instalazioetan, arloko araudiak ezartzen duena beteko da.

e) Airetiko lineak.

Linea telefoniko eta elektrikoen airetiko lineek baldintza hauek beteko dituzte:

- Sostengu posteak galtzadaren kanpoko ertzetik gutxienez 10,50 metrora jarriko dira.

Goi tentsioko lineetan, distantzia hori 18 metrokoa izango da.

- Errepidea zeharkatuz gero, kableak errepidearen sestrarekiko 6,50 metroko altueran gutxienez zeharkatuko du errepidea.

4. Errepide bati dagokion jabari publikoa ez den lurretan eragiten duen elementu funtzionalak ezartzeko (Errepideen Erregelamendu Orokorren 68. artikulua), alde zuzenetik plan berezi bat egin beharko da, Arau Subsidiario hauen 24. artikuluan ezarritakoaren arabera. Dena dela, ez da beharrezkoa izango, baldin eta, udalaren irizpideen arabera, ezarriko diren elementuak garrantzi gutxiak badira eta horien kudeaketa titularitate publikokoa bada.

158. artikulua. Auzo bide publikoak.

1. Eraikin berri guztiek 7,5 metroko gutxienerako atzeratzea errespetatu beharko dute, auzo bide publikoen ardatzetik hasita. Horrez gain, lurzoru urbanizaezineko zonen araudian ezarritako atzeratzeak ere bete beharko dira.

2. Finken itxiturek 1 m errespetatuko dute, auzo bide publikoen zolatutako zonaren edo arekaren zabaltzaren kanpoko ertzetik hasita. Aurrez aurre dauden itxituren artean, ezingo da inoiz 6 metro baino gutxiagoko distantzia izan.

3. Udalak lehendik dagoen landa bide sarea hobetu edo zabaldu dezake. Horretarako, behar diren ohiko obra proiektuak egin eta bideratu behar ditu, baita eragindako lurak desjabetu ere.

159. artikulua. Elektrizitate hornidurarako azpiegitura. Goi tentsioko sarea.

1. Goi tentsioko linea elektrikoen inguruan dauden eraikuntzek, instalazioek eta zuhaitz sailek 1968ko azaroaren 28ko Goi Tentsioko Airetiko Lineen Araudian (3151 Dekretua) eta abenduaren 30ko Elektriko Sistemaren Ordenazioko 40/94 Legean ezarritako zorguneak beteko dituzte, baita abenduaren 1ko 1955/2000 Errege Dekretuak ezarritakoa ere. Halaber, arau horiek beste araudi batek ordeztuz gero, azken hori beteko da.

2. Energia elektrikoaren bide zortasunaren eraginez, ezingo dira eragindako guneak erabili. Hala ere, ezarritako baldintzak betez gero, hesitu, landatu edo, hala badagokio, eraiki ahal izango da.

3. Linea elektrikoen proiektzioan eta inguruetan debekatuta dago zuhaitzak landatzea eta eraikinak eta instalazioak eraikitzea, araudian ezarritako distantziak eta honako egoera hauek kontuan harturik:

Basoa, zuhaitzak eta zuhaitz masak:

U

$1,5 + \frac{\text{---}}{100} \text{ metro gutxienez.}$

100 m

Eraikinak edo eraikuntzak. 5 metroko puntu irisgarrietan.

U

$3,3 + \frac{\text{---}}{100} \text{ metro gutxienez.}$

100 m

Eraikinak edo eraikuntzak. Pertsonak iritsi ezin diren puntuetan.

U

$3,3 + \frac{\text{---}}{150} \text{ metro gutxienez.}$

150 m

U: Tentsio konposatua KV-tan.

4. Distantzia horiek neurtzeko, airetiko lineetan kontuan hartuko dira tentsio linearen zatiek egoera kaltegarrietan lor dezaketen distantzia handiena dagokion zuhaitz, eraikuntza edo industria instalazioekiko.

160. artikulua. Ur horniduraren azpiegiturak.

Eraikin berriek eta landa lurretan ezartzen diren erabilerek Ibaiederreko Ur Partzuergoak ezarritako mugak eta zortasunak errespetatu beharko dituzte, haren kontrolpeko sare orokorrari dagokionez.

Gainerako hornidura sare orokorrari dagokionez, udaleko ur zerbitzuak ezarriko ditu kasu bakoitzaren baldintza egokiak.

161. artikulua. Gas horniduraren azpiegiturak.

Gas horniduraren sareari dagokionez, eraikuntza jarduerak eta nekazaritza eta basogintza ustiatzeko jarduerak honako zortasun hauek errespetatu beharko dituzte:

1. Etengabeko bide zortasuna.

4 metro zabal den lur zatia, hodia lurpetik doan gasbidearen gainean.

Zona horretan, lurra golda daiteke 50 cm-ko sakontasuna gainditu gabe.

2. Landaketa zortasuna.

Debekatuta dago zuhaitzak edo zurtoin altuko zuhaixkak landatzea hodiaren inguruko 10 metroko zabalerako lur zati batean.

3. Eraikuntza zortasuna.

Debekatuta dago edozein motatako eraikin edo eraikuntza egitea 20 metroko zabalerako lur zatian, hodiaren hurbilenerako mugatik neurtuta.

Behar handia izanez gero, konpainia hornitzaileak eraikuntzak baimendu ditzake 5 metroko gutxienerako distantziara, hodiarekiko proiektzio horizontalean.

162. artikulua. Ibai ibilguak.

1. Lurzoru urbanizaezinean ezartzen diren eraikin guztiek distantzia jakin bat izango dute ibai ibilguekiko; distantzia horiek ibai eta erreken lurralde arloko planean eta Kosten Legean ezarritakoak izango dira, ura hartzeko eraikuntzen kasuan izan ezik (ur hornidurako zerbitzu azpiegituraren erabilera).

2. Ibai ibilguetako alde bietan, 5 metroko zabalerako erabilera publikoko zorgune bat izango da (igarotzeko zortasuna), ibaiertzetik hasita (Uren Legearen 6. artikulua).

163. artikulua. Landa eremu libreak.

Esparru horiek arautzen dituzten plan bereziak onartzen ez diren bitartean, babes bereziko landa eremu gisa kalifikatutako eremuetan baimendutako erabilerak bakarrik egin ahal izango dira, baita abeltzaintza estentsiboko eta lehendik zeuden nekazaritza ustiategi erabilerak eta Arau Subsidiario hauek onartu baino lehenago zeuden jolas erabilerak ere.

LAUGARREN TITULUA**IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU.****4.1. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA.****164. artikulua. Hirigintza trabak kentzea eta betetzeko obligaziozkotasuna.**

Dokumentu hau garatzeko sortzen diren plan, xehetasunezko azterketa eta urbanizazio proiektu guztien zehaztapenak Lurralde Antolamendu eta Ingurumeneko Sailaren Legeko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak eta hori garatzen duen araudiak hirigintza trabak kentzeari buruz xedatutakora egokitu beharko dira.

Halaber, ondorengo kapituluan adierazten diren urbanizazio elementuen eraikitze kalitateari eta zerbitzu mailari buruzko gutxieneko ebazpenak bete beharko dituzte.

165. artikulua. Azpiegituren zerbitzuen hodiak eta guneak.

Zerbitzuen hodi eta gune urbano guztiek lurpekoak izan beharko dute.

166. artikulua. Mantentzea.

Administrazioak arduratu beharko du legez lagatako eta hartutako espazioen edo titulartasun publikoko espazioen urbanizazioa kontserbatzeko gastuez. Hori dela eta, kontribuzio bereziak ezar daitezke.

Partikularrak arduratu beharko du titulartasun pribatuko espazioak mantentzeaz, baita erabilera publikoko zorrez kargatuta daudenean ere.

Bestalde, akabera materiala edo zoladura ordezkatzeko edo aldatzeko lanetan kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jartzera behartzen badira partikularrak, udalak arduratu beharko du kostuaren zati batez.

Titulartasun pribatuak arduratu beharko du erabilera publikoko zortasuna duten eremu pribatu horien argiztapen gastuetaz. Lurpeko linea edo hodian kasuan, artikulua honen 2. paragrafoan xedatutakoa aplikatu beharko da.

4.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA URBANIZAZIOAREN ZERBITZU MAILARI BURUZKO ARAUAK.**167. artikulua. Ur hornikuntza sarea.**

Ibaiederko Ur Partzuergoak ordezkatzeko, garatzen edo onartzen duen zehaztapenetan edo figuran subrogatzen da artikulua hau. Urbanizazio lizentzia, obra eta proiektu guztiek organo eskudunaren nahitaezko txostena izan behar dute. Jarraibide gisa:

1. Sare orokorraren ezaugarriak. (Zumaia eta Oikia).

Sare orokorra ehundura moduan ezarri behar da ahal bada, eta burdinurtu nodularrezkoa edo polietilenoazkoa izan behar du beti, 100 mm-ko diametrokoa gutxienez (pieza bereziek material berekoak izan behar dute).

Uhate balbulak (itxigailu elastikodun ataka sistema) ezarri behar dira adar guztietan, gehienez 400 metroko tarteaz banatuta.

Hartune tarteetan diametro txikiagoak ere onar daitezke, kalkulu beharren arabera. Burdinurtua edo polietilenoa erabiltzea komeni da (dentsitate altuko 10 atm-ko laneko presioa), eta altzairuzko hodiak erabiltzea debekatua dago.

Euri uren estolda sarearentzako isurbideak ezarri behar dira ur hornikuntza sareko puntu baxu guztietan; puntu altuetan edo 500 m baino luzeagoko atal horizontaletan, aldiz, bentosak.

Halaber, sute ahoen eragina kontuan hartu behar da sare orokorra diseinatzean, eta gertuen dauden sute ahoak erabili beharko balira, horietako bakoitzaren emaria gutxienez 1.000 litro/minutukoa izango litzateke bi orduz, eta espaloi gaineko presioa, gutxienez 10 m-ko ur zutabekoa.

2. Sare ezarpenak.

•Ahal bada, hornikuntza hodiak espaloi azpitik eta estolderia mailaren gainetik ezarri behar dira.

•Gutxienez 0,60 m estali beharko da. Galtzada pasaguneak eta bidegurutzeak edo ibilgailuentzako bideak hormigoiz sendotu behar dira, eta kutxeta pasaguneak, hodi igarobidez.

3. Ur hartuneak eta sute ahoak.

Ur Zerbitzuak enpresak homologaturiko erduekin bat datozen ur hartuneak (60 mm-ko ahoa dutenak) ezarri behar dira 50 m-ko.

Halaber, homologatutako erduekin bat datozen sute ahoak ezarri behar dira, bat hektarea bakoitzeko, ibilgailuak bertara heltzea erraza den lekuetan eta gehienez 200 m-ko tarteaz banatuta.

100 mm motakoak izan behar dute, izozteak eta ekintza mekanikoak jasateko prestatuak. Hiru irteerako zutabe batean amaitu behar dute —100 mm-ko diametroko irteera bat eta 70 mm-ko diametroko bi irteera—, eta irteera horiek UNE 23.400-80 Araua bete beharko dute.

Sute aho bakoitzak bere hodia izan behar du sarera konektatzeko, eta horren diametroak eta konektatuko den sare atalak berdinak izan behar dute. 100 metroan behin, gutxienez, juntura elastikoa duen ataka moduko ixte balbula izan behar dute, eta behar bezala seinaleztatu behar dira, "Suteen aurkako babeseta eta borroka. Seinaleztapena." UNE 23-003-81 Arauaren arabera.

Su hartzeko arrisku berezia duten industriek (beren prozesu edo maneian produktu sukoiak erabiltzeagatik arriskutsuztat joak) autohornikuntzarako ur biltegia izan behar dute sutea izanez gero erabiltzeko, bere ezaugarrien arabera 2 orduko autonomia duena.

4. Sareko beste elementu batzuk.

Kutxetek hormigoizkoak izan behar dute, eta bideen azpian jarri behar badira, hormigoi armatuzkoak izan beharko dira; burdinurtuzko tapak izan behar dituzte, eta, bideetan jarri behar badira, horiek ere sendotu egin beharko dira. Udalak horretarako duen inskripzioa izan beharko dute.

Beharrezkotzat jotzen badira, beroan galvanizaturiko burdinurtuzko atalak izango dituzte, bertan sartu ahal izateko.

Ukondoetan eta aldapa ataletan ainguraketak ezarri behar dira, eta 100 mm-tik gorako diametroa izan behar dute, lurraren bultzada pasiboa kontuan izan gabe.

Eraikin edo partzela bakoitzaren hartunea (bola balbula) lurzoru publikoko kutxeta erregistragarri batean ezarri behar da beti.

Kontadoreak gune zentralizatu batean ezarri behar dira, udaleko zerbitzuak eta Ur Partzuergoa erraz irits daitezkeen leku batean.

5. Xedatutako arauetikiko aldaketak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiak emanez gero, artikulua honetan xedatutako baldintzei aldaketak egitea onartuko da. Horretarako, nahitaezkoa da udaleko zerbitzu teknikoen aurretiko txostena.

168. artikulua. Saneamendu sarea.

Estolderia eta saneamenduari buruzko Zumaiako Saneamenduko plan integralak sare tipologiari buruz zehazten duenean subrogatzen da artikulua hau, edo, bestela, hori ordezkatzeko edo garatzen duten eta lbaiederko Ur Partzuergoak onartzen dituen zehaztapenetan edo figuran. Obra eta proiektu guztiek organo eskudunaren nahitaezko txostena izan behar dute. Jarraibide gisa:

1. Sarearen tipologia.

Saneamendu sareak sistema banatzailea izan behar du. Bestalde, berriro urbanizatzeko obretan, salbuespen gisa onar daitezke hondakin urak batera husteko konponbide zehatzak; betiere, ur garbiko emari handiak ur beltzen sarera isuri gabe. Horiek itsasadarretara isuriko dira.

Eraikin berrien kasuan, barne saneamendu sistema banatzailea ezarri behar da, eraikina kokatuta dagoen areako sare mota edozein delarik ere. Bi sareek kutxeta banatan amaitu beharko dute, partzelaren barnean eraikigarriak ez diren lurretan, eta hortik egingo dira udaleko sarerako hartuneak, berezita.

2. Sarearen ezaugarriak.

Sare orokorreko hodi guztiek 300 mm-ko diametroa izan behar dute gutxienez.

Ur hornikuntzarako hodiak baino maila bat beherago kokatuko da sarea, eta gutxienez 1,00 m estalita. Galtzadaren azpitik igaroko balitz, beharrezko hormigoizko errefortzua ezarri beharko litzaioke, eta erregistro kutxetak ezarri beharko lirateke sekzio, malda eta lerro aldaketa bakoitzean, baita adar hartuneetan ere, eta gehienez 50 metroko.

Kutxetak hormigoizkoak izango dira, aurrefabrikatuak edo "in situ" egindakoak. Burdinurtuzko tapak izan behar dituzte, udalak horretarako duen inskripzioa dutenak; ur beltzen sarearekiko eta sare bateratuekiko estankoak izan behar dute. Karratuak badira, gutxienerako sekzioak 80 x 80 cm-koa izan behar du; biribilak badira, 80 cm-ko diametrokoa.

Urbanizatu berri diren edo berriro urbanizatu diren kaleetan, hustutegiak ezarri behar dira gutxienez 30 metroko; bide malda %1 baino txikiagoa bada, distantzia hori 20 m-ra murriztuko da. Hodi bateratu batera isurtzen badira —egoera berezietan soilik da hori onargarria—, hustutegiek sifonikoak izan beharko dute.

3. Xedatutako arauetikiko aldaketak.

Salbuespen gisa, esplizituki eta behar bezala justifikatutako arrazoiak emanaz gero, artikulua honetan xedatutako baldintzei aldaketak egitea onartuko da. Horretarako, nahitaezkoa da udaleko zerbitzu teknikoaren aurretiko txostena.

169. artikulua. Telefonía sarea.

Dokumentu hau behin betiko onartzen denean, derrigorrez lurpekoa izan behar du urbanizazio berriko area guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten areak berriro urbanizatzen badira ere, derrigorrezkoa izango da xedapen hau, zerbitzuaren enpresa titularraren kontura.

Enpresa hornitzaileak adierazitako kalitate eta araudi eskakizunak eta xedapenak bete beharko dituzte sare horiek.

170. artikulua. Energia elektrikoaren hornikuntza sarea.

Banaketa linea guztiek (goi tentsiokoak eta behe tentsiokoak) lurpekoak izan behar dute, hiri eremuetako 30 Kv-ko zirkuitu paraleloak barne. Hori ez da aplikagarria izango hirigunetik urrun dauden zenbait bizitegi zonetan edo industrigunetan, udalak horrela egokitzat joz gero.

1. Sareen ezaugarriak.

Egoera kontrakoan, eroaleen eta eraikinetako edo eraikuntzetako puntu irisgarrien artean 5 m-ko distantzia egongo da, gutxienez.

Eroaleetatik lurreko hainbat puntutarako (bideak, egon daitezkeen betegarriak, etab.) gutxienerako distantzia 6 metrokoa izango da eroaleen bide bertikal gorenean.

2. Lurpeko sareen ezaugarriak.

Lurpeko kanalizazioak 0,80 m-ko sakonerara egon behar du goiko aldetik. Zementuzko hodiz osatua egongo da: 10 cm-ko diametroko hodiak behe tentsiokoentzat eta 15 edo 20koak goi tentsiokoentzat; 13,2 kv-koa, zementuzko edo PVCzko junturak dituena, 110 mm-ko diametrokoa behe tentsiokoentzat eta 160 mm-ko diametrokoa goi tentsiokoentzat.

Hareazko azpiaren gainean ezarri behar dira, eta hareazko 20 cm-ko estaldura izan beharko dute.

- Erregistroek hormigoizkoak izan behar dute galtzaden azpian, eta bloke edo adreiluzkoak espaloietan eta ibilgailu arinen igarobideetan.
- Goi tentsioko eta behe tentsioko lineak zanga berean ezarri behar dira.
- Erakunde eskudunek xedatutako baldintzak bete beharko ditu, eta, zehazki, Behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoaren MI-B.T.-006 instrukzio osagarriak xedatutakoa.

3. Transformazio zentroak.

Enpresaren beharren arabera, planoetan grafiatutako lekuetan ezarri beharko dira, abonatuari zerbitzua eskaintzeko; hori izan ezean, dagokien urbanizazio proiektuetan ezarri beharko dira. Lurpekoa izan behar du, erraz iristekoa, edo eraikuntzen edo elementuen barruan integraturik gelditu beharko du, kota ezberdintasunagatik horrela egitea posible bada, bederen.

Behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoaren arabera (17. artikulua), 50 Kva-tik gorako eskaria duen eraikin baten proiektua egiterakoan, transformazio zentrorako lokal bat ezarri behar da.

171. artikulua. Argiteria publikoaren sarea.**1. Sarearen tipologia.**

Argiteria publikoaren sareak lurpekoa izan behar du area urbanizatu berri guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten areak berriro urbanizatzen badira, xedapen hau derrigorrezkoa izango da.

2. Zerbitzu mailak.

Bide urbano nagusietan, zerbitzuko batez besteko gutxieneko iluminantziak 15 lux-ekoa izan behar du, eta gutxieneko uniformetasun faktoreak, 0,30ekoa.

Gainerako bide, plaza, oinezkoen zona, lorategi eta abarretan, batez besteko argiztapenak 10 lux-ekoa izan behar du, eta uniformetasun koefizienteak, 0,30-ekoa.

Sodio lurrunezko goi tentsioko lanparek osatuko dute luminaria, eta kasu bakoitzean zehaztuko da zein motatakoak izango diren.

Obra zibila NTE-IEE Arauak xedatzen duenera egokitu behar da, eta Behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoaren instrukzio osagarriak manatzen duenera doitu behar da.

172. artikulua. Bide eta espaloi urbanoen eraikuntzaren eta diseinuaren ezaugarriak.

Ibilgailuen eta oinezkoen bide sarea ezaugarri hauen arabera ezarri behar da:

1. Besteak beste, ibilgailuentzako galtzadak, espaloiak eta aparkalekuak, arrapalak eta eskaillerak informazio grafikoan adierazi behar dira (1:1.000 eta 1:500 eskalako planoak) edo xehekatze eskala handiagoan eta sekzioetan.

2. Ezaugarriak (errebal eta hirigune zaharrak izan ezik).

a) Ibilgailuentzako galtzadak:

—Zoladura malgua, errepideen G.1-IC Arauaren arabera.

—Zeharkako sekzioa, erdiko akordio parabolikoa eta gutxienez muturretaranzko %2ko malda dituen; ertz erretenaren amaiera zona gutxienez 35 cm zabal den hormigoi zurizkoa izango da; harri bertikalezko edo aurrefabrikatutako hormigoizko 15 x 25 cm-ko zintarriz espaloiarekin errematatu, eta H - 150 hormigoizko 15 cm-ko geruza batean finkatua.

b) Espaloia eta oinezkoen areak (plazak izan ezik).

Espaloi nagusien zoladurak baldosa hidraulikozkoa izan behar du, eta udalak adieraziko du zein motatakoa izango den. Granitozko edo aurrefabrikatutako hormigoizko 15 cm-ko zintarriz errematatu beharko da.

Ureztatzeaz, profilaketaz eta trinkoketaz prestaturiko zabalgunez osaturik egongo da bide zorua; zabor legarrezko 15 cm-ko oinarri azpi pikortsua izan behar du, baita, gutxienez, 10 cm-ko H-150 hormigoizko oinarria ere.

Zeharkako sekzioak %1eko malda izan beharko du galtzada aldera gutxienez.

Oinezkoen areetan irtengunerik gabeko zolaketa erabili behar da, oinezkoen zirkulazioaren erosotasunerako, batik bat, baina baimentzen den gaitutako ibilgailuen zirkulazioarekin bateragarria izan behar du.

c) Betiere udalak berariaz baimentzen badu, bigarren mailako espaloietan 3 cm-ko lodierako asfaltozko aglomeratua erabili daiteke, gutxienez 15 cm-ko lodiera duen zabor legarrezko oinarri azpi pikortsu trinkotu eta zarpiatuaren gainean.

d) Ibilgailuen zirkulazioa jasaten duten espaloi atalak (garajeetarako sarbideak, pasagune mugatuak, aparkalekuak, etab.) sendotu egin beharko dira. Horretarako, 15 cm-ko lodiera duen H-250 hormigoizko zolata eta 8 mm-ko diametroa eta 15 x 15eko neurria dituen sare elektrosoldatu sendogarria erabili beharko dira.

3. Salbuespen gisa, dagokionez eta behar bezala justifikatutako arrazoiak emanez gero, artikulua honetan adierazitako baldintzei aldaketak egitea onartuko da. Horretarako, nahitaezkoa da udaleko zerbitzu teknikoaren aurretiko txostena.

4. Urbanizazio elementuen diseinuari dagokionez, espaloietan, pasealekuetan, berdeguneetan eta oinezkoek lehentasuna duten parke eta plazetan, Lurralde Antolamendu eta Ingurumeneko Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko preskripzioak eta "Hirigintza trabak kentzeko arauak" buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea ezartzea derrigorrezkoa izango da.

173. artikulua. Gas naturalaren hornikuntza sarea.

1. Banaketa sareak lurpekoa izan beharko du instalatzen den area guztietan, eta horren ezaugarriek indarrean dagoen araudiko eskakizunak bete beharko dituzte.

2. Finka bakoitzaren hartune orokorretatik kontsumo puntuetara arteko goranzko kanalizazio bertikalak barne patioetatik edo hodi kaxetatik (aireztatua eta irisgarria) igaroko dira; behar bezala ezkutatuta gelditzen badira soilik onartuko da horiek eraikinen kanpo fatxadaren ezartzea (hala nola, esekitokiaren barruan, sareten atzean eta aireztatutako kaxen barruan, edo beste moduren batera, fatxadaren egitura arkitektonikoan behar bezala integratzen badira).

174. artikulua. Beste sare batzuk.

Zanga berean ezarri beharko dira etorkizuneko gas natural hartuneetarako itzarote hodiak, baina 100 cm-ko diametroko lau (4) hodi ere, telekomunikazioetarako edo udalak egokitzen dituen beste erabilera batzuetarako.

Sareak lurpekoa izan beharko du, eta indarrean dagoen araudiarekin bat etorri beharko du.

Telekomunikazio sareari dagokionez, puntu hauek errespetatu beharko dituzte urbanizazioek:

a) Kanalizazioak ezartzerakoan, gainerako zerbitzuekiko 30 cm-ko distantzia utzi beharko da gurutzatu egiten badira, eta 50 cm-koa paraleloan badoaz.

b) Espaloietan, plazetan eta, oro har, bide publikoetan aterpez kanpoko armairuak ezartzeko — telekomunikazio zerbitzuak eskaintzeko ekipo aktiboetarako—, mila biztanleko 4m²-ko espazioa aurreikusiko da.

4.3. KAPITULUA. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTIKODUN GISA KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK**175. artikulua. Katalogatutako elementuen babes erregimenaren formulazioa.**

1. Arrazoi artistikoak, historikoak, ekologikoak edo naturalistikoak direla-eta bereziki zaindu beharreko elementu eraikiak edo naturalak babesteko neurri lotesleak zehazten ditu atal honek, 1976ko Lurzoruaren Legeko 19. artikulua eta hurren ondorengoak baina 6/98 legea ere, eta horren ondorengoek eta horrekin bat datozen xedapenek diotenaren arabera.

2. Lurzoruaren Legeko 19. Arauak xedatzen duenaren arabera, Katalogo bat eratu da Arau Subsidiarioen zehaztapenen dokumentu osagarri gisa. Aurreko epigrafean adierazitako babestu beharreko ondasunen zerrenda ordenatu bat ageri da katalogo horretan.

3. Indarrean dagoen "Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen" arabera irekitako ondasunen kalifikazioaren arabera sartzen dira ondasunak aipatu berri den katalogoan.

Bestalde, arauak indarrean dauden denboraldian elementuren bat berriro "kalifikatzen" bada edo "kultur ondasunen" inbentarioan sartzen bada, katalogoan sartutzat emango da, elementu hori katalogoari buruzko dokumentu honetako formulazioan adierazi ez bada ere.

176. artikulua. Katalogazioaren eraginak.

1. Eraikinak edo elementuak interes historiko, artistiko edo naturalistikodun gisa katalogatzen badira, horiek kontserbatu, babestu eta zaindu egin beharko dira. Adierazitako helburuak lortzetik sortutako betebeharrak bakoitzaren jabeari eta administrazio publikoari —dagokion neurrian— dagozkie.
2. Katalogatutako elementuetan ezingo da esku-hartze suntsitzailerik edo eraispenik egin; hori ez da aplikagarria izango, ordea, baliorik gabeko eranskinei edo katalogatutako elementuaren izaera hutsaltzen dutenei eragiten badiete eta berariaz baimentzen badira. Ezkutuko eraispenei buruzko neurri hertsatzaile zehatzak xedatzen dituzte LLTB/76ko 225. artikulua eta horrekin bat datozenek.
3. Katalogatutako elementuetan obrak egin edo edozein erabilera ezarri aurretik, udalari kontsultatu beharko zaio, planeatutako esku-hartzea ezarritako babes helburuei egokitzen zaien jakiteko. Kontsulta hori dagokien erakundeei bidali beharko die udalak, legez horien babespean dauden “katalogatutako” ondasunak badira. Gainerako kasuak zuzenean ebatziko ditu.
4. Eraikuntza eta erabilera murrizketa eta erregulazio bereziak ezar ditzakete aipatu berri diren erakundeek edo udalak —kasu bakoitzean dagozkionak—. Jabeen kontura obra jakinak egiteko ere agindu dezakete —indarrean dauden lege xedapenen mugen barruan—, katalogatutako elementuen alderdi edo zati interesdunak babesteko eta balioesteko.
5. Eraikin bat interes historikodun edo artistikodun gisa katalogatzen bada, debekatua dago gainjarritako elementuak eta eraikinarenak ez direnak bertan ezartzea; besteak beste, eraikinean guztiz integratu gabeko iragarkiak, kartelak, banderatoak, kableak, zutoinak edo markesinak.

177. artikulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

1. Proposatutako katalogoan, barne hartutako elementuen sailkapen deskribatzaile bat egiten da. Katalogo horretan, elementu eraikiak daude, baita balio naturalistiko edo kulturala duten elementuak ere —azken horiek lurzoru urbanizaezinetan kokatzen dira gehienetan—.
2. Bestalde, arau ikuspegitik ezaugarri bereizgarria da eraikitako elementuak ondasun kalifikatutzat edo ondasun inbentariatutzat jotzea, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen arabera. Izan ere, horrela izendatutako elementuak Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren babespean ezartzen ditu.

178. artikulua. Eraikitako eta katalogatutako elementuak babesteko irizpide eta xedapen orokorrak.

1. Hainbat jarduera mota orokor ezartzen dira katalogatutako eraikinetarako, honela izendatuak, hurrenez hurren: zaharberritze zientifikoa; kontserbatzeko zaharberritzea, A, B eta C kategorietan; kontserbazioa eta apaindura; sendotzea; eraberritzea eta ordezkatzeta. Horiek Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduerak babesteari buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean definiturik daude.

Ondarearen 7/1990 Dekretuaren arabera kalifikatutako edo inbentariatutako eraikinei, instalazioei eta, hala badagokio, eraikitako lurzoruei aplikatuko zaie lehenengo maila; gainerakoak, katalogatutako gainerako eraikin eta elementuei aplikatuko zaizkie.

Hirigune historikoetan kokaturiko eraikinen babes maila Birgaitzeko plan berezien arabera ezartzen da, eta hau da:

P.1.: Babes integrala (zaharberritze zientifikoa eta kontserbatzeko zaharberritzea, C kategoria).

P.2.: Kanpo konfigurazioaren babes integrala eta barne antolaketaren babes estrukturala (kontserbatzeko zaharberritzea).

P.3.a: Kanpo konfigurazioaren eta barne konfigurazioko oinarriko elementu tipologikoen babesa soilik duten eraikinak (kontserbatzeko zaharberritzea, kontserbazioa eta sendotzea, baita eraberritzea ere).

P.3.b: Kanpo konfigurazioaren babesa soilik duten eraikinak (eraberritzea, kontserbazioa eta sendotzea).

2. "Katalogatutako" eraikinetan egiten diren obrek udal ebazpenetan xedatutako baldintzak bete beharko dituzte aurretiko kontsultari erantzuteko, eta, "kalifikatutako edo inbentariatutako ondasunen" babesaz arduratutako erakundeek xedatzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte, horrela badagokio.

Kontsulta negatiboa izanez gero, bideragarriak diren esku-hartzeko beste alternatiba batzuk proposatuko ditu udalak, helburu horiek lortu ahal izateko.

3. Katalogatutako eraikinetan obrak egiteko —eta, udalak beharrezkotzat joz gero, baita "obra txikiak" egiteko ere— goi mailako arkitekto baten parte hartzea eskatuko da obra zehazteko eta horren exekuzioa gainbegiratzeko.

7/1990 LEGEAREN AFEKTAZIOAK

Kultur ondasunei buruzko preskripzio lotesleak:

a) Kalifikatutako kultur ondasunak:

Ondasun arkitektoniko edo/eta arkeologikoak: Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak 12. eta 28. artikuluetan adierazten duenez, Kultura Sailak kultur ondasunetarako ezarritako preskripzioetara egokitu behar dute hirigintza planeamenduko tresnek, eta, horrez gain, sail horren aldeko txostena izan behar dute.

28. artikulua, 1. "Zermugatutako ondasun higiezinakoak, babes-jaurpideari eta honi egokitu beharreko hirigintza-egitامتaketako egiterapideei atxikirik zaindu beharko dira, eta nolana ere, araudiz ezar daitezzen baldintzetan, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Turismo Sailaren aldeko erizpena beharko dute".

Beraz, dokumentu honetan xedatutako zehaztapenek ondasun horiekiko izaera loteslea izango dute.

b) Inbentariatutako kultur ondasunak.

b.1. Ondasun arkitektonikoak. Lege testu horretako 20. artikulua elementu mota horiek behar bezala mantentzera, zaintzera eta babestera behartzen du, horien osotasuna ziurtatzeko, eta gal, suntsi edo honda ez daitezzen. Bestalde, horietan egiten diren eta ondare monumental gisa duten balioa erasotzen duten obra eta lan guztiak bertan behera utz ditzakete foru aldundiek, erantzuleei legeaz kanpo eginiko kalteak konpontzeko eskatuz; eskakizunari jaramonik egingo ez baliote, exekuzio subsidiario bidez gauza dezake dagokion foru aldundiak.

Beraz, hirigintza dokumenturen bateko determinazioen batek inbentariatutako kultura ondasunen balioei erasotzen badie, zuzendu, aldatu edo berrikusi egin beharko da, ondasun hori gal, suntsi edo honda ez dadin benetako babes bat izateko.

c) Kultur ondasun gisa kalifikatutako espedienteak irekia duten elementuak.

Elementu horiei —bai arkitektonikoei, bai arkeologikoei— kalifikatutako kultur ondasunek legez duten babes erregimen bera aplikatu behar zaiela xedatzen du 22. artikulua.

22. artikulua. “Kultur ondasun bat zermugatzeko zehaztapidetzari ekiteak, doakion ondasunarekiko, lege honetan zermugatutako ondasunentzako oharmandako babes-jaurpidean behin-behingorako ezartzea ekarriko du”.

Beraz, kalifikatutako kultur ondasunei buruz lehen adierazitakoa aplikatu beharko zaie horiei ere.

d. Izaera loteslea.

1.1. San Telmo, Arritokieta eta Santiago ermitak Santiagoko Bideari atxikirik daude. Multzo monumental kategorian duen kultura ondasun gisa kalifikatuta daude, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren arabera (otsailaren 11ko EHAA, 29. zk), eta babes erregimen hau du:

San Telmo Ermita: oinarritzako babesak.

Arritokieta Ermita: maila ertaineko babesak.

Santiago Ermita: maila ertaineko babesak.

1.2. Zuloaga museoa eta Ubillos dorrea monumentu izendatuta daude 1964ko urtarrilaren 17ko Aginduaren arabera (otsailaren 29ko BOE, 52. zk.). Zumaiako San Pedro eliza ere monumentu izendatua dago, uztailaren 17ko 265/1984 Dekretuaren arabera (1984ko abuztuaren 4ko EHAA, 132. zk.).

Elementu horietan egin daitezkeen esku-hartzeak zaharberritze zientifikoari eta kontserbatzeko zaharberritzeari dagozkienak dira.

1.3. Olazabal Etxeak irekia du monumentu historiko artistiko izendatzeko espedienteak, 1980ko irailaren 29ko ebazpenaren arabera (azaroaren 29ko BOE, 287. zk.).

Elementu horretan egin daitezkeen esku-hartzeak kontserbatzeko zaharberritzeari dagozkio.

e) Izaera orientagarria.

Lege babeserako proposatutako higiezinei dagozkien espedienteak ireki bitartean, horietan egiten diren esku-hartzeak zaharberritze zientifikoak eta kontserbatzeko zaharberritzeak izatea komeni da, Ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaitze jarduerak babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko “Birgaitzeko esku-hartzeak” I. Eranskinean zehaztutakoaren arabera.

Tokiko babeserako proposatutako higiezinetan obrak egiterakoan, horien bolumetria, kanpo itxura eta oinarrizko banaketa tipologikoa eta estrukturala errespetatzea komeni da, aipatu den 317/2002 Dekretuaren arabera birgaitze kategorian kokaturik.

179. artikulua. Birgaitze integratuko planek babes erregimenetan eragin ditzaketen aldaketak.

Hirigune historikoari eta errebal multzoei eragiten dieten Babesteko edo Birgaitze integratuko plan bereziek esku-hartze eremuan katalogatutako eraikin eta elementuen zerrenda alda dezakete, hori Arau Subsidiarioen aldaketatzat jo gabe. Elementu berriak sar ditzakete, baita beste batzuk alde batera utzi ere, ikerketa zehatzago baten ondorioz horri buruzko beste balorazio irizpide batzuk lortuz gero. Bestalde, gaitasun horrek ez die eragingo "kultur ondasun" gisa "katalogatutako" eraikinei edo elementuei.

Aipatutako arloetako eraikinen babes irizpideak aldatzeko eta osatzeko ahalmena ere izango dituzte plan horiek.

180. artikulua. Katalogatutako eraiki gabeko elementuak babesteko neurriak.

1. Landa ingurunean kokatutako interes naturalistikoa eta kulturala duten elementuak babesteko neurriak lurzoru urbanizaezinen —itsaslabarrak, hondartzak, Santixo, Talaimendi, Artadi, Beduako uharteak eta Oikiako basoak, hain zuzen— berariazko ordenantzetan zehazten dira.

2. Katalogoan barne hartutako hiri finka multzoetan eta interesdun natur gunetan ezingo da jatorrizko egoera funtsean aldatuko duen esku-hartzerik egin (mozketak, bereizi gabeko inausketak, espezie berrien landaketak, etab.), ezta botanika eta paisaia osaketa aldatu ere.

Horiek erabilera publikorako egokitzeko lanak hasi aurretik, Kontserbazio eta Antolaketa plan bereziak idatzi behar dira, horien balioei eusten zaiela bermatzeko.

Arreta berezia jarriko zaie babestutako areetako paisaien eta ingurumenaren itxurari eragiten dioten gai guztiei. Esaterako, erabilera moduak; zolaketaren tratamendua; zuhaitzen, zuhaixken eta lorategiek dituzten parterreen forma, mota eta antolaketa; karelen diseinua, burdinesiak eta hiri altzariak.

3. Oro har, ez daude baimenduta lurraldearen fisionomia fisikoari eragin diezaioketen obrak (lurrak mugitzea, pistak, zangak eta sarbideak irekitzea, lurrak edo hondakinak isurtzea), ezta paisaiaren, naturaren edo faunaren ezaugarriari eragin diezaioketenak ere. Arriskuak ekiditeko (harriak erortzea edo irristatzea) eta ingurumen inpaktua zuzentzeko behar-beharrezkoak direnak bakarrik baimenduko dira.

4. Arauen garapenean, "arkeologi aztarnategiak" aurkitzen eta katalogatzen badira, dokumentu honen katalogoari gehituko zaizkio, eta zuzeneko esku-hartze edo eragite fisikoak debekatu egingo dira. Salbuespena dira eskudun erakundeek berariaz baimendutako indusketa lanak.

Katalogo horren dokumentazio osagarri gisa, babesteko baldintzak eta eremua adieraziko dira, eraikitzea, zuhaitzak landatzea eta indusketak egitea debekatzeko.

4.4. KAPITULUA. ERAIKINETAN SUTEAK PREBENITZEKO ARAUAK**181. artikulua. Helburuak eta aplikagarritasuna.**

Suteen aurkako zerbitzuen esku-hartzea ahalbidetu eta erraztu beharra daukate hirigintza planeamenduek, eraikinak diseinatzeko eta eraikitzeke baldintzek eta, bereziki, eraikinen ingurune hurbilek, horietarako sarbideek, horien fatxadako hutsuneek eta ur elikadura sareek (89/106 EEE Zuzentaraua) (Abenduaren 29ko 1630/1992 Errege Dekretua. 93-02-09ko B.O.E.).

Aplikagarria da NBE-CPI-96 ere.

Bidezko hirigintza jarduera edo eraikitzeke lizentzia guztietan aurreko baldintzak bete daitezten, arau hauek xedatuko dira.

182. artikulua. Gerturatze baldintzak.

Eraikinen aurreko maniobra espazioetara gerturatzeke bideak baldintza hauek bete beharko ditu:

Gutxieneke zabalera librea: 5 metro.

Gutxieneke altuera librea edo galiboa: 4 metro.

•Atal makurretan, koroa zirkular batek mugatuko du ibilgailuentzako bidea: horren barruko lerroaren erradioa 5,30 m-koa izango da eta kanpokoarena 12,50 m-koa, eta zirkulatzeke 7,20 m-ko zabalera librea izango du.

Bidearen ahalmena: 2.000 Kp/m²

•Zirkulazio kodeko 58. artikulua araberakoa izango da (kodea ibilgailuen pisuak eta neurriak erkidegoko araudira egokitzeko abuztuaren 2ko 1317/1991 Errege Dekretuak aldatu zuen. B.O.E. 1991-09-4).

183. artikulua. Ingurunearen baldintzak.

a) Beheranzko ebakuazio altuera 9 m-tik gorakoa duten eraikin guztiek maniobra espazioa izan beharko dute fatxada luzeenean zehar, eta baldintza hauek bete beharko ditu:

Gutxieneke zabalera librea: 6 metro.

Gutxieneke altuera librea: dagokion eraikinarena.

Eraikinarekiko gehieneko tartea: 10 metro.

Espazio horretatik eraikinaren sarbiderako gehieneko distantzia: 30 metro.

%10 baino txikiagoko malda.

Espazioaren sostengu ahalmena: 2.000 Kp/m²

Trokelaketarekiko erresistentzia: 10 Tm s/20 cm 0

Trokelaketari dagokion baldintza espazio horretan zerbitzu publikoen kanalizazioetarako dauden erregistro tapek bete beharko dute, 0,15 x 0,15 m baino handiagoko dimentsioa dutenean. UNE 41-300 Arauaren zehazpenak bete beharko dituzte.

Ezingo da hiri altzaririk, zuhaitzirik, lorategirik edo mugarririk ezarri, eta behar bezala seinalezatu beharko da.

b) Kanpotik sarbide bakarra duten eraikinetako fatxadek etxadi plazetako barne urbanizazioetara edo lorategi espazioetara ematen badute, a) paragrafoko baldintzak bete beharko dira, eskailera kaxaren aurreko esparruko 10 m-ko zerrenda batean, gutxienez; kasu horietan gune hori bereziki babestu beharko da eta irisgarria izan beharko du altuera guztietan.

c) Baso areen barnean edo horiekin muga egiten duten erabilera publikoko eraikinek —esaterako, urbanizazioak, hotelak eta ospitaleak—, baldintza hauek bete beharko dituzte:

1) 25 m-ko zabalerako zerrenda batek banatu behar ditu eraikitako zona eta baso zona, bertan ezingo da egon baso areako suterik heda dezakeen zuhaixka edo landaretzarik, eta 5 m-ko bide perimetral bat izan beharko du.

2) Eraikitako edo urbanizatutako zonak bi sarbide eta irtenbide bereizi izan behar ditu, eta horietako batek 157. artikuluan adierazitako baldintzak bete beharko ditu.

3) Aurreko paragrafoan adierazitako bi bideak izatea ezinezkoa bada, 12,50 m-ko erradioa duen zirkulu formako zaku hondo batean amaitu beharko du sarbide bakarrak, eta 157. artikuluan adieraziriko baldintzak betez.

4) Aurreko paragrafoko baldintzak betetzen dituen 1.000 m-ko espazio bat jarri beharko da suteak itzaltzeko ibilgailuek zirkula dezaketen eta irteerarik ez duten baso pistetan, ibilgailu horiek maniobrak errazago egin ahal izateko.

184. artikulua. Fatxadatik irisgarritasuna izateko baldintzak.

157. artikuluan xedatutakoaren arabera, han zehaztutako baldintzak bete behar dituzten fatxadek suteen aurkako zerbitzuetako langileak sartzeko moduko hutsuneak izan behar dituzte. Bao horiek eskakizun hauek bete beharko dituzte:

a) Eraikineko solairu guztietarako sarbidea erraztu beharko dute, eta barlasaiak solairuaren mailarekiko duen altuera ezingo da 1,20m-tik gorakoa izan.

b) Gutxieneko neurri horizontal eta bertikalek 0,80 x 1,20 m-koak izan behar dute, eta ardatzen arteko distantzia ezingo da 25 m-tik gorakoa izan, fatxadaren kanpoaldetik neurtuta.

c) Bao horietatik eraikinean barneratzea eragozten edo zailtzen duen elementu osagarriarik ezingo da jarri fatxadan, behe solairuko baoetan ezarri beharreko segurtasun elementuak izan ezik.

185. artikulua. Ur sareen baldintzak.

Hirigintza planeamenduren baten bidez, ur hornikuntza sarearen trazatua barne hartzen duen lur antolaketa edo urbanizazio lanik egiten bada, sute ahoak instalatu beharko dira (NBE-CPIko eranskinetan han adierazitako eraikinetarako —haien erabileren arabera— eskatzen dena ere bete beharko dute, noski). Instalazio horrek baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Leku irisgarrietan kokatu beharko dira, zirkulaziorako eta ibilgailuak aparkatzeko espaziotik kanpo; behar bezala seinaleztatu beharko dira, UNE 23-033 Arauaren arabera, eta horien arteko distantzia —espazio publikoetatik neurtua— ez da 100 m-tik gorakoa izango.
- b) Sute ahoek zutabezkoak edo kutxetatan lurperatutakoak izan beharko dute. Tokiko ur zerbitzuen eskakizunetara egokitu beharko dira, baina horien errakoreek UNE 23-400 Arauaren arabekoak izan beharko dute. Horien ezaugarriek eta zehazpenek, aldiz, UNE 23-405, 23-406 eta 23-407 Arauak bete beharko dituzte, erabilitako modeloen arabera.
- c) Sareak sute ahoak baditu eta gertuen dauden sute ahoak erabili beharko balira, sarearen diseinuak eta elikadurak baldintza hauek bete beharko lituzke: horietako bakoitzaren emariak gutxienez 500 litro/minutukoa izan beharko luke 80 mm-ko diametroko sute ahoentzat, eta 1.000 litro/minutukoa 100 mm-ko diametrokoentzat, bi orduz.
- d) Eraikin batean sute ahoa beharrezkoa bada baina banaketa sarearen hornikuntza ahalmena dela-eta ezin bada jarri, hori gutxienez 120 m³-ko ahalmena duen ur erreserbarekin ordezkatu daiteke; beharrezkoa bada, baita c ataleko funtzionatze baldintzak betetzen dituen bultzatzaile taldearekin ere. Behar bezala dimentsionatuz gero, suteen aurkako beste instalazio batzuetarako edo erabilera sanitarioetarako ere balio dezake ur erreserba horrek.
- e) Erabileragatik sute ahoa beharrezkoa duten eraikinetan, eraikinaren sarrera nagusitik 50 m-ra kokatu beharko da, gehienez.

186. artikulua. Erabileren bateragarritasuna.

Beste erabilera batzuk dituen eraikin bolumen baten barnean biltegitratze edo industri erabilerako jarduerak egiten diren lokalen bat badago, hirigintza ordenamenduak bateragarritasun hori jasotzen duelako, baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Industria edo biltegi horien arrisku intrintseko mailak baxua izan beharko du, A eranskinetako irizpideen arabera.
- b) Eraikinaren gainerako edozein zonarekin komunikatzen duten sarbide eta larrialdietarako atearak RF-60 motakoak izateaz gain, atondoa eduki beharko dute.
- c) Behe solairuan edo soto solairuan kokaturik badaude, horietako eskailerek, arrapalek, sarbide atearak eta gainerako komunikazioek eraikineko gainerako ebakuazio bideetatik bereizita egon beharko dute. Eraikinaren fatxadetara edo patioetara irekiriko aireztatze edo argiztatze bakoek eraikineko gainerakoekiko 6 m-ra egon beharko dute gutxienez, edo metro bateko hegalkina duten hegalkak eduki beharko dituzte gainean, eta EF-60 motakoak izan beharko dute gutxienez. Goiko solairuetan kokatzen badira, atondoa izan beharko dute sarbide guztietan (RF-120 motakoak) eta RF-60 motako atearak izan beharko dituzte.
- d) Soto solairuan badaude, 300 m²-tik gorakoak ez diren sute sektoreetan banatu beharko dira, eta RF-180 motakoak izan beharko dute. Behe solairuan edo goiko solairuan badaude, sute sektoreak ezingo dira izan 500 m²-tik gorakoak, eta RF-120 motakoak izan beharko dute.

e) Beste erabilera batzuek dituzten eraikinetan kokatutako lokal industrialak edo biltegiatze lokalak ezingo dira kokatu sestra azpitik 4 metrora baino gehiagora, eta lehen sotoan egongo dira.

187. artikulua. Eraikuntza baldintzak.

Eraikitze erabilitako materialek duten suaren aurkako erresistentzia (RF), suarekiko egonkortasun (EF) eta erreakzioari dagokionez, erabilera bakoitzerako NBE-CPIk agintzen duena bete beharko dute, baina horrek ez ditu salbuesten elementu bereziei buruzko arau hauek betetzetik.

1. Tximiniak eta hodiak

a) Beheko suen eta berokuntza galdaren tximinietako hodiak M0 motako materialez eginda egoteaz gain, behar bezala isolaturik egon behar dute eraikinen barnetik igarotzen badira, eta estaltzen dituzten paramentuen azken kanpo tenperaturak ezingo du 45° C-tik gorakoa izan.

b) Tximini bakoitzak bere ke hodia izan beharko du, eta sukalde eta bainuetako lurrinak irteteko eta horiek aireztatzeko soilik erabil daiteke SHUNT motako sistema.

c) Debekatuta dago erregai gaseosoa darabilten etxeko tresnek sortutako gasak —bai erreak, bai erre gabeak— zuzenean ebakutzera gelak, sukaldeak edo eskailerak aireztatzeko barne patioetara edo argi patioetara, baita horiek estali gabe daudenean ere. Gas horiek kanalizatu egin behar dira teilatura, azaleratzen diren kota gutxienez metro batez gainditzen duten arte.

d) Txinpartak edo piztutako hondakinak igor ditzaketen erregaien edo erregai solidoen tximiniek txinpartak itzaltzeko erremate edo txapel bat izan beharko dute goiko muturrean, horiek piztuta irten ez daitezen.

e) Geletako eta eskailera kaxetako argi eta aireztatze patioak eta zerbitzu instalazioen edo kanalizazioen aireztatze patioak estalita egon daitezke. Hala badaude, etengabeko eta kanporako zuzeneko aireztatzea bermatzeko hodiak izan beharko dituzte gainaldean, eta horren azalera dagokion patioaren edo aireztatze patioaren %20 izango da gutxienez.

2. Estalkirako irteera

Eraikin orok irisgarritasun handiko zuzeneko irteera bat izan behar du eskailera kaxa bakoitzetik teilatura, 1 m x 1 m-koa gutxienez. Erraz irekiko da, giltzarik edo sarrailarik gabe, kanpoaldera. Zabaltza laua bada, gutxienez 1,80 m-ko altuera eta 0,70 m-ko zabalera duten ateetatik egingo da irteera.

%20tik gorako inklinazioa duten estalkietan, uztaiak edo antzeko segurtasun osagarriak ezarri beharko dira irteera baotik gertu. Behar bezala ainguratu beharko dira kanpo espazio horretara igaro behar duten pertsonak erabil ditzaten.

3. Eskailera kaxen eta igogailuen aireztatzea

Hiru goi solairu baino gehiago dituzten eraikinetako eskailerek solairu bakoitzean leiho erabilgarriak izan beharko dituzte aireztatzeko, eta fatxadara edo argi patiora emango dute, behe solairuaren sabaitik gora. Gainazaleko dimentsio erabilgarria ezingo da 1 m² baino txikiagoa izan, eta gutxienez 0,80 m-ko zabalera edo altuera izan beharko du.

Eskailera eta igogailu kaxa bakoitzaren goialdean etengabeko aireztatze bao bat egongo da, zuzenean kanpora ematen duena eta gutxienez 0,5 x 0,5 m-ko dimentsioa duena.

4. Gas instalazioak

a) Erregai gisa gasa erabiltzen duten etxeko berokuntza edo ur bero galdara geletako alde batek, gutxienez, erresistentea ez den paramentu bat izan beharko du, ez tandaren bat gertatzen bada hedapen uhina askatu ahal izateko. Horren gutxieneko azalera lokalaren bolumenaren m³-tan adieraziriko hamarrena izango da m²-tan, eta inor ibiltzen ez den zona ireki batera eman beharko du.

b) Kanpo gainazalean kokaturiko gas erregai deposituen inguruko 10 m-ko erradioan ezingo da egon landaretzarik, zuhaitzirik edo hondakinik.

c) Berariazko erabilera dela-eta ihesen detekzio automatikoa beharrezkoa duten lokaletako, esparruetako edo eraikinetako instalazioetan, gas hornikuntza ixteko giltza nagusiaren gainean mozte automatikoko sistema bat ezarri beharko da detekzio horri konektatuta.

5. Arrisku bereziko lokalak

NBE-CPIk jasotzen dituen arrisku bereziko lokalez gain, atal honetan edozein eraikinentzat orokorrean azaltzen direnak ere kontuan hartuko dira.

a) Arrisku maila ertaineko lokaltzat jotzen dira instalazio hauek dituztenak:

—Galdarak, instalatutako guztizko potentzia 600 Kw-tik gorakoa bada.

—Transformadoreak, 100 KVA-tik gorako potentzia badute.

—Ekipo elektrogenoa, 200 KVA-tik gorako potentzia badute.

—Erregai biltegitratzeko lokala.

b) Arrisku maila baxuko lokaltzat jotzen dira instalazio hauek dituztenak:

—Ekipo elektrogenoa, 200 KVA-tik beherako potentzia badu.

—Aire girotuaren makinaria, 100 Kw-tik beherako potentzia badu.

—Aparatu jasotzaileen makinaria.

—Energia kontadoreen gelak.

c) Arrisku berezidun lokaletarako NBE-CPIk agindutako preskripzioak bete beharko dituzte lokal horiek.

d) Erregai solidoak, likidoak edo gaseosoak erabiltzen dituzten galdarak edo gainerako aparatuak ezingo dira jarri behe solairuetan edo lehen sotoetan.

188. artikulua. Industri erabilerarako eta biltegitratzeko baldintzak.

Eraikinak suteen aurka babesteko baldintzei buruzko Eraikuntzako oinarrizko arauko preskripzioak betetzetik salbuetsitako industri erabilerarako edo/eta biltegitratzeko eraikinek edo lokalek arau hauek bete beharko dituzte, gutxienez.

1. Materialak

a) Fatxadak ixteko erabilitako, egitura elementuetako, estalkietako eta eskaileretako materialek M0 motakoak izan behar dute, UNE-23-727 Arauko zehaztapenen arabera.

Material horien suarekiko erreakzio mota hobetzeko —M0 mota lortzeko— suaren aurkako prozesurik ez da onartuko.

b) Egitura elementu sostengatzaile guztiek —eskailerek barne— suarekiko 180 minutuko egonkortasuna izan beharko dute gutxienez (EF-180), baina industri lokal bakoitzak bere araudia betetzerakoan, EF handiagoa ere ezarri ahal izango zaio, guztiz edo zatika, egoera zehatzen arabera.

2. Banaketa

a) Eraikin edo lokaletan baten produktu erregaien fabrikazio eta biltegitratze prozesuak aldi berean egiten badira, biltegitratzeko lekuak bereizitako sute sektoreetan banatu beharko dira. Biltegitratze sektore horiek ez dituzte 1.000 m²-tik gora izango, eta, fabrikazio sektoreari dagokionez, elementu mugatzaileen suaren aurkako erresistentzia 180 minutukoa izango da (RF-180).

b) Biltegitratzeak edo/eta elkarrengandik bereizitako jarduerak egiten diren eraikinetan dauden lokalen elementu mugatzaileek suaren aurkako erresistentzia bera izango dute.

c) Aurreko paragrafoan deskribatutako lokalen estalkia egitura irekia bada, elementu banatzaile bertikalak estalki horren gainetik metro batez luzatuko dira.

3. Ebakuazioa

a) Larrialdi irteerak ezarri beharko dira bere jardueretan berrogeita hamar lagunetik gora aritzen diren industri erabilerarako edo biltegitratzeko eraikinetan. Barneko edozein puntu okupagarritatik, beti, berrogeita hamar metro baino gutxiago egongo dira irteera horietara edo beste sute sektore baterako pasaguneetara (gutxienez 180 minutuko erresistentzia (RF-180) izango dute sektore horiek), eta gehieneko 25 metroko ibilbidearen ondoren, kanpo espaziorako irteera izango dute.

b) Sestra gaineko edo azpiko solairuak badira, ibilbide horiek NBE-CPIko arauak betetzen dituzten kanpo eskaileretara eman dezakete.

c) Artikulu honetako 2.b paragrafoan deskribaturiko lokal edo esparru guztiek gutxienez oinezkoentzako irteera ate bat izango dute bereizitako lokal bakoitzetik.

d) Eraikin horietan, soto solairutik behe solairurako oinezkoentzako irteerak babestutako eskailera eta atondoa eduki beharko ditu, baita behe solairua eta goi solairua komunikatzen dituzten irteerek ere.

4. Irisgarritasuna

- a) Eraikitzen diren industri edo biltegiatze eraikin guztiek suteen aurkako zerbitzuetako ibilgailuentzako espazio irisgarria izan beharko dute gutxienez fatxada baten luzera osoan zehar, Ordenantza hauetako 185. eta 186. artikuluetan xedatutako baldintzak betetzen dituen.
- b) Jardueraren arrisku intrintsekoaren maila ertaina bada, bi fatxadatan bete beharko dira baldintza horiek, eta arrisku intrintsekoaren maila altua bada, parez pareko bi fatxadatan.
- c) Ordenantza hauetako A eranskinaren arabera kalkulatu da arrisku intrintsekoaren maila.
- d) Berariazko lokal industrialei dagozkien araudiek ezarritako distantzietan gain, eraikinen artean distantzia hauek utzi beharko dira, oro har, arrisku intrintsekoaren mailaren arabera:

Arrisku maila altua, 10 metroko tartea.

Arrisku maila ertaina, 5 metroko tartea.

Arrisku maila baxua, 2,5 metroko tartea.

Eraikinak edo lokalak elkarren ondoan badaude eta arrisku maila altua bada, horma banatzailea RF-240 motakoa izango da; arrisku maila ertaina edo baxua bada, RF-180 motakoa.

5. Suteen aurkako instalazioak

Industri erabileretarako edo/eta biltegiatzeko eraikin edo lokaletako suteen aurkako instalazioek izan behar dituzten derrigorrezko gutxienerako hornikuntzak Ordenantza hauetako B eranskinean adieraziko dira. Horrek ez du salbuesten berariazko beste zenbait erabileretan suteetatik babesteko beste instalazio batzuk ezartzera behartzen duten araudiak betetzetik.

Deskribatutako hornikuntzen instalazioan eta mantentzean berariazko araudia bete beharko da, eta jardueraren titularrak izango du horrek behar bezala funtzionatzearen erantzukizuna.

6. Biltegiatzeak

- a) Likido sukoiak biltegiatzen diren lokaletako biltegiatze zonaren inguru osoan edukiontzia egongo dira gerta daitezkeen isuriak biltzeko.
- b) Apalategi bidezko biltegiatze lokaletan, gutxienez 0,80 metroko zabalera duten pasaguneak egongo dira.
- c) Biltegiatze guztien —bai apalategi bidezkoak, bai biltegiatutako materialak gainjartze bidezkoak— goialdea lokaleko sabai edo estalkitik 1,50 m-ra egongo da gutxienez.
- d) Lokal barruan gas erregai edo erregarriak biltegiatzen badira, berariazko araudia bete beharko da, eta bakoitzak bere aireztatze naturala izango du, gainerakoetatik bereizita.

e) Biltegitratze esparruetan aireztatze baoak edo leihoak badaude eta horien gainean beste solairuren bat badago, bao horien leihoburu gainean RF-90 motako hegalkinak eraiki beharko dira —hormigoizkoak edo beste edozein material erregaitzezkoak—, eta fatxada lerrotik 0,80 m-ko koska izango dute gutxienez, goiko solairuetara sutarik heda ez dadin.

189. artikulua. Merkataritza erabilerarako baldintzak.

Merkataritza erabilera duten eraikinek, une horretan NBE-CPIk agintzen dituen berariazko preskripzioez gain, arau hauek bete beharko dituzte gutxienez.

1. Materialak.

a) Fatxadak ixteko erabilitako, egitura elementuetako, estalkietako eta eskaileretako materialek M0 motakoak izan beharko dute, UNE-23-727 Arauko zehaztapenen arabera.

Material horien suarekiko erreakzio mota hobetzeko —M0 mota lortzeko— suaren aurkako prozesurik ez da onartuko.

b) Egitura elementu sostengatzaile guztiek —eskailerek barne— suarekiko izan behar duten gutxieneko egonkortasuna NBE-CPIko 1. taulako zehaztapenetan adierazia dago, baina horrek ez du salbuesten Ordenantza honek arrisku bereziko lokalei buruz —esaterako, eraikin barruko biltegitratzeak— dioena betetzetik.

2. Banaketa.

a) Eraikin batean saltze prozesua eta saldu beharreko produktuen berariazko biltegitratzea aldi berean egiten bada, biltegitratzeko lekuak bereizitako sute sektoreetan banatu beharko dira. Publikoarentzako salmentarako sektoreari dagokionez, elementu mugatzaileen suaren aurkako erresistentzia 180 minutukoa izango da (RF-180).

b) Aurreko paragrafoan deskribatutako lokalen estalkia egitura irekia bada, elementu banatzaile bertikalak estalki horren gainetik metro batez luzatuko dira.

c) NBE-CPIko preskripzioak aplikatzeko, biltegitratzeko erabiltzen diren lokalak arrisku bereziko lokal gisa sailkatuko dira, baldin eta aurreikus daitekeen su karga 420 MJ/m^2 baino handiagoa bada eta maila hauen arabera:

Arrisku maila altua: azalera 500 m^2 -koa edo hortik gorakoa bada.

Arrisku maila ertaina: azalera 200 m^2 -koa edo hortik gorakoa bada.

Arrisku maila baxua: azalera 200 m^2 -tik beherakoa bada.

d) Berariazko salmenta erabilera ez duten eraikinetan kokaturiko saltokietan, biltegitratze zonen sute sektorea ezingo da izan 100 m^2 -tik gorakoa. Esparru horien sabaiak etxebizitzak ukitzen baditu, ur ihinztargailu sistema automatiko bat izan beharko dute. Elementu banatzaileen suaren aurkako erresistentzia 90 minutukoa izango da gutxienez (RF-90).

e) Zurezko egitura duten eraikinetan kokaturiko lokalen azalera edozein delarik ere, sute detekzio automatikoa izan beharko dute, eta banatutako elementuen suaren aurkako gutxieneko erresistentzia 90 minutukoa izango da (RF-90).

f) Elkarrengatik bereizitako merkataritza eraikin edo galerietan kokaturiko saltokiak suaren aurkako gutxieneko hirurogei minutuko erresistentzia (RF-60) bermatuko duten eraikuntza elementuez banatuta egon beharko dute.

3. Ebakuazioa.

a) Merkataritza jardueretarako azalera erabilgarriari aplikatu beharreko okupazio dentsitatearen balioak indarrean dagoen NBE-CPIk adieraziko ditu.

b) Lurrean finkaturiko apalategiek, beira arasek edo erakustokiek eratutako kale edo korridoreen ardatzaren gainean neurtuko dira ebakuazio ibilbideak. Horien gehieneko luzera indarrean dagoen NBE-CPIk zehaztuko du.

Merkataritza guneko edo galerietako saltokietan, publikoaren erabilerarako azalera 50 m²-koa baino txikiagoa bada, lokal horietatik guztientzako zirkulazio eremurako irteera izango da ebakuazio jatorria.

c) Ebakuazio bide alternatiboak beharrezkoak badira, horiek ezingo dira igaro berariaz biltegitzeko erabiltzen diren lokaletatik, kanpo espaziora ematen duten korridore babestuetatik igarotzen ez badira, behinik behin.

Sestra gaineko edo azpiko solairuen kasuan, ibilbide horiek NBE-CPIko arauak betetzen dituzten kanpo eskaileretara eman dezakete.

Merkataritza guneko edo galerietan kokaturik egon eta jendea biltzen den lokaletan, lurzoru eraikia 500 m² baino txikiagokoa bada, ohiko edo larrialdiko erabileretarako irteerak merkataritza guneko ebakuazio zona komunei komunikatuta egon daitezke, baina behar bezala dimentsionatuta egon beharko dute. Hori baino azalera handiagoa badute, larrialdietarako irteerek bereizita egon beharko dute.

d) Produktuak garraiatzeko organ erabilera aurreikusita duten saltokietan, ordainketa kutxetako pasaguneak ezingo dira ebakuazio elementutzat hartu. Kasu horietan, kutxa multzotik irteerak jarriko dira: horien zabalera NBE-CPIk xedatutakoaren arabera dimentsionatu beharko da, eta elkarren segidan dauden bi irteeraren artean ezingo dira hamar kutxa baino gehiago egon. Kutxa multzoan hamar kutxa baino gutxiago badaude, gutxienez irteera bana jarri beharko da horren bi muturretan. Bost kutxa baino gutxiago baditu, irteera bat jarri beharko da multzoaren alde batean.

Organ erabilera aurreikusita ez duten saltokietan, kutxetatiko pasaguneak irteera elementutzat jo daitezke, horien zabalera librea gutxienez 0,70 m-koa bada eta kutxa multzoaren muturretako batek gutxienez 1,20 m-ko zabalera badu.

e) Saltokian produktuak garraiatzeko organ erabilera aurreikusita badago eta publikoaren erabilerarako eraikitako azalera 400 m²-tik gorakoa bada, zabalera horiek 1,40 m eta 3 m²-koak izango dira, hurrenez hurren. Organ erabilera aurreikusita ez dutenetan, korridore guztiek 1,40 m-ko zabalera izango dute 400 m²-tik gorako azalera duten saltokietan, eta 1,20 m-koa, kopuru hori gainditzen ez dutenetan.

Publikoa ebakutzeko korridore guztiek izan behar dituzten aipatu berri diren gutxieneko dimentsio horiez gain, korridore finko edo nagusien zabalera NBE-CPIk xedatutakoaren arabera dimentsionatu beharko da. Solairu irteeraren, eskaileraren eta horien antolaketa eta kopuruaren dimentsionatua arau horrek preskribitutakoaren arabera egingo da.

f) Publikoa ebakutzeko korridore nagusiak ezartzean, zeharkako korridoreen arteko atala ezingo da 20 m baino luzeagoa izan. Korridore horiek obrako elementu finkoek edo lurlean finkatutako elementuek mugatzen ez badituzte, saltokiko lurlean markatuta egongo dira modu argi eta iraunkorren.

Produktuak garraiatzeko organ erabilera aurreikusia duten publikoarentzako zonetarako sarbideetan, beharrezkoak izango dira orgak biltegitzeko behar beste azalera duten espazioak, baina horretarako ezingo da murriztu ebakutzeko beharrezkoa den zabalera.

Publikoaren erabilerako zonak ebakutzeko aurreikusitako ateetatik 50 pertsonatik gora ebakutu behar badira, ateak ebakuazio aldera irekiko dira.

Eraikineko irteera solairuan, babestutako eskailera edo korridore batetik eraikinaren irteerarako ibilbidea salmenta zona batetik igarotzen bada, luzera erreala ez da 5 m-tik gorakoa izango, eta lerro zuzenean egingo da, elementu finkoz mugatutako korridore nagusi batean zehar. Ibilbide horietan ezingo da elementu mugikorrik jarri, hori erortzeak edo mugitzeak ebakuazioa zailduko badu.

4. Irisgarritasuna.

a) Merkataritza erabilera duen eraikin orok suteen aurkako zerbitzuetako ibilgailuentzako espazio irisgarria izan beharko du gutxienez fatxada baten luzera osoan zehar, Ordenantza hauetako 185. eta 186. artikuluetan xedatutako baldintzak betetzen dituena. 500 m²-tik gorako azalera duten biltegitratze zonei ere baldintza hori aplikatu beharko zaie.

b) Eraikinaren eraikitako azalera 5.000 m²-tik gorakoa bada, parez pareko bi fatxada luzeenei aplikatuko zaie aipatu berri den baldintza. Horietan larrialdi irteerak edo sarbideak egongo dira, eta horien arteko tartea 40 m-tik beherakoa izango da.

5. Suteen aurkako instalazioak.

a) Merkataritza erabileren atalean jasotako eraikinen edo lokalen gutxieneko hornikuntzak indarrean dagoen NBE-CPIin adierazitakoak izango dira, eta, horien biltegienak, Ordenantza hauetako B eranskinean jasotakoak. Horrek ez du salbuesten berariazko beste zenbait erabileretan suteetatik babesteko beste instalazio batzuk ezartzera behartzen duten araudiak betetzetik.

b) Betiere adierazi berri dena betez, merkataritza erabilera ez duen edozein eraikinetan kokatutako merkataritza erabilerako lokal guztietan 21-A eraginkortasuneko su itzalgailu bat ezarri beharko da 50 m²-ko edo zatikiko.

c) Deskribatutako hornikuntzen instalazioan eta mantentzean berariazko araudia bete beharko da, eta jardueraren titularrak izango du horrek behar bezala funtzionatzearen erantzukizuna.

6. Biltegiatzeak.

Ordenantza hauetako 191. artikuluko 6. atalean zehaztutako preskripzioak bete beharko dira.

190. artikulua. Landa eta baso ingurunean nekazaritza erabileretarako baldintzak.

Eraikinak suteen aurka babesteko baldintzei buruzko Eraikuntzako oinarrizko arauko preskripzioak betetzetik salbuetsirik nekazaritza erabilerarako edo nekazaritzako lehen eratorriak eraldatzeko eraikin mota guztiek arau hauek bete beharko dituzte, gutxienez.

1. Materialak.

Ordenantza hauetako 191. artikuluko 1. atalean aurreikusitako baldintzak bete beharko dituzte materialek.

2. Banaketa.

Eraikinean etxebizitzak badaude, Ordenantza hauetako 191. artikuluko 2. atalean aurreikusitakoa betetzeaz gain, neurri hauek hartu beharko dira.

a) Ukuiluak, siloak, lastategiak edo zuhain biltegiak suaren aurkako gutxienerako hirurogei minutuko erresistentzia (RF-60) duten sute sektoreak izango dira.

b) Eraikinak zuhaitzi edo basoetatik 30 m-ra egongo dira gutxienez, eta espazio horretan ezingo da egon suteak heda ditzakeen landaretzarik. Sail eta abarren arteko distantzia Mendiei buruzko Foru Arauko 96. artikulua (6/1994 Foru Araua) eta basoko sailen eta finka mugakideen arteko distantziak erregulatzen dituen 5/1989 Foru Dekretuak arautzen ditu.

3. Ebakuazioa.

Nekazaritza erabileretarako eraikinetan NBE-CPIko preskripzioak hartu beharko dira kontuan.

4. Irisgarritasuna.

Eraikin horiek silo itxurakoak izaten direnez, gutxienez hiru metroko zabalerako sarbidea ezarri beharko zaie, eraikinaren ataurrera iritsi arte, hor, suteen aurkako ibilgailuek maniobrak egin ahal izan ditzaten, eta Ordenantza hauetako 186. artikuluko c ataleko 3. paragrafoko preskripzioak bete beharko dituzte.

5. Suteen aurkako instalazioak.

Erabilera horretako eraikinetan, 21-A eraginkortasuneko su itzalgailu bat ezarri beharko da solairu bakoitzean eta edozein norabidetan, 15 m-ko ibilbide horizontal bakoitzeko.

Ordenantza hauetako A eranskinaren arabera, biltegiatze zonetako arrisku intrintseko maila ertaina edo altua bada, ekipatutako sute ahoak ezarri beharko dira, lokaleko edozein puntutara iristeko moduan.

6. Biltegiatzeak.

Ordenantza hauetako 191. artikuluko 6. atalean zehaztutako preskripzioak bete beharko dira.

7. Hondakinak erretzea.

Nekazaritzako eta baso ustiapenetako hondakinak kanpoan erretzeko, suteen aurkako zerbitzuen aurretiko baimena beharko da, horretarako ezarritako prozeduraren arabera eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendi Zuzendaritzak egunero zehazten duen arrisku mailaren arabera.

191. artikulua. Publikoa biltzen den erabilerarako baldintzak.

Eraikin edo lokal mota horiek Eraikinak suteen aurka babesteko baldintzei buruzko Eraikuntzako oinarrizko arauak berariaz arautzen dituen bitartean, arau horren zati orokorreko preskripzio aplikagarriez gain, hauek ere bete beharko dira.

1. Materialak.

Lurzoruen akaberarako estalduretarako erabiltzen diren materialek suarekiko erreakziorako M2 motakoak edo horiek baino hobeak izan beharko dute, eta ez da onartuko M2 mota lortzeko fabrikazio ondoko suaren aurkako prozesurik.

Hormen eta sabaien akaberarako edo estaldurarako erabiltzen diren materialek suarekiko erreakziorako M1 motakoak edo horiek baino hobeak izan beharko dute, eta ez da onartuko M1 mota lortzeko fabrikazio ondoko suaren aurkako prozesurik. Artikulu honetako 6. ataleko f) paragrafoan adierazitako lokalak estaltzeko M2 motako materialak onartuko dira.

Eszenatokietako dekoratuetako, oihaletako eta gortinetako materialek M1 motakoak edo horiek baino hobeak izan beharko dute.

Aireztatze artifizialeko edo aire girotuko hodietako materialek M0 motakoak izan beharko dute.

Materialen suarekiko erreakzio mota dokumentu bidez justifikatu beharko da, administrazioak onetsiriko laborategi batek igorritako ziurtagirien bidez, M0 motakoetan izan ezik.

2. Banaketa.

NBE-CPIko espezifikazioak beteko dira, haez gain.

a) Eraikin horiek bere funtzioa betetzeko beharrezko elementuak —besteak beste, dekorazio elementuak, jantziak, tramoiak eta altzariak— biltegiatzen diren lokalak sektorizatu egin beharko dira ikuskizuna egiten den gainerako espaziotik eta ikusleen zonatik, suaren aurkako gutxieneko 90 minutuko (RF-90) erresistentzia duten eraikuntza elementuen bidez.

b) Sektorizazio hori egingo da ordenantza hauetako 190. artikuluko 5. atalean adierazitako instalazioetarako lokaletan.

3. Ebakuazioa.

a) Publikoa biltzen den erabilerarako azalera erabilgarriari aplikatu behar zaizkion okupazio dentsitatearen balioak indarrean dagoen NBE-CPIn adierazitakoak izango dira, eserleku kopuru finkoa duten lokaletan izan ezik —horietan pertsonako okupaziotzat joko da eserleku bakoitza, edo banku jarraituko 0,50 m bakoitza—. Okupazio dentsitate balio horiek zehaztuko dute lokalaren gehieneko edukiera, eta sarbide ateetan adierazi beharko da hori.

b) NBE-CPIko preskripzioak bete beharko dituzte ebakuazio ibilbideek beren bide, baldintza eta luzera maximoetan. Horrez gain, baldintza hauek bete beharko dituzte eserleku finkoak dituzten esparruetan:

1. Ezingo dira 18 eserleku baino gehiago egon ilara berean eta bi korridoreen artean.

2. Ezingo dira 12 eserleku ilara baino gehiago jarri zeharkako korridoreen artean. Korridore horiek 1,10 m-ko zabalera izango dute gutxienez.

3. Besaulkiek, jarlekua eraitsirik dutela, 0,40 m-ko pasabidea utzi beharko dute gutxienez.

4. Esparru horietako irteera ateez trabarik gabeko zona bat izan behar dute ate bakoitzaren ardatzetik 2 m-ko erradioan.

5. Esparru horietako eserlekuak lurrian irmoki finkatuta egon behar dute, edozein egoeratan iraul edo mugi ez daitezten.

4. Irisgarritasuna.

a) Publikoa biltzen den berriazko erabilera duen eraikin orok suteen aurkako zerbitzuetako ibilgailuak iristeko moduko espazioa izan behar du gutxienez fatxada baten luzera osoan zehar. Espazio horrek 185. eta 186. artikuluetan xedatutako baldintzak bete behar ditu.

b) Eraikinaren betetze maila 1.000 lagunetik gorakoa bada, baldintza horiek bi fatxadatan bete beharko dira; 2.000 lagunetik gorakoa bada, parez pareko bi fatxadatan; eta, 4.000 lagunetik gorakoa bada, fatxada guztietan.

c) Publikoa biltzen den lokalak kokatuta dauden eraikinaren erabilera ez bada jaso artikuluko honetan, eta, lokal horiek sestra baino goragoko solairuan kokatuta badaude, atal honetako a) paragrafoko xedapenak aplikatu beharko dira.

5. Suteen aurkako instalazioak.

a) Publikoa biltzen den erabileren atalean jasotako eraikinek edo lokalek eduki behar dituzten gutxieneko hornikuntzak indarrean dagoen NBE-CPIn "Dentsitate handiko esparru" gisa izendatutakoetarako adieraziak izango dira. Horrek ez du salbuesten berriazko beste zenbait erabileratan suteetatik babesteko beste instalazio batzuk ezartzera behartzen duten araudiak betetzetik.

b) Betiere adierazi berri dena betez, erabilera hori duten eraikin edo lokal guztiek instalazio hauek izan beharko dituzte:

1. Sestra azpiko solairuan kokatutako esparru guztietarako sute detekzio automatikoa. Instalazio bera egingo da biltegitzeko lokal guztietan, edozein altuera izanik ere.

2. Ur ihinztargailu automatikoen instalazioa 10.2 ataleko a) paragrafoan jasotako lokal guztietan.

3. Segurtasun argiak erabilera publikoko esparruetan, edozein azalera izanik ere.

4. Hornigai gisa gasa erabiltzen den lokaletan, detekzio automatikoko instalazio bat ezarri beharko dute "GAS" hitza inprimatua duen argi-hots seinale bati konektatuta. Fatxadako ageriko leku batean ezarri beharko da, eta hornikuntza mozteko sistema automatikoa aktibatuko du.

c) Deskribatutako hornikuntza instalatu eta mantentzerakoan berariazko araudia bete beharko da, eta jardueraren titularrak izango du horrek behar bezala funtzionatzearen erantzukizuna.

6. Aplikazio eremua.

Ordenantza hauetan xedatutakoa aplikatzeko, hauek izango dira 191. artikuluko honetan barne hartutako eraikinak edo lokalak:

a) Kiroletakoak: estaliak eta itxiak.

b) Ikuskizunak:

1. Eserleku kopuru finkoa dutenak = zinema aretoak, antzokiak, auditorioak, hitzaldiak eta zezen plazak.

2. Eserleku kopuru aldakorra dutenak = kasinoak, bingoak, diskotekak, dantzalekuak, eta festetarako, bileretarako eta hainbat ikuskizunetarako aretoak.

c) Kulturalak:

Berariazko erabilera hauetakoren bat bada: artxibo eta liburutegietako irakurketa gelak, erlijio gurtza, museoak, erakusketak eta azokak.

d) Ostalaritzakoak: jatetxeak, kafetegiak, tabernak eta pubak.

e) Garraioak: itsaso, tren eta autobus geltokiak.

f) Behin-behinekoak: zirkuko karpak eta ikuskizun eramangarriak, harmaila edo tribuna eramangarriak, festa eta azoketarako barrutiak.

192. artikulua. Garajea erabiltzeko baldintzak.

Erabilera horretako eraikin eta lokaletarako NBE-CPIko preskripzioez gain, arau hauek bete beharko dira.

1. Materialak.

Eraikin edo lokal horiek —horien banaketak barne— eraikitze erabilitako material guztien suarekiko erreakzioa M0 motakoa izango da, baita aireztatze artifizialeko hodia ere.

2. Banaketa.

a) Zurezko egitura duten eraikinetan kokaturiko erabilera hori duten lokalak beste erabilera batzuetako sektoreekiko sute sektoreak izango dira. Horretarako, eraikuntza elementuen suaren aurkako erresistentzia gutxienez 90 minutukoa (RF-90) izango da. Gainjarritako garaje solairuetan, solairu bakoitzak aurreko baldintza bete beharko du gainerakoekiko.

b) Egitura elementuen eta eskaileraren suarekiko egonkortasuna laurogeita hamar minutukoa izango da gutxienez (EF-90).

c) Aparkamendu plazak alboko itxitura bidez bereizita dituzten lokaletan, atea alde bakoitzean urradura horizontal bat izango du metro bateko altueran, horizontalean 0,50 m-koak eta bertikalean 1,15 m-koak. Horiei esker, sutea egongo balitz, sua itzaltzeko ez legoke atea indarrez ireki beharrik. Urradura horiek gogorra ez den material hauskor bidez itxi daitezke.

3. Ebakuazioa.

a) Garaje erabilera ez duten zurezko egiturazko eraikinetan kokaturik dauden lokaletako eskailerak eraikineko gainerakoetatik bereizita egongo dira, eta zuzenean kalera emango dute.

b) Ebakuazio bideetarako oinezkoentzako atea irekitzeko prest egongo dira beti, giltzak erabili beharrik gabe. Mota guztietako garajeek bete beharko dute baldintza hori.

c) Ibilgailuen sarbide ateen oinezkoen erabilerarako ate bat izango dute, eta horrek atal honetako b) baldintza bete beharko du.

d) Ibilgailuen zirkulazio bideetako seinaleztapen horizontala pintura fotoluminiszente bidez egingo da.

4. Irisgarritasuna.

Hirigintza planeamenduak onartzen duenean, ibilgailuen sarbide arrapala igogailu batek ordezkatu dezake, eskakizun hauek betetzen badira:

a) Gutxiengo ibilgailu edukiera solairuko hamar ibilgailukoa izango da, eta, guztira, 30 ibilgailutik beherakoa.

b) Ibilgailu kopurua kalkulatzeko, aparkamendu plazatzat joko da 25 m²-ko azalera eraiki bakoitza.

c) Oinezkoak ebakutzeko bideek artikuluko honetako 3. ataleko a) paragrafoko zehaztapenak bete beharko dituzte.

5. Suteen aurkako instalazioa.

Indarrean dagoen NBE-CPIIn deskribatutako instalazioez gain, hauek ezarriko dira:

- a) Lokalak zurezko egiturazko eraikinetan kokatuta badaude, sute detekzio automatikoa. Instalazio hori beharko dute bost ibilgailutik gorakoek ere, eraikinaren egitura mota edozein delarik ere.
- b) Lokal horietan instalatu beharreko su itzalgailuek 21-A eraginkortasuna izango dute gutxienez.
- c) Deskribatutako elementuen instalazioan eta mantentzean berariazko araudia bete beharko da, eta jardueraren titularrak izango du horrek behar bezala funtzionatzearen erantzukizuna.

193. artikulua. Sute ahoen instalazioa.

a) Ordenantza hauetako 188. artikulua betetzeko, espazio urbanoetan ezartzen diren sute ahoen gain, honako erabilerak dituzten eraikinetan edo lokaletan ere berariazko instalazioak ezarri beharko dira.

1. Oro har, 28 m baino handiagoko beheranzko ebakuazio altuera duen eraikin orotan.
2. Etxebizitza bloke edo multzo berrietan bide publikora ematen duen fatxada orotan.
3. Ospitale, irakaskuntza, merkataritza, garaje eta industri edo biltegiatze erabilerakoan, 2.000 m²-tik gorako azalera eraikia badu.
4. Administrazio erabilerakoan, 5.000 m²-tik gorako azalera eraikia badu.
5. 50 gela baino gehiago dituen bizitegiarako erabilerakoan.
6. 165. artikuluko 6. atalean azaldutako dentsitate handiko edo publikoa biltzen den esparruetan, 500 m²-tik gorako azalera eraikia edo 500 laguneko edukiera badute.
7. Aipatu ez den erabileraren bat dutenetan, berdintsuenak direnei dagozkien balioak aplikatuko dira.

b) Artikulu honen a) paragrafoaren arabera sute ahoak instalatzea nahitaezkoa den eraikinetan edo lokaletan, sute aho bat jarriko da eraikitako 10.00 m²-ko edo horren zatiko, suteen aurkako zerbitzuentzat irigarriak diren fatxadetan zehar uniformeki banatuta.

BOSGARREN TITULUA**INGURUMENA BABESTEARI, BIZI KALITATEARI, ETA PAISAIA ETA NATURA KONTSERBATZEARI, BABESTEARI ETA ZAINTEARI BURUZKO ARAUAK.****5.1. KAPITULUA. INGURUMENAREN BABESARI BURUZKOA.****194. artikulua. Ingurumenaren babesa.**

Ingurumenari buruz indarrean dagoen legeriak, eskudun erakundeek emandako xedapenak eta arau hauek arautzen dute ingurumenaren babesa; besteak beste, kutsadura —akustikoa, atmosferikoa, ur ibilguena edo itsasertzarena—, saneamendu sareko isuriaren erregulazioa eta uren kutsaduraren kontrola, eta suteen eta beste arrisku batzuen kontrola.

Zumaiako udalerriko ingurumena zaintzea, babestea eta hobetzea da arau hauen helburua, ingurumena egokiena izan dadin bertako biztanleen garapenerako, osasunerako eta bizi kalitaterako.

Natur baliabideen erabilera arrazionalaz arduratzea da beste helburu bat, horiek ez kutsatzeko eta erabilera optimizatzeko.

Ebazpenak bikoizten badira edo kontraesanak badaude, baldintza murriztaileena aplikatu beharko da.

5.1.1. SAILA. Uren kutsaduraren kontrolari buruzkoa**195. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.**

Hondakin urak erabiltzerakoan, tratatzerakoan, ezabatzerakoan eta zaintzerakoan bete behar diren baldintza sanitarioak eta teknikoak zehaztea etaosatzea da sail honen helburua.

Halaber, urak erabiltzeko eta aprobetxatzeko oinarriak zehaztu nahi dira, ekologi ingurumena ez kaltetzeko, oreka naturalari ez eragiteko eta naturaren autoarazketa ahalmena ez gainditzeko.

Zumaiako udalerriko erabilera guztietako eraikinek saneamenduko instalazioetara (sarera eta ur zikinen araztegira) bideratu beharko dituzte beren isuriak. Isurpen horrek eta isuritako uren kalitateak ordenantza hauetako xedapenak bete beharko dituzte.

Landa ingurunearen ustiapen jardueretan diharduten instalazioek —bizitegirako erabilera osagarria barne— banakako saneamendu irtenbideak hartu ahal izango dituzte (hobi septikoak, araztegi txikiak, etab.).

196. artikulua. Oinarrizko definizioak.

- Hondakinen isurpena. Hondakin materia solido, likido edo gaseoso oro —hoketa urak barne—, fabrikazio edo industri jarduera batetik edo natur baliabideak ustiatzetik, berreskuratzetik edo prozesatzetik lortuak.
- Industri jarduera. Udaleko saneamendu sarera industri hondakinak isurtzen dituen establezimendu edo instalazio oro.
- Administrazioa. Sareko edo sareetako eta saneamenduko instalazioetako erakunde juridikoak, eta erakunde horrek behar bezala eskuetsitako edonor.
- Hondakin urak. Etxebizitzetatik, merkataritza eta industri instalazioetatik eta instalazio sanitario, komunitario edo publikoetatik datozen ur erabiliak, saneamenduko instalazio publikoetan onartzen direnak.
- Etxeko hondakin urak. Elikagaiak prestatzetik, egostetik eta maneiatzetik datozen hondakin likidoek osatzen dituzte, baita etxeko komunitan edo aurreko paragrafoan adieraziriko beste edozein instalaziotan sortutako giza gorozkiak edo antzeko materiak ere.
- Industrietako hondakin urak. Aipatu diren instalazioetatik datozenak dira, establezimenduaren berariazko prozesuen ondorioz sortutako hondakinak daramatzatenak, eta, oro har, aurreko definizioan aipatu ez direnak.
- Euri ur hondakinak. Edozein prezipitazio naturalekin batera edo horren ondoren eta ondorioz gertatzen direnak.
- Alkalinitasuna. Urak azidoak neutralizatzeko duen gaitasunaren neurria da. Azido ahulen gatzei zor zaie funtsean, baseek ere —bai ahulek, bai indartsuek— eragin dezaketen arren.
- Isurpen lizentzia. Dagokion aurretiko isurpen baimena lortu ondoren, saneamendu sarera (estolda publikora) isurtzeko baimena ematen duen lizentzia, administrazioak emana.
- Erabiltzailearen sailkapena. Estatistikako Institutu Nazionaleko Arauen (Ekonomia Jardueren Sailkapen Nazionala) eta bere jardueraren arabera dagokiona.
- Estolda publikoa. Udalak biztanleriaren zerbitzu orokorrerako eraikitako edo onartutako hondakin uren hodi oro joko da estolda publikotzat, eta udala arduratuko da hori mantentzeaz eta kontserbatzeaz ere.
- Kandola. Bide publikoarekiko zeharka ezarritako lurpeko hodia da. Hondakin urak eta euri urak —horrela badagokio— edozein eraikin edo finkatatik estolderia sarera edo luzera kandolara bideratzeko balio du.
- Luzera kandola. Guztiz edo zatiren batean bide publikoan zehar igarotzen den kandola da, ibilbideko finen kandola hartuneak hartu ahal izateko.
- Oxigeno Eskari Biokimikoa. Uretako materia organikoaren oxidazio biokimikoan kontsumitutako oxigeno neurria da. Bost eguneko epean egindako normalizatutako analisi prozedura batek zehazten du (OEB5).

- Oxigeno Eskari Kimikoa. Uretan dagoen materia organikoagatik urak oxigenoa kontsumitzeko duen gaitasunaren neurria da. Normalizatutako entsegu baten bidez zehazten da, eta bertan oxidatzaile kimiko baten kontsumoa neurtzen da. Ikertutako ur litro bakoitzeko oxigeno miligramotan adierazten da emaitza (OEK).
- Isurpen muga. Isurien ahalmen kutsatzaileagatik, udaleko saneamenduko instalazioetan eta horren ur ibilgu hartzaileetan onar daitezkeen isuriak, 144. artikuluan adierazitako mugen arabera.
- Isurpen arriskutsua. Ustekabekoa ez den isuri oro, nahita edo nahi gabe egina, zabarkeriaz edo asmo txarrez pertsoneri, udal instalazioei edo ubide hartzaileei larrialdi erreala edo potentziala eragin diezaieketenak.
- Onartutako isurpena. Dagokien isurtzeko lizentzia duten eta kaltegarriak ez diren isuri onargarriak.
- Debekatutako isurpena. Beren izaera edo arriskugarritasunagatik, udaleko saneamenduko instalazioetan guztiz onartezinak diren isuriak.
- Ur banaketa. Jatorritik edo edateko uren araztegitik erabiltzailearenganako uraren garraioa.
- Kainu zuloa. Aho, erorketa putzu eta estoldarako hodiez osaturiko instalazioa, bide publikoan isuritako lurrazaleko urak biltzen eta sarera garraiatzen dituenak.
- Ur zikinen araztegia. Oro har, hondakin uren tratamendua eta horren ondorioz sorturiko lohien tratamendua egiteko aukera ematen duen egituren, mekanismoen eta instalazioen multzoa da.
- Saneamenduko instalazioak. Ur eta isuri hondakinak biltzeko, garraiatzeko, ponpatzeko, tratatzeko eta ezabatzeko egitura, mekanismo eta prozesu multzoa.
- Olioak eta koipeak. Ura baino dentsitate txikiagoko materialak dira, eta, tratamendu egokia eginez, hondakin uretatik bana daitezke, grabitateari esker.
- Isurpen baimena. Hondakin isurpenak identifikatzeko, sailkatzeko eta erregulatzeko beharrezko izapidea.
- pH. Ikertutako uretako ioi hidrogenoen jardueraren ikurra aldatutako kologaritmoa edo logaritmoa da.

197. artikulua. Hondakin uren saneamendua.

Aurreko artikulua ezartzearen ondorioz zehazten denaz gain, arau hauek xedatzen dira.

1. Araztu gabeko hondakin urak ur ibilguetara eta itsasertzetara isurtzea debekatua dago, eta horiek egungo edo etorkizuneko saneamendu sarera isuriko dira arazteko, beharrezkoa balitz, aurretik tratatuz.

Horretarako, aplikagarriak izango dira, hodi biltzaileen sarerako isurpenen baldintzak erregulatzeko, udalak, Gipuzkoako Aldundiko Ingurumen Sailak, Ur Partzuergoak eta beste erakunde eskudun batzuek amandako xedapenak, eta, betiere, bete egin beharko dira ordenantza hauetako 125. artikuluan bildutako baldintzak edo aipatutako erakundeek etorkizunean eman ditzaketan isurpen baldintza zorrotzagoak.

2. Inguruan ur beltzen saneamendu sarerik ez duten lurzoru urbanizaezinetako eraikinek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte.

Zumaiako udalerriko lur-sail guztietan, debekatua dago beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsa ditzaketan isuriak sor ditzakeen jarduerarik ezartzea.

a) Etxebizitzetarako eta tradiziozko nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako eraikinetako saneamenduko instalazioek hobi septiko edo putzu baliokide bat (Emscher, Imboff edo antzekoren bat) eta bakterio iragazki bat izango dituzte. Arazketaren efluenta lurrean infiltra daiteke, baita ur ibilguren batera isuri ere, ezarritako baldintzak betez. Lurrean infiltratzea onargarria izan dadin, ur freatikoa ez kutsatzea bermatu beharko da, eta material iragazlez beteriko edo hodi porotsuz hornituriko zanga bidez egingo da.

Hobi septikoen tipologia, dimentsionaketa eta eraikuntza diseinua Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak "Gune bakartuetako hondakin uren tratamendu sistemak" argitalpenean adierazitako irizpideei egokituko zaizkie.

b) Etxebizitzetarako edo nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako ez diren eraikinetan beharrezkoak diren instalazioen proiektua egin beharko da, eta udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isuriak indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen baldintzetara egokitzea bermatzeko.

Nekazaritza ustiapenretarako erabiltzen diren eraikinak badira, ustiapeneko hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzeko sistemen proposamen zehaztua aurkezteko eskatuko da, eta puntu hauek kontuan izan beharko dira, gutxienez:

—Simaurtegien eta txiza putzuen kokapena, ur ibilguetatik urrun. Horretarako, kontuz ibili beharko da kare harrizko zonetan, lurpeko urak kutsa ez daitezen.

—Urtean ustiapenean sortzea aurreikusten den hondakin solido edo/eta likidoen kopurua, abere espezieen arabera.

—Deposituetako hondakinak biltegitratzeko aurreikusitako epea.

—Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitratzeko proposatutako simaurtegi eta txiza putzu motak eta horien edukierak. Horiek eraikitzeako paramentu guztiak iragazgaitzak izango dira, biltegitratutako simaurrak iragaz ez daitezen.

—Simaurrek ezabatzeko proposatzen den modua, betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliz. Simaurrek ustiapeneko lurretan isuri behar badira, hektarea eta urteko gehieneko dosi onargarria 30 m³ simaurrekoa izango da; isurpena egiteko nahikoa lur-sail ez badago, irtenbide alternatiboak proposatuko dira.

Proposamenik balego, udalak ebatziko luke: zuzena balitz, onartu egingo luke, eta zati osatu gabeak edo okerrak betetzeko edo zuzentzeko eskatuko lioke jabeari; aldiz, ukatu ere egin lezake, horren helburuak lortzeko eraginik gabekoa edo desegokia irudituz gero.

—Lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sor ditzaketen berariaz adierazitako erabilerak ezartzeko —esaterako, nekazaritza eta arrantza instalazio baimenduak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak—, beharrezkoa da dokumentazio eranskin bat aurkeztea lizentzia eskaerarekin batera, adierazitako arriskuaren aurrean proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatzeko.

198. artikulua. Isurpenen erregimena.

1. Xedapen orokorrak.

a) Aurreikusitakoaren arabera, saneamendu sare orokorrera isuri behar diren hondakin urak sortzen dituzten jarduera guztiek (industri eta zerbitzu jarduerak) sare horretako erabilera baldintzak bete beharra daukate. Horrek ez ditu salbuesten indarrean dagoen Uren eta ur ibilguen politikari buruzko araudia eta etorkizunean horiek garatzeko edo ordezkatzeko onar daitezkeen lege xedapenak betetzetik.

Artikulu honetako 4. atalean zehaztutako baldintzak betetzen dituen efluentea —etxeke eta industrietako jarduerak sortua— udaleko hondakin uren (ur beltzak eta grisak) sare orokorrera isuriko da. Beraz, estalkietako, urbanizazioetako eta hodiak jarritako errekaetako urak jasoko ditu soilik euri uren sareak.

Hondakinak isurtzeko baimena lortzeko, isurpenen udaleko baimena eskatu beharra daukate jarduera horiek guztiek. irekitze baimena beharrezkoa da izapide hori egin ahal izateko.

Beren erabilera dela-eta jardueratzat jotakoez gain, erabilera hauek ere ordenantza honi dagozkion xedeetarako jardueratzat hartuko dira:

—Itsasontzien desegitea, horrela badagokio.

—Kaietan biltegiatzea, kargatzea eta deskargatzea.

—Sotoak eta saiak garbitzea eta kroskoa pintura, horrela badagokio.

—Industri jarduera gisa edo, zentzu hertsian esanda, ekoizpen jarduera gisa tipifikatu ezin den eta isurpen kutsatzaileak sor ditzakeen beste edozein erabilera edo zerbitzu publiko edo pribatu (zabortegiak, etab.).

Ezarritako gutxiengo isurpen baldintzak bete ezin dituzten urak sortzen dituzten jarduera bakoitzak bere sistema propioa egin edo instalatu beharko du, bere uren aurretratamendua egiteko, arazteko eta, horrela badagokio, ezabatzeko.

Isuritako hondakinak ordenantza honetan eskatutako kalitate mailen arabera egokitzeko, ordenantza honetan isurpen baldintzak betetzen ez dituzten urak sortzen dituzten jarduerak udalaren baimena beharko dute aurretratatamenduak, arazketak eta, horrela badagokio, ezabatzeko sistemak instalatzeko (ezartzeko), hedatzeko, aldatzeko eta lekuz aldatzeko.

Jardueraren titularra arduratuko da ordenantza honetako eskakizunak betetzeko beharrezkoak diren instalazioak eraikitzeaz, ustiatzeaz eta mantentzeaz.

b) Udalak ez du baimenik emango:

1. Industriarik edo jarduerarik irekitzeko, hedatzeko edo aldatzeko, dagokion isurpen baimena ez badu.
2. Kandolarik edo luzera kandolarik eraikitzeko, konpontzeko edo birmoldatzeko, dagokion isurpen baimena ez badu.
3. Industri jarduera kutsatzaileak abian jartzeko. Baimen hori lortzeko, beharrezkoa da —dagokion isurpen baimenak eskatutako baldintzen arabera— aurretratatamenduen eraginkortasuna eta funtzionamendu ona bermatzen duten instalazioak onartzea, instalatzea eta, horrela badagokio, udaleko zerbitzu teknikoek egiaztatzea.
4. Industria bakoitzarenak ez diren sarera isurpenak egiteko. Hori ezinezkoa bada, teknikoki egokia den irtenbide bat hartuko da alternatiba gisa.
5. Aire zabalera edo martxan ez dagoen estolda batera isurtzeko.
6. Ur ibilgu publikoetara, udaleko saneamendu instalazioetara, itsasadarretara eta lurpera —injekzio bidez— isuriak egiteko, dagokion isurpen baimena ez badu.

c) Udaleko saneamendu instalazioetara isurtzeko baimena lortzeko dokumentazio baldintzak.

Sarera konektatzeko lizentzia eta isurpen baimena lortzeko, dokumentazio hau izan beharko dute industri eta merkataritza instalazioek:

1. Establezimenduaren edo jardueraren titularraren izena eta egoitza soziala.
2. Establezimenduaren edo jardueraren kokapena eta ezaugarriak.
3. Hornitze ura: jatorria, aurretiko tratamendua, emariak eta erabilera.
4. Lehengaiak eta gai osagarriak, produktu erdilanduak, kontsumituak edo erabiliak. Ohiko unitatetan adierazitako kopuruak.
5. Produkzioa, ohiko unitatetan adierazia.
6. Isurpenak eragiten dituzten prozesu eta operazioen eta erregimenaren deskribapena, eta ondoriozko isurpenen ezaugarriak (edozein aurretratatamenduren aurretiko ezaugarriak).

7. Ur ibilguan egindako aurretratamenduen eta horientzat aurreikusiriko eraginkortasunaren deskribapena. Aurretratamendua eginda duten eta egin gabe duten isurpenen hodiak eta konektatu behar den edo konektatzeko asmoa dagoen estolda sarearen ataletako hodiak.

8. Estoldetarako amaierako isurpenak. Ebakuazio hodi bakoitzaren isurpen erregimenaren deskribapena, bolumena eta emaria, isurpen garaiak eta ordutegia. Egindako isurien amaierako konposizioa, abian jartzeko egindako analisien emaitzekin batera, horrela badagokio.

9. Estolda sarera eror daitezkeen lehengai edo produktu landu likidoen biltegitratze elementuetan istripuak prebenitzeko hartutako babes neurriak.

10.

a) Kokapen planoak.

b) Bilketarako barne sareen planoak eta aurretratamendu instalazioak.

c) Konexio obren, lagin hobien eta babesgailuen xehetasun planoak.

11. Industri isurpena eta konexio kandola zehazteko eta nolakoa den jakiteko beharrezko datu guztiak.

2. Kutsaduraren kontrola jatorrian.

Baldintza eta helburu hauek bete behar dira isurpen debeku eta mugen bidez jatorrian kutsadura erregulatzeko eta kontrolatzeko, eta, oro har, industria edo jarduera publiko edo pribatu batek asimila daitezkeen hondakin urak biltzaileen sare publikora isurtzeko baimena lortzeko:

1. Ur ibilgu hartzailea babestea, gizakiarentzako eta natur baliabideentzako eragin toxiko kroniko eta akutu guztiak ezabatuz.

2. Biltzailea garbitzeaz eta mantentzeaz arduratzen diren langileak elementu kaltegarrietatik babestea; esaterako, gas, ke eta lurrinetatik.

3. Obra zibila babestea, eztanda, korrosio, sedimentu eta abarrek eragin ditzaketen kalteetatik.

4. Ur zikinen araztegiaren funtzionamendu ona kaltetu dezaketen sustantziak kentzea.

5. Kutsadura kargak (emaria eta kalitatea) ez ditu gaudituko amaierako araztegiaren funtzionamendu eraginkorraren ahalbideak. Horretarako, etorkizuneko saneamendu planak eta ur zikinen araztegiak isurpen emarietako kutsatzaile kontzentrazio onargarria definituko dute.

Onartutako gehieneko kontzentrazioak "4. Isurpen onargarriak" epigrafean azalduko dira.

Araztegia ezarri eta horren ezaugarriak, tipologia eta ahalmena zehaztu ondoren, ordenantza honetan eskaturiko kontzentrazioak lortzeko beharrezko aurretratamenduak ezarri orde, araztegiako amaierako tratamendu bateratu bat ezar daiteke. Hori gauzatu ahal izateko, teknikoki eta ekonomikoki egingarria izan

behar du administrazioaren irizpideen arabera, eta horretarako ezarritako isurbide mugatuen tasa berezia ordaindu beharko da.

Beren izaeragatik udaleko arazketa instalazioetako prozesuarekin bateraezinak diren mugatutako isurpenei eta debekaturiko isurpenei ezingo zaie aplikatu aurreko paragrafoan adierazitako formula alternatiboa, eta nahitaezkoa izango da horrentzat jatorrian aurretratatamendu zuzentzaile egokiak ezartzea.

3. Debekaturiko isuriak.

Debekatua dago 1978ko martxoaren 20ko EEEko 78/319 zuzentarauko eranskinean agertzen diren zerrendako sustantzia kutsatzaileak udaleko saneamendu instalazioetara zuzenean edo zeharka isurtzea, eta, besteak beste, baita honako konposatu eta materia hauek isurtzea ere (ez da sailkapen zehatza, eta ondorio berdineko edo antzeko ondorioko taldetan bildu dira):

Debekatuta dago Europako Ekonomia Erkidegoko arautegiaren 1. taldeko substantzia kutsatzaileak isurtzea hondakin urak husteko sare orokorrera, bai eta, kasu guztietan, ondoren adierazten diren konposatu eta material guzti hauek ere:

a) Beren izaeragatik, propietateengatik eta kopuruagatik —edo beste materia batzuekin duten elkarrekintzatik sortutakoengatik—, honako hauek eragiten dituzten edo eragin ditzaketen materialak:

1. Eragozpen publikoren bat.

2. Airearekin nahasketa sukoi edo leherkorrak eratztea.

3. Saneamenduko instalazio publikoen ikuskapenaz, garbiketaz, mantentzeaz edo funtzionamenduaz arduratzen diren langileen lana eragozten edo zailtzen duten atmosfera gogaikarriak, osasungaitzak, toxikoak edo arriskutsuak sortzea.

b) Hondakin solido edo likatsuak: estolderiaren fluxuan buxadurak eragiten dituzten edo eragin ditzaketen edo hondakin uren sistemaren funtzionamendu onean eragin dezaketen hondakin solido edo likatsuak.

Hauek dira debekatutako materialak (ez dira guzti-guztiak azaltzen): koipeak, animalien hesteak eta ehunak, simaurra, hezurak, larruak edo karnatak, erraiak, odola, lumak, errautsak, zepak, hondarrak, kare hila, harri edo marmol zatiak, metal zatiak, beira, lastoa, txirbilak, belar ebakinak, trapuak, aleak, lupulua, paper hondakinak, egurrak, plastikoa, mundruna, asfalto hondakinak, erregaiak edo olio lubrifikatzaileak (edo antzekoak) prozesatetik sortutako hondakinak, eta, oro har, 1,5 cm baino gehiagoko solidoak, horien tamaina eta lixibiatua edozein delarik ere.

c) Koloreztatutako materialak: hondakin urei gehitzean, araztegi orokorretako tratamendu prozesuan garbitu ezin den kolorazioa ematen duten likidoak, solidoak edo gasak; hala nola, lakak, pinturak, bernizak eta tintak.

d) Disolbatzaileak edo urarekin nahastezinak diren likido organikoak, erregaiak edo sukoiak; adibidez, gasolina, nafta, petrolioak, "White spirit" delakoa, bentzenoa, toluenoa, xilenoa, trikloretilenoa eta perkloretilenoa.

- e) Olioak eta koipe flotatzaileak.
- f) Arriskutsuak izan daitezkeen sustantzia solidoak; esaterako, kaltzio karburoa, bromatoak, kloratoak, hidruoak, perkloratoak, peroxidoak, etab.
- g) Gas edo lurrin erregai sukoiak, leherkorak edo toxikoak, edo eztanda motorretatik eratorriak.
- h) Beren kabuz edo sare barruko erreakzio prozesuen ondorioz, propietate korrosiboren bat duten edo lortzen duten materialak, udaleko instalazioetako materialak kaltetzeko edo hondatzeko gai badira, baita garbiketaz eta kontserbazioaz arduratzen diren langileak kaltetzeko ere.
- i) Izaeraz erradionukleoak direnak, baldin eta erakunde eskudunek erregulazio edo kontrolari buruz ezarritako araudiak urratzen dituzten kopuru edo kontzentrazioak badituzte.

4. Isurpen onartuak

Hondakin urak isurtzean, gehieneko aldiuneko kontzentrazio onargarriak hauek izango dira:

Ezaugarriak Unitateak	Muga onargarria
Puntako emaria	eguneko Qm baino 3 aldiz <
Tenperatura °C	40
OEK	
OEB	mg/l OEB<1.000;— <3
OEB	
Solido esekiak	mg/l 1.000
Solido jalkigarriak	ml/l 20
Olioak eta koipeak	ml/l 100
pH	mg/l 5.5 eta 9.5 artean
CN	mg/l 0.1 eta 0.5 artean
Fe	mg/l 5 eta 15 artean
Cr guztira	mg/l 1 eta 3 artean
Cr hexabalentea	mg/l 0.5 eta 1 artean
Cu	mg/l 1 eta 3 artean

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Cd	mg/l	0.2 eta 0.5 artean
Ni	mg/l	2 eta 5 artean
Zn	mg/l	2 eta 5 artean
Pb	mg/l	0.5 eta 1 artean
Hg	mg/l	0.01
Sn	mg/l	0.5 eta 2 artean
Fenolak	mg/l	5
Selenioa	mg/l	0.5
SO ₄	mg/l	500 eta 1.500 artean
S=	mg/l	2
Disolbagarriak	mg/l	Debekatua
Metalak guztira (2)	mg/l	10 eta 20 artean
Hondar kloroa guztira	mg/l	2 eta 5 artean
N- Amoniakal erasokorra	mg/l	100
N- Amoniakala	mg/l	300
As	mg/l	1,0
Toxikotasuna	ekitox/l	50

(1) Lagin dekantatuan.

(2) Burdina izan ezik.

(3) Aurreko koadroan barne hartuta ez dauden kutsatzaileak dituzten isurietarako berariazko mugaketa osagarriak ezarriko dira, onartzen dituen biltzailearen ezaugarrien arabera.

(4) Gehieneko isurpen kontzentrazioak. Beharren arabera, horiek aldatu eta egokitu egin ditzake saneamendu plan bereziak.

Aurreko epigrafeetan adierazitako eta tipifikatutako zerrendak aldizka berrikusiko dira, eta ez dira inoiz xehetzat ezta baztertzaitzat joko ere, eta ez dira gehienekotzat joko. Kontraesana badago, murriztaileena hartuko da. Horren berrikuspenak eta osaketak izaera murriztaileagoa izateak ez du adierazten araudi hau aldatzen denik.

Instalazioen batek tratamendu prozesua aldatu dezakeen edo kutsatzailea izan daitekeen produkturen bat isuriko balu eta produktu hori aurreko zerrendetan adierazita ez balego, produktu bakoitzaren isurpen baldintzak eta mugak zein diren adierazi beharko du udal administrazioak edo administrazio eskudunak, horrela badagokio. Halaber, artikuluko honetako 2. epigrafean adierazitakoaren arabera, udaleko araztegiak eta baliabide hartzaileak nahikoa ahalmen badute, modu alternatiboak ezartzeko aukera egongo da.

5. Isuriak neurtzea eta zehaztea.

Kutsatzaileak izan daitezkeen industri edo/eta zerbitzu jardueren karga kutsatzailea zehazteko, gailu hauek instalatu eta udaleko zerbitzu teknikoaren edo administrazio eskudunaren esku jarri beharko dituzte:

a) Lagin hobia edo kutxeta. Bere hondakin isurpenen kandola bakoitzean lagin hobi edo kutxeta irisgarri bat jarri beharko du jarduera bakoitzak, trabarik gabea eta urari beheiti kokatua, sarerako isurpenaren aurretik, ahal bada jabetzatik kanpo eta lurzoru publikoan. 120 mm-ko arbastu sareto bat izango du sarerako irteeran.

Jarduera ezartzeko proiektuko planoetan behar bezala zehaztu beharko da putzuaren eta horren gailu osagarrien kokapena, identifikatu eta horien errolda egiteko.

b) Ur emarien neurketa. Lagin putzu bakoitzak isurketak neurtzeko isurtegi bat izan beharko du, Parshall motakoa edo antzekoa, hondakin emaria zehazteko erregistroa eta totalizatzaile bat dituen. Kontsumitutako uren bolumena eta isurpen uren bolumena antzekoak badira, kontadore bakoitzeko ur emariaren irakurketa eta neurketa hondakin emariak neurtzeko erabili ahal izango da; bildutako uren jatorria putzua edo beste iturriren bat bada ere, hondar emaria neurtzeko zeharkako formularen bat erabili ahal izango da.

c) Laginak. Laginak hartzeko hainbat teknika erabiliko dira, egin beharreko zehaztapenaren arabera. Inoiz gainditu ezin diren gehieneko kontzentrazioen kasuan, aldiuneko neurketa egingo da eguneko edozein ordutan; hondakin karga kutsatzaileen balioen kontzentrazio ertain adierazgarrietan, neurketak orduro egingo dira, proportzionalki emarian integratuak eta isurpen garaian hartuak. Isuriaren kopuru adierazgarria zenbatesteko gutxieneko eskakizunak administrazioak zehaztuko ditu industria interesdunarekin bat, eta egokitzen jotakoan berrikusi ahal izango dira. Beren tamaina edo/eta kutsaduragatik adierazgarriak izateaz gain, hondakin uren eta isurpen bolumenen ezaugarrietan gorabehera handiak dituzten industrietan laginak hartzeko aparatu automatiko bat eduki beharra daukate, emariarekiko proportzionala dena eta urte osoan zehar analisiak egiten dituenak.

d) Aurretratamendua. Banaka edo taldean hondakin isurien aurretratamenduak egiten dituzten legez eraturako banakako edo taldeko aurretratamenduak badaude, lagin putzu bat ezarri beharko da araztutako efluenteen irteeran. Putzuak puntu honetako a) atalean aipatutako baldintza eta eskakizunak beteko ditu.

6. Ikuskapena eta zainketa.

1. Kutsatzaileak izan daitezkeen isuriak sortzen dituen instalazio (jarduera) baten titularra behartuta dago hauek egitera, administrazioak onetsiriko eskumeneko pertsonen aurrean:

a) Ikuskariei beren funtzioa betetzeko beharrezkotzat jotzen dituzten instalazio ataletarako sarbidea uztea, aurretik jakinarazi beharrik gabe.

b) Neurketak, zehaztapenak, entseguak eta beharrezko egiaztapenak egiteko ekipo eta tresneriaren muntaia egiten uztea.

c) Ikuskariei enpresak autokontrolerako erabiltzen duen tresneria ikuskatzen ikustea, batik bat emariak neurtzekoak eta laginak hartzekoak, analisiak eta egiaztapenak egin ahal izateko.

d) Beren funtzioak gauzatzeko eta betetzeko erraztasun guztiak ematea ikuskariei.

2. Ikuskapenaren emaitza aktan jasoko da, hiru aletan, eta hau adierazi beharko da:

a) Isurien historiaren laburpena azkeneko ikuskapenaz geroztik. Ikuskariaren iritziz, enpresak bere isurpenak kontrol eraginkorrenaren pean dituen ala ez adieraziko da.

b) Hartutako laginak eta horien motak.

c) Aurreko bisitaldietako ikuskapenetan adierazitako behin-behineko hutsuneak zuzentzeko, industrialariak egin dituen aldaketak eta hartu dituen neurriak, baita horien eraginkortasunaren balorazioa ere.

d) Ikuskapenean hautemandako anomalia berriak eta egokitzeak jotako ohar gehigarri guztiak.

3. Instalazioaren titularrari edo ordezkariari ikuskapenean egotea eskatuko zaio, eta, unea iritsitakoan, baita akta sinatzeko ere. Enpresa ados ez balego ikuskapenean egindako irizpenekin, balioztatzeekin edo iritziekin, dagokion erreklamazioa aurkeztu ahal izango du udalaren aurrean, zerbitzu teknikoaren aurretiko txostena aztertu ondoren, dagokion ebazpena eman dezan.

7. Programak eta inbentarioa

Udaleko edo administrazio eskuduneko zerbitzu teknikoek isurpen baimenen erregistroa egin beharko dute hondakin isuriak identifikatzeko eta erregulatzeko.

199. artikulua. Isurien ordenantza ez betetzea.

Isurien araudi honetako xedapenak urratzen badira, dagozkion isunak ezartzeaz gain, udal administrazioak edo, horrela badagokio, administrazio eskudunak, neurri hauetakoren bat edo batzuk hartu ahal izango ditu, arau haustearen eraginak ezabatzeko eta legaltasuna berrezartzeko:

a) Oker egindako isurpen obrak eta aurretratatamendu instalazioetako obrak bertan behera uztea.

- b) Arau hausleari errekerimendua egitea, adierazten den epean, oker egindako obra eta instalazioetan lizentziako baldintzetara edo araudi honetako xedapenetara doitzeko beharrezko zuzenketak egiteko.
- c) Arau hausleari errekerimendua egitea, finkatzen den epean, oker egindako obra eta instalazioak lehen bezala uzteko, oker eraiki edo instalatu den guztia eraisteko eta, horrela badagokio, egindako kalteak konpontzeko.
- d) Beharrezko neurri teknikoak ezartzea, erabiltzaileak isurpen baimenean jasotako mugapenak betetzea bermatzeko eta efluente anomalarik ez isurtzeko.
- e) Instalazioetan neurri zuzentzaile zehatzak hartzea, ordenantza honetako arauak ez hausteko, eta, horrela badagokio, baita, administrazioak finkatutako epean, dagokion proiektua idaztea ere.
- f) Instalazioak ixtea edo zigilatzea, teknikoki edo ekonomikoki ezinezkoa bada dagozkion neurri zuzentzaileen bidez araua betetzea.
- g) Estolda sarera isurpenak egiteko baimena iraungitzea, baldintzak behin eta berriz eta itsukeriaz hautsi badira.
- h) Udal instalazioetan, horiei loturiko obretan edo udal ondareko edozein ondasunetan eragindako kalteak ordaintzea.
- i) Isurpen tasa aldatzea, eragindako egoerara egokitzeko, dagokion ordenantza fiskalaren arabera.

200. artikulua. Efluenteak itsas inguruan isurtzeko kalitate eskakizunak.

Ur zikinen araztegitik datorren eta Urolara isurtzen den amaierako efluenteak dokumentazio teknikoan xedaturiko ezaugarriak bete behar ditu. Horrela izan ezean, hauek bete beharko ditu:

1. Ezaugarri fisikoak.

- a) Ez izatea partikula flotatzailerik eta aparrik, ezta olio eta koiperik ere.
- b) Hondakin isurpenak ezingo du koloraziorik sortu, ezta itsasoaren gainean eragin estetiko ezatseginik ere.
- c) Hasierako diluzio zonaz kanpoko edozein puntutan argi naturalaren transmisio faktorea ez da nabarmen murriztuko.
- d) Itsasoko sedimentuetako solido geldoen jalkinek eta ezaugarriek ez dituzte komunitate bentikoak degradatzeko adinako aldaketak eragingo.

2. Gehieneko kontzentrazioak:

Neurketa	%50	%10
Unitatea	aldiz	aldiz

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Olioak eta koipeak	mg/l	10	15	
Partikula flotatzaileak	mg/l	1,0	1,5	
Solido esekiak	mg/l	50	75	
Solido jalkigarriak	mg/l	0,1	0,2	
Turbulentzia NTU	50	75		
pH				
6,0 eta 9,5 arteko unitateak				
beti.				
3. Gehieneko kontzentrazioak.				
Neurketa	%50	%10		
unitatea	aldiz	aldiz		
Artsenikoa	mg/l	0,05	0,07	
Kadmioa	mg/l	0,02	0,03	
Kromoa, guztira	mg/l	0,15	0,3	
Kobrea		mg/l	0,2	0,3
Beruna		mg/l	0,1	0,2
Merkurioa	mg/l	0,0001	0,0002	
Nikela		mg/l	0,15	0,3
Zilarra		mg/l	0,02	0,04
Zinka		mg/l	0,5	1,0
Zianuroa	mg/l	0,1	0,2	
Konposatu fenolikoak	mg/l	0,5	1,0	
Hondar kloroa guztira	mg/l	40	60	
Hidrokarburoak guztira mg/l	0,002	0,004		

201. artikulua. Aldi baterako xedapenak (isurpen araudia).

Lehenengoa.

Araudi hau indarrean sartu aurretik badauden eta ezarrita dauden jarduerak araudi hau honela betetzeko beharrezko neurriak hartu beharko dituzte:

1. Hurrengo hamabi hilabete naturaletan, 198. artikuluan (1.c epigrafea) zehaztutako dokumentazio guztia udal administrazioari igorri beharko diote industri instalazio guztiek, dagokien behin-behineko isurpen baimena lortu ahal izateko.

2. Araudi hau indarrean sartu ondorengo bi urte naturaletan, neurketa eta kontrolerako kutxeta bat izango dute erabiltzaile edo erabiltzaile talde guztiek —125. artikuluan aipatutakoa—.

Bigarrena.

1. Epe horiek igarotakoan, datuak egiaztatzeko eta kutxetak dauden ziurtatzeko neurriak hartuko ditu administrazioak. Datuak okerrak badira edo kutxetarik ez badago, zigorra ezarriko da.

2. Onartutako balioak gainditzen badira, ezarri beharreko neurri zuzentzaileak eta horiek ezartzeko epea zein diren jakinaraziko dio administrazioak erabiltzaileari. Azken epe hori igarotakoan, araudi honek jasotako neurriak eta zigorrak ezarriko dira.

Hirugarrena.

Iragankortasun epean zehar, behin-behineko isurpen baimenak eman ahal izango ditu administrazioak, lehenengo xedapenak ezarritako epeen barruan, betiera. Epe hori igarotakoan, erabiltzaileak behin betiko isurpen baimena eskatu beharko du, edo instalazioa egokitzeko emandako epea luzatzeko eskatu beharko du; kasu horretan, arau hausteen edo atzerapenen arrazoiak dokumentu bidez justifikatu beharko ditu.

Laugarrena.

Bi urteko epea dago 125. artikuluko 8. epigrafean aipatzen den erregistroa egiteko, eta zerbitzu tekniko eskudunek adieraziko dute zer-nolako maiztasunez eguneratu behar diren.

5.1.2. SAILA. Atmosferaren babesari buruzkoa**202. artikulua. Helburuak eta ezarpen esparrua.**

Kutsadura atmosferikoa eta hirugarren batzuei eraginiko eragozpenak eta kalteak ahalik eta txikienak izan daitezen, udalerrri honetako igorpen iturriek (keak, hautsa, gasak eta usainak igor ditzaketen instalazioak —finkoak eta mugikorrak—, ibilgailuak, establezimenduak eta jarduerak) bete beharreko baldintzak erregulatzen ditu arau sail honek, beren izaera eta titulartasuna edozein delarik ere —publikoa edo pribatua—.

203. artikulua. Gasak, lurrinak, keak, hautsa edo gandua sortzen dituzten jarduerak.

1. Xedapen orokorrak:

Gas, lurrin, ke, hauts eta gandu emanazioak sortzen dituzten jarduerak egiten diren lokalak behar bezala egokitu beharko dira, eta industri ustiapenetako barne esparruko emanazio horien gehieneko kontzentrazioek ezingo dituzte gainditu Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduko II. Eranskinak eta 1971ko martxoaren 9ko Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Nagusiak ezarritako kopuruak.

Ganduak eta emanazio gogaikarriak edo usaintsuak sor ditzaketen lanak egokitutako lokaletan egin beharko dira, horiek kanpora heda ez daitezten. Neurri hori nahikoa ez bada, lokal horiek guztiz itxita egon beharko dute, eta tximini edo berariazko hodi bidezko kanporako aire ebakuazioa izan beharko dute.

Kanporatutako ke edo gasek ezingo dute metro kubikoko 0,25 gramo hauts baino gehiago eduki. Instalazioa edozein tamainatakoa izanda ere, isuritako hauts kopuruak ezingo ditu 100 kg/h gainditu. Adierazitako bi mugetatik murriztaileena aplikatuko da, autonomia erkidegoko edo estatuko legeriak xedaturikoa errespetatuz, betiere.

Hautsa sortzen edo igortzen duten jarduerak egiten diren lokalak erabat garbi eduki beharko dira beti, eta hautsa jalki ohi den lekuak maiz ekortuko dira, aurretik hezetuz, edo leku horietan txirbila edo sustantzia higroskopikoak botaz —adibidez, kaltzio kloruroa—. Hautsa atzitzeko gailu bat izango dute, eta hautsa atmosferara igorri aurretik araztu egin beharko da, horren materia eseki kopurua murrizteko.

Eraispen obretan eta hautsa sortzen duten obra guztietan, dispertsioa gutxienekora murrizteko beharrezko neurriak hartuko dira, eta horiek behar bezala zehaztuko dira proiektuan.

Lan horiek emanazio narritagarriak edo toxikoak sortzen badituzte, guztiz itxiriko lokal batean egingo dira, presio txikiagoa izango du, gasik eta produkturik irten ez dadin. Kanpora atera aurretik, araztu egingo da, laginak hartzeko erregistroko kontzentrazioa Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduan lan girorako adierazitako kopuruaren bikoitza baino txikiagoa dela bermatzeko, eta adierazitako ezaugarriak dituen tximiniatik egingo da kanporatzea.

Ordenantza hauetan erregulatutako instalazioetan eta jardueretan, atmosfera askera kanporatutako gasek ezingo dute hauts asko utzi horma eta lurretan.

Besteak beste, hautsa eta ganduak sor ditzaketen gailu guztiek —esaterako, xehamakinak eta birringailuek— bilketa gailuak izango dituzte horiek ingurunean ez hedatzeko, eta ezingo dira aurretik araztu gabe atmosferara kanporatu.

Hautsek edo gas erregaiek sua hedatzeko bektore gisa ez jarduteko beharrezko neurriak hartu beharko dira.

2. Errekuntza instalazio finkoak.

I. Erregai erabilgarriak.

1. Errekuntza foku finkoak ke arazketa gailu eraginkorrik ez badu eta 20 kg/h baino gutxiago kontsumitzen badu, abuztuaren 23ko 2204/1975 Dekretuko IX. Eranskinean definituriko etxeko erabileretarako eta berokuntzarako ikatz begetalak, coke eta 1. kalitateko ikatzak erabili ahal izango dira.

2. Erregai foku finkoetan, erabilitako erregaiak aipatu berri den dekretuan aurreikusirikora egokitu beharko dira, eta horien erabilera ordenantza honetan zehazten den moduan arautuko da.

3. Ezingo da hondakin erre (etxekoak, industrietakoak edo edozein jatorritakoak) arazketa instalaziorik eta udalaren aurretiko baimenik ez badu.

II. Eska daitezkeen baldintzak.

1. Errekuntza instalazioek eta finkatutako errekkuntza fokuek errekkuntza osoa lortzeko behar diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte, erabiltzen den erregai motaren arabera.

2. Horretarako, beharrezko neurriak hartu behar dira errekkuntza foku finkoak behar bezala funtzionatzen ari direnean kutsatzaileen isurpen mailak otsailaren 6ko 833/1975 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako mugen barruan egoteko.

3. Keen opakotasunari dagokionez, Ringelmann eskalako 1 zenbakiaren parekoa edo hori baino txikiagoa izango da, eta 2 zenbakira iritsi ahal izango da pizte eta karga garaietan; horiek 10 minututik beherako iraupena izango dute, eta ordubete baino gehiagoko tartea egongo da batetik bestera. Industri zonetako isuriak salbuespena dira, eta aipatu berri den Dekretuko IV. Eranskinean adieraziriko mugak ezarriko zaizkie.

III. Kanporatze hodiak.

1. Keak, gandua, lurrunak eta beste efluente kutsatzaile batzuk —edozein jatorri izanik ere— hodi eta tximini bidez kanporatu beharko dira.

2. Beren ezaugarriak direla-eta aipatutako debekuen artean dagoen gasik, kerik edo gandurik ezingo da isuri estolderiara.

3. Kanporatze hodiak eta tximiniak:

Etxebizitza eraikinetako, egoitza kolektiboetako edo merkataritza egoitzetako etxeko instalazioen eta berokuntza instalazioen edo ur bero sanitarioa sortzeko zentralizatutako instalazioen tximiniek indarrean dagoen NTE arau teknologikoko ke hodie buruzko eraikuntza irizpideei jarraitu beharko diete.

Kanporatu beharreko produktuen korrosioarekiko erresistenteak edo inerteak diren materialekin egin behar dira tximiniak eta horiei dagozkien lotura hodiak; horien tenperatura giro tenperatura ez bada, gutxienez 5 cm-z bereiziko dira erabiltzailearena ez den edozein eraikin edo lokaletatik, eta ezingo dira ezeri ukitzen egon, erabiltzerakoan horrekin kontaktuan dauden lokalen paramentuetako tenperatura ez igotzeko bero isolatzaile edo isolatzaile egokiren bat ezarri ezean. Bero isolatzaile hori xehetasunez deskribatu beharko da memorian eta planoetan, eta horren eraginkortasuna analitikoki justifikatu beharko da eraikuntza lizentzia eskaeretan edo elementu horien erabileran.

Tximinek tiro perfektua izango dute, ke abiadura egokia duena, onartutakoa baino gar, piztutako txinparta, errauts, kedar eta partikula gehiago irten ez dadin.

Oro har, hodi bat ezarriko da foku bakoitzeko, hainbat fokuren hodi bateratua horretarako behar bezala proiektatua dagoenean izan ezik, edo produktu gaseosoen erregai fokuak direnean izan ezik. Halaber, hodi bakarra erabili ahal izango da hainbat berokuntza zentral edo ur bero sanitarioen produkzioko erregai foku finkoentzat, betiere, erregai bera erabiltzen badute, sorgailu multzoa eraikin berean badago eta zerbitzu bera bermatzen badute; kasu horretan, errektuntza foku finkoren bat edo batzuk geldirik egonda ere, instalazioaren diseinuak behar bezalako funtzionamendua bermatzen duela justifikatu beharko da irizpide teknikoak erabiliz.

Tiro behartua duten errektuntza foku finko bat baino gehiago ezingo da hodi bakar batetik kanporatu.

1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Aginduan barne hartutako jardueretarako, agindu horretako III. Eranskinean xedatutakoaren arabera, keak edo gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du. Hor barne hartu gabeko jardueren kasuan, keak eta gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du, 3 cm-tik gorako diametrokoa. Leku irisgarri batean kokatuko da, eta horren sekzioaren, gasen sarbide puntuaren eta turbulenzia zonen (ukondoak, sekzio aldaketak, konexioa, etab.) gehieneko dimentsioa baino lau aldiz handiagoko distantziara ezarriko da gutxienez.

4. Hodien altuera.

Industri instalazioetako edo berokuntzako edo ur bero sanitarioa sortzeko kolektibo motako instalazioetako kanporatze hodiak 1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Aginduaren II. Eranskinean xedatutakora egokitu beharko dira (1976ko abenduko BOE).

204. artikulua. Eztanda eta errektuntzako ibilgailu eta motorrek eragindako gasen dispertsioa.

1. Zumaiako udalerrian zirkulatzen duten eztanda motorreko ibilgailu automobilek abuztuaren 9ko 74/3025 Dekretuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, edo, bestela, hori ordezkatzeko edo osatzen duen araudian ezarritakoak.

2. Aipatu berri den dekretu horretako xedapenak betetzeaz gain, karterreko gasak birziklatzeko gailua duten ibilgailuak ezingo dira eraldatu eta gas horiek zuzenean atmosferara isurtzeko moduan prestatu. Gas horiek berez zuzenean atmosferara isurtzen dituzten motorren kasuan, ezingo dute pisuaren %0,15 baino hidrokarburo gehiago eduki.

3. Eztanda edo errektuntzako motor finkoek aurreko artikuluan ibilgailu automobilentzat adieraziriko mugapen berak izango dituzte.

4. Motor horien ke hodiko gasak beste edozein jardueretatik bereizitako hodi batetik kanporatu beharko dira.

5. Isilgailua izan beharko dute, zaratak ez ditzan gainditu hori kokatuta dagoen zonarako eta lekurako ezarritako mugak.

205. artikulua. Instalazioak mantentzea, berrikustea eta ikuskatzea.

Zerbitzu hauei dagozkien instalazio guztiak kontserbazio eta garbitasun egoera ezin hobean mantendu beharko dira.

Errekuntza instalazioak urtean behin berrikusi eta garbitu beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoen edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako mantentze zerbitzuetako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ziurtagiri horretan, esplizituki adieraziko da kanporatze hodie eta galdara horiei atxikiriko partikulak garbitu egin direla eta erregailua doitu egin dela, baira arazte sistemak frogatu direla ere. Era berean, deskribaturiko lanak zein datatan egin diren adieraziko da.

Halaber, prozesu instalazioak sei hilabeteetan behin berrikusi beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoen edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ikuskatze zerbitzuen ikuskapenaren ondoren jarduera jakin bat araudira egokitzen ez bada —instalazioak, funtzionamendua edo baimendutako erregaia direla eta —, hautemandako arau hausteen akta jasoko da, eta horren berri emango zaio agintari eskudunari.

Beharrezko neurri zuzentzaileak hartzeko epe bat ezartzea proposatuko dio ikuskapen zerbitzuak agintariari. Keak, gasak, lurrinak edo hautsa isurtzeak osasun publikoa arrisku larrian jartzen duela hautematen bada, hori eragiten duten instalazioak berehala ixtea aginduko da. Neurri zuzentzaileak hartzeko epea igaro ondoren neurri horiek hartu gabe badaude ere ixteko agindua har daiteke.

5.1.3. SAILA. Zaratetatik eta bibrazioetatik babesteri buruzkoa**206. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.**

1. Arau honen helburua hau da:

- Ingurune urbanoko soinu kalitateaz arduratzea.
- Eraikinen beharrezko isolamendu akustiko kalitatea bermatzea.
- Iturria edozein dela ere, lekuaren eta ordutegiaren araberako gehieneko soinu eta bibrazio mailak arautzea.

2. Ordenantza hau bete beharko dute beren jardueretan, funtzionamenduan edo erabileretan horrek araututako soinu efektuak sortzen dituzten ekitaldi, establezimendu, jarduera, gailu, zerbitzu, eraikin eta instalazio finko eta mugikor guztiek.

207. artikulua. Definizioak.

Erabilitako gailua: zarata neurtzeko tresneria egokia erabiliko da, UNE 20.500; 21.314; 74.002; eta 74.040 Arauen arabera.

Dezibelioak: soinuaren intentsitatea neurtzeko erabili ohi den eskala adostua. Soinu bati dagokion potentziaren eta erreferentziatzat hartutako potentzia baten arteko erlazioaren logaritmo hamartarraren balioa hamar bider da soinu baten dezibelioa. Halaber, soinuari dagokion intentsitatea dela esan daiteke (denbora unitateko eta azalerako jasotako energia).

Transmitituriko potentzia adierazi ordez, soinu presioen arteko erlazioa ezarriz ere lor daiteke dezibelioen balioa. Kasu horretan, "10 bider" faktorearen ordez "20 bider" faktorea erabiliko da, zenbaki baten berbiduraren logaritmoa zenbaki horren logaritmoaren bikoitza baita. Hori interesgarria da, neurtutako efektua, maiz, presio bariazioa izaten bata (entzumena, mikrofonoak, etab.).

Aire zarataren iturburua: instalazio, jarduera edo erabilera bat aire zarataren iturburutzat joko da funtzionatzen ari dela 60 dB (A) baino gehiagoko aire zarata maila lortzen badu (beste lokal batzuekiko itxitura mugakideetatik gertu eta lokal horren barruan).

Talka zarataren iturburua: instalazio, jarduera edo erabilera bat talka zarataren iturburutzat joko da martxan ari dela lokal hartzaileetan edo beste eraikin batzuetan 62. artikuluko aire zarata mailak gainditzen baditu, eraikuntza elementuen gainean eragindako talkengatik.

A eskalako soinu maila: soinu presioaren maila dezibeliotan, A haztapen iragazkia duen sonometro bidez neurtua. Horrela lortutako mailari dB (A) edo dB A deitzen zaio.

Proiektuetan zenbatetsitako soinu mailak eta neurketa ekipo bidez egindako irakurketak edo erregistroak dB A-tan adieraziko dira (A haztapen eskalako dezibelioak).

Kanpoko soinu maila: ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igoilea) eta kanpoan neurtzen da, hartze lekuan.

Hartze puntua eraikin batean badago, hartze eraikinaren argi patioetatik, fatxadatik edo etxe blokeen patioetako kanpo hormatik 0,5 m eta 1 m bitartean ezarri beharko da neurketa ekipoaren mikrofonoa.

Hartze puntua bide publikoan edo espazio publikoan badago, establezimendu edo jarduera igoilearen jabetzaren mugetatik 10 metrora jarri beharko da mikrofonoa, eta lurzorutik 1,2 metroko altueran.

Barneko soinu maila: ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igoilea) eta eraikin hartzailearen barruan neurtzen da, zarata maila maximoa den irekidura eta itxitura baldintzetan.

Neurketa ekipoaren mikrofonoa gela erdian jarriko da, hormatik gutxienez 1,5 metroko distantziara eta 1,2 eta 1,5 metro bitarteko altueran.

Lokal igoileko zarata egituraren bidez igortzen dela pentsatzen bada, barneko soinu maila erabiliko da eraikin batean zaratak eragindako eragozpen mailaren adierazle gisa. Aldiz, fatxadatik, leihoetatik edo balkoietatik aire bidez igortzen bada, kanpoko soinu mailaren irizpidea aplikatu beharko da.

Zarata: gizakiei kalte edo enbarazu egiten dieten soinuak, edo horiengan erantzun psikologikoa eta fisiologikoa sortzen dutenak edo sor dezaketenak.

Hondo zarata: zarata asalatzailerik ezean egoten dena.

Soinua: edozein presio oszilazio, partikulen desplazamendu, partikulen abiadura edo parametro fisiko, horren konpresioak edo errefrakzioak eragiten dituzten barne indarrak dituen ingurune batean.

Soinuaren deskribapenak edozein ezaugarri barne har dezake; esaterako, intentsitatea, iraupena eta maiztasuna.

Soinu oldarkorra: iraupen urriko soinua, gehienetan segundo bat baino laburragoa, igoera malkartsua eta berehalako jaitsiera dituen; hala nola, eztandak, mailu talkak edo forja lanak eta su armen deskargak.

Sonometroa: mikrofono anplifikadorea, RMS detektatzailea, irakurketa integratzaile-adierazlea eta haztapen kurba dituen tresna, soinu presio mailak neurtzeko erabiltzen dena.

Tonu purua: tonu bakar gisa edo tonu bakarren segida gisa jaso daitekeen edozein soinu. Ordenantza honen helburuetarako, tonu puru bat egongo da, honako kasu hauetan: zortzidunaren heren baten bandan soinu presioaren mailak ondoko bi banden soinu presioaren mailen batez besteko aritmetikoa 5 dB-etan gainditzeko badu, 500 Hz-etan zentratutako zortzidun herenetako frekuentzietan, eta 8 dB-etik gora, 160 eta 400 Hz artean zentratutako frekuentzietan.

Bibrazioak: eraikinetako bibrazio mailaren adierazgarri gisa erabiliko den parametroa azelerazio bertikalaren balio eraginkorra izango da m/seg^2 -tan, 1 eta 80 Hz arteko zortzidunaren heren batean.

Dagokion "bibrazio maila haztatua", (L_a) -z adierazia, honela definituko da:

$$L = 20 \log A/A$$

Zortzidunaren heren bakoitzean m/seg^2 -ko azelerazio muga onargarria da A.

208. artikulua. Prebentzio urbanorako irizpideak.

1. Urbano izaerako irtenbide eta plangintzetan eta jarduera eta zerbitzuen antolaketan kontuan izan beharreko faktoreez gain, betiere 181. artikuluko 1. epigrafeko helburuei jarraituz, besteak beste, honako hauek egitean ere kontuan izan beharko da zaraten eta bibrazioen eragina:

- Trafikoaren antolaketa, oro har.
- Garraiobide urbano kolektiboak.
- Zabor bilketa.
- Ikastetxeen kokapena, bizitegi kolektiborako lekuak baitira.
- Isolamendu akustikoa, proiektuetan NBE-CA betetzea.
- Zirkulazio elementuen eta azpiegituren plangintza, proiektua eta zuzenketa egitea (Zumaiako saihesbidea, Eusko Trenbidea, etab.) dagozkien isolamendu eta moteltze akustikoko elementuak erabiliz (eraikinen distantzia eta atzeraemangunea, zuhaitziak, hormak edo pantaila isolatzaile xurgatzaileak, etab.).

209. artikulua. Berariazko prebentzioaren irizpideak.

Eraikinen baldintza akustikoak:

1. NBE-C edo hori osatzen eta ordezkatzten duten araudiak zorrotz betetzea bereziki balioetsiko da lizentziak ematerakoan.
2. "Zarata fokutzat" jo daitekeen jarduera edo instalazio bat ezartzerakoan, ondoko esparru batekiko banaketak isolamendu akustikoa bermatu beharko du eraikuntza elementu horizontaletan eta bertikaletan, gutxienez 50 db-ekoa eguneko ordutegian eta 60 db-ekoa gauekoan, modu mugatuan bada ere.
3. Jardueraren titularra arduratuko da soilik isolamendu akustikoa handitzeko eskakizun horretaz.

210. artikulua. Ibilgailuen zaratak.

Besteak beste, motorrak eta ke hodiak "ibilgailu automobiletan onargarriak diren gehieneko zaraten taulara" egokitu beharko dituzte ibilgailu motordunen jabeek edo/eta erabiltzaileek, 1972ko maiatzaren 25eko Dekretuan ezarritakoaren eta 1958ko martxoaren 20ko Genevako Akordioaren arabera.

"Zaratari dagokionez ibilgailuak homologatzeari" buruzko 9. arauan eta ISO-150, R-362 arauan xedatutakoaren arabera neurtuko da zarata.

Udalerrri osoan debekatua dago eguneko 24 orduetan ibilgailuen gailu akustikoak erabiltzea. Arrisku egoera edo istripu arriskua badago, hori ez da aplikagarria izango, ezta poliziaren, suhiltzaileen eta anbulantzien kasuan ere.

Debekatua dago ibilgailuen abiadurak gehiegi behartuz zaratak sortzea, baita eraikinak, etxadiak edo kaleak etengabe inguratuz zirkulatzea ere, arrazoirik gabeko zaratak eta azelerazioak eraginez.

211. artikulua. Herritar jokaera.

1. Besteak beste, bide publikoan, egoteko zonetan, parkeetan, pasealekuetan, lorategietan eta eraikinen barnean zaratak sortzerakoan, indarrean dagoen legeriak eskatutako mugak bete beharko dira.

a) Giza ahotsaren tonu altuegia edo zaratak sortzen dituen zuzeneko jarduera (gaueko orduetan 22etatik 8etara).

b) Etxe abereen soinuak, kantuak eta garrasiak.

c) Musika edo soinu aparatu edo tresnak.

d) Etxeko aparatuak.

Musika aparatu edo tresnek sortutako zaratei dagokionez, 215. artikuluko taulan zarata maileri (bai egunekoak, bai gauekoak) buruz adierazitakoa bete beharko da.

Debekatua dago bide publikoan irrati eta telebista aparatuak eta, oro har, musika aparatuak piztea, baita 185. artikuluan ezarritako mugak gainditzen dituzten antzeko jarduerak egitea ere. Egoera berezietan — festak, etab.— baimendu ahal izango dira.

212. artikulua. Zaratak sortzen dituzten bide publikoko lanak.

1. Aldi baterako lanek —esaterako, eraikuntza lan publiko nahiz pribatuak— besteren jabetzako barneko soinu mailen hondo maila areagotzen badute, horiek ezingo dira egin 22ak eta hurrengo eguneko 8ak bitartean. Eguneko beste ordu batzuetan erabilitako ekipoek ezingo dute 80 dB (A)-tik gorako soinu mailarik sortu 1,5 m-ko distantziara.

2. Gaueko orduetan lan egiteko debekutik salbuetsita daude presako obrak, eta horien premiagatik edo arriskuagatik, eta sor ditzaketen eragozpenengatik egunez egin ezin direnak. Udal aginpideak berariaz baimendu beharko du gaueko lana, eta bete beharreko soinu mugak ere horrek zehaztuko ditu.

213. artikulua. Zamalanari buruz (zaratak).

Debekatua dago 22ak eta hurrengo goizeko 7ak artean salgaiak kargatzea eta deskargatzea, baita kaxak, edukiontzia, eraikuntza materialak eta antzeko objektuak maneiatzea ere. Zaborra biltzeko eta elikagaiak banatzeko lanak salbuetsita daude. Lanaldiaren gainerako orduetan, ahalik eta kontu handienaz egin beharko dira, ahalik eta eragozpen txikiena eta erabat ekidin ezinak direnak soilik sortzeko.

215. artikuluan aurreikusitako gehieneko zarata mailak beti errespetatu behar dira.

Beharrezkoa izanez gero, beharrezko neurri zuzentzaileak hartu beharko dira, edo zehaztutako ordutegira egokitu beharko da.

214. artikulua. Zaratak edo/eta bibrazioak sor ditzaketen makinak eta aparatuak.

Mehelinetan, sabaietan, solairuetan eta eraikinen gainerako egitura elementuetan ezingo da instalatu zaratak edo/eta bibrazioak sortzen dituen makina eta instalazio finko edo mugikorrik.

Lana bibrazioen aurkako elementu egokien edo bankaden gainean egin beharko da, eta proiektuaren dokumentazioan horien egokitasun teknikoa justifikatu beharko da.

Fluido behartutako desplazamendurako, aireztatzeko, aire girotuko eta aire konprimituko hodi eta ekipoak elementu elastikoen bidez finkatu beharko dira egituran. Era berean, tuba edo hoditerietarako konexioak hartune edo gailu elastiko bidez egingo dira.

Justifikatutako arrazoiren bat izan ezean (lapurreta, sutea, etab.), debekatua dago abisu sistemak joaraztea; esaterako, sirenak edo alarmak.

215. artikulua. Zarata mailak.

Hartze zona, kanpoko soinu maila (db), barneko soinu maila (db)

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa		
Guztiak					
industrialia izan ezik		55	45	30 (logelan)	25
35	30				
(beste gela batzuetan)					
Industrialia	65	60	40	35	

Mailak dB (A)-tan

Gaualditzat jotzen da 22ak eta hurrengo eguneko 8ak arteko tartea.

216. artikulua. Gehieneko bibrazio mailak.

Hartze zona, azelerazioa, gehieneko bertikala (La)

Egunekoa	Gauekoa		
Guztiak			
industrialia izan ezik		65	60
Industri zona		70	65

5.2. KAPITULUA. INGURUNE URBANOKO BIZI KALITATEARI BURUZKOA.**5.2.1. ATALA. Berdeguneei, lorategi publikoei eta natur guneei buruzkoa****217. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.**

Ondare urbano berdearen babesa da ordenantza honen helburua, eta udal jabetzako lurzoruez gain, planean edo arauetan berdegunetzat jotako jabetza pribatuko lurzoruak ere barne hartzen ditu.

218. artikulua. Espazioak kontserbatzea eta defendatzea.

1. Oro har, ez da baimenduko estetika, dibertimenduzko edo kultur helbururik ez duen eraikuntzarik edo instalaziorik —publizitate panelak barne— parkeetan eta lorategietan, horiek gehiago babestu eta defendatzeko asmoz.

2. Zuhaitziaren babesa:

•Azpiegiturak ezartzeko obrak —esaterako, zangak, espaloiak eta ibiak eraikitzea— zuhaitziari edo/eta landaketei ahalik eta kalterik gutxiena egiteko moduan egin beharko dira, eta, beharrezkoa izanez gero, berriro landatu beharko dira (zuhaitzen kasuan, itxura bereko aleak jarri beharko dira).

•Horrela, zuhaitzen bati eragiten dion lizentziaren bat ematen bada, gertakari hori horren eskabidean eta horri buruzko dokumentazioan jaso beharko da, eta udaleko zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartuko (gutxieneko neurria kopuru bikoitza jartzea izango da).

•Halaber, zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte ordainak eskatu ahal izango dira, edo horiek beste leku batera eramateaz arduratu beharko du interesatuak.

219. artikulua. Parke eta lorategi publikoen erabilera.

Parke eta lorategietako bisitariak eta erabiltzaileak lorategiko landaketa eta instalazioak errespetatu beharko dituzte, eta ez diete kalterik egingo. Horrez gain, parke edo zona bakoitzeko abisuek, kartelek eta debekuek adierazten dutena bete beharko dute.

Debekatua dago berriazko lizentzia edo kontzesiorik gabe salerosketa jarduerak egitea edo gune edo elementuren bat helburu partikularretarako erabiltzea.

220. artikulua. Berdeguneak eta landaketa pribatuak.

Lorategi eta landaketa pribatuen, espazio libreen eta urbanizatu gabeko lurren jabeak horiek garbitasun egoera eta baldintza fitosanitario egokietan mantentzeaz arduratuko dira.

Arau hori behin eta berriz hausten bada, udalak dagozkion zigorrak ezar ditzake, edo exekuzio subsidiarioa ezar dezake.

221. artikulua. Landa espazio libreak.

Talaimendi edo Artadirentzat definituriko landa espazio libreak plan berezien pean egongo dira, eta horiek, besteak beste, horien zonakatzea, erabilera xehekatuak eta abar zehaztuko dituzte.

Plan horietan zehazten dena alde batera utzita, parke horiei lotutako eta horietan onartutako izaera ludikoa duten eraikinei dagokienez, debekatutzat joko da barrakak, txabolak, estalpeak, estalkiak eta antzeko obrak egitea. Leku egoki eta jakin batzuetan, oro har debekatuta dauden jarduerak egiteko zenbait instalazio —sutegiak, zakarrontziak, etab.— jartzea onartuko da.

Bereziki debekatuta dago:

a) Ehizatzea eta landareak, adarrak, fruituak, egurra eta abar moztea edo errotik ateratzea —bereziki baimendutako egokitze lanak izan ezik—.

b) Goroldioa, harriak, hareak edo antzeko produktuak ateratzea.

c) Iragarkiak edo publizitate idazkunak ezartzea.

- d) Baimendutako lekuetatik kanpo sua piztea eta piztutako pospolo edo zigarroak botatzea.
- e) Suziriak edo su artifizialak botatzea.
- f) Zaborra edo edozein hondakin mota botatzea; hala nola, obra hondakinak.
- g) Pista edo bideetatik ibilgailu motordunekin zirkulatzea eta moto-crossa eta triala praktikatzea, erabilera horretarako zehaztutako zonetatik kanpo.

5.2.2. ATALA. Animaliak edukitzeari buruzkoa

222. artikulua. Helburua eta aplikazio eremua.

Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduak zehazten dituen baldintzen arabera horrela badagokie, jarduera hauek aurretiko udal lizentzia lortu beharko dute:

a) Establezimendu hipikoak —sasoikoak izan ala ez, eta instalazio finkoak eduki ala ez—, kirol, dibertimenduzko edo turismo helburuetarako zaldiak gordetzen dituztenak.

b) Konpainia animalientzako zentroak, baita horien ugalketarakoak, denboraldi batez edo betirako ostatua ematekoak edo/eta etxeetan hezita bizitzeko animaliak saltzekoak ere —batik bat txakurrak, katuak eta hegaztiak, baita ehizarako eta kiroletarako beste kanido batzuk ere—, horrela banatzen dira:

—Hazkuntza lekuak: ugalketarako eta hirugarren batzuei animaliak saltzeko.

—Txakurtegiak: ehizarako animaliak gordetzeko establezimenduak.

c) Aipatu direnetan barne hartzen ez diren hainbat erakunde edo elkarte. Honela banatzen dira:

—Txori dendak: animalia txikien —batik bat hegaztiak— ugalketarako edo/eta horiek saltzeko, etxeetarako.

—Laborategien hornitzaileak: zientzia esperimentazioetarako animaliak sortzeko edo/eta saltzeko.

—Zoo ibiltariak, zirkoak eta antzeko erakundeak.

—Akuarioetarako edo terrariumetarako animalien —arrainak, sugeak, araknidoak, etab.— saltokiak.

ERANSKINA**ZUMAIAKO UDALERRIKO "INTERES KULTURALA" ETA "NATURA INTERESA" DUTEN ONDARE ERAIKIAREN KATALOGOA.**

Memoria

1. Sarrera. Katalogoaren helburua.

Ikuspegi zientifiko, naturalistiko, ekologiko, historiko, kultural, edo, epe luzera, ikuspegi ekonomiko batetik ere balio kolektibo nabarmena duten lurraldeko elementu naturalak edo eraikiak edonola eta bidegabe suntsi ditzake garapen urbanoaren prozesuak. Hirigintza planeamenduaren berezko funtzioa da hori ez gertatzeko mekanismoak ezartzea.

Horretarako, hirigintza legeriak aurreikusten duenez, monumentuak, lorategiak, parke naturalak edo paisaiak kontserbatzeko edo hobetzeko "planetan" beharrezkoa izango da horiek "katalogoetan" sartzea, eta horien eta planaren onspena batera egingo dira.

Hirigintza planeamenduak xedatutako babes neurriak —horrela badagokio— eta katalogazioa osagarriak izango dira; alegia, araudi sektorial aplikagarriak eta gai horretako erakunde eskudunen xedapenek —izaeraz udalerrikoak berak baino ikuspegi zabalagoa dutenak— kasu bakoitzarentzat —ondare naturalistikoa eta "interes kulturala" duen ondarea— zehazten dituzten babes erregimenaren osagarriak.

Horrela, Euskal Kultura Ondarearen Legearen arabera kalifikatutako edo inbentariatutako ondasunez gain, eraikin eta elementu bereziak eta leku edo ingurune naturalak jasoko ditu katalogo honek, garrantzi berezirik eduki ez arren, balio intrintseko nabarmena badute, udalerriko paisaia urbanoa eta naturala ezin hobeki identifikatzen eta bereizten badituzte, edo udalerraren memoria historikoa izan eta herriak horrela onartzen badu.

Katalogoa dokumentu irekia denez, elementu berriak gehi daitezke —eta gehitu behar dira— denbora pasa ahala elementuek berariazko esanahia edo interesa lortzen badute edo babes irizpideak aldatzen badira, betiere giza esku-hartzea atzeraezina dela kontuan izanez.

Bestalde, katalogo honek bizia izan nahi du, eta dokumentu honetan proposatutako Birgaitzeko planen garapenarekin zuzenean lotuta dago. Beraz, ezin da pentsa —hala dirudi, behinik behin— zerbait katalogatuz gero oinarritzkoena egina dagoenik eta jarduera administratiboaren egiteko bakarria katalogoa egitea denik. Hori dela eta, ez da nahi katalogo honetan zahar itxurako edo, oro har, zaharkitutako ezer katalogatzerik, geure historiaren fruitu diren elementu berriak sartzea baizik.

Babesa merezi duten elementuak hiru taldetan sailka daitezke, horrela izendatuak, hurrenez hurren: "natura interesa", interes zientifikoa edo ekologikoa duten natur elementu edo baliabideak barne hartzen ditu eta katalogazio irizpideak deskribatzen dira; "ondare eraikia eta urbanizatua", interes historiko edo kulturaleko lurraldean giza ekintzen ondorioz sortutako urbanizazio elementuak, eraikinak eta eraikuntzak; eta "elementu bereziak", interes artistikoko elementuak, aitortutako balioa duten industri arkeologiako elementuak, edo interes historikoa edo kulturala duten eraikuntza elementu bakartuak.

Arkeologi presuntziodun zonen berri ere ematen da: horiek zerrenda batean eta planoetan adierazita daude, eta Euskal Kultura Ondarearen Legearen 49. artikuluan xedatutakoa bete beharra daukate.

2. Katalogazio irizpidea

2.1. "Natura interesekoak".

Katalogoaren formulazioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolaketa-ko Zuzentzailearen aurretxostenak egindako proposamena hartu da erreferentziazat.

Katalogazioaz beraz gain, horien babesa edo jarduera esparrua proposatzen dira, eta horiek Arau Subsidiarioen bosgarren tituluan —"Ingurumena babesteari, bizi kalitateari, eta paisaia eta natura kontserbatzeari, babesteari eta zaintzeari buruzko arauak" deiturikoa— definitu eta adierazi dira.

2.2. "Ondare eraikia eta urbanizatua".

Hainbat iturri dokumental erabili dira, baina bere garrantziagatik eta Euskal kultura ondarearen Legearekin bat datorren arau izaeragatik, bat nabarmendu beharra dago: "Santiago Bideak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldean eragindako bideak eta inguruak identifikatzeko eta mugatzeko espedientea irekitzea".

Halaber, aipatu berri denarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzaren 7/1990 Legea indarrean sartu ondorengo hiru urteetan berariazko kalifikazio ebazpena egokitzen ez zaien eraikinak eta elementuak ez dira egongo zaharberritze zientifiko gisa definituriko mailan, kalifikatutako edo inbentariatutako kultur ondasun gisa espedientea irekia izan arren. Beraz, ez dute izango ondasun horiei soilik dagokien arreta, ezta horiei dagokien erakundeen babesa ere.

Baina kalifikazioa lortu dutenen babes hobeagoa lortzeko, katalogatutako eraikin eta inguruneetarako babes maila edo jarduera erregimena barne hartzen dira.

Zona horiek interes kulturala edo historikoa izan arren, arau hauek edo Birgaitzeko plan bereziek horiei buruz egindako proposamenak horien desagertzea gomendatzen badu, katalogotik kanpo geldituko dira.

2.3. "Elementu bereziak".

Ez zaie jarduera erregimenik esleitzen beren berezitasunagatik, eta elementu bereziak direnez —batzuetan eraiki gabeak—, horiek zorrotz kontserbatzea eta mantentzea dira irizpide orokorrak, eta horiek desagertu eta desegin daitezzen eragozteko, betiere.

3. Katalogatutako eraikinen eta elementuen zerrenda.

Zerrenda irekia da, eta edozein unetan gehi daitezke interes arkitektonikodun eta arkeologikodun elementuak, aldeko txosten tekniko batean oinarriturik aditzera emanak.

A) NATURA INTERESEKO ELEMENTUAK.

NI 1. Paoletik Debako mugarainoko itsaslabarrak (fauna, paisaia eta geologia interesengatik).

NI 2. Urola ibaiko labarrak (arrazoi berengatik).

NI 3. Santixoko hondartza eta duna.

NI 4. Beduako uharteak eta ingurunea.

NI 5. Artadiko San Migeleko artadia.

NI 6. Oikiako basoa.

5.19. planoan adierazita dago.

B) ONDARE ERAIKIA ETA URBANIZATUA.**1. Euskal Autonomia Erkidegoak izendatutako ondasun higiezinak.****1.1. Multzo monumentalak.**

Santiago ermita.
Arritokieta ermita.
San Telmo ermita.

1.2. Izendatutako monumentuak.

San Pedro eliza (Mayoz eta San Antonen erretaulak barne).
Olazabal etxea eta magnoliadun lorategia.
Ubillos etxea.
Zuloaga museoa.

2. Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu edo monumentu multzo gisa izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

Zumaia etxea edo Jauregia.
Hiltegia.
Jesuskoa baserria.
Kondekua baserria.
Karmeldar Oinutsen komentua.
Lonja biltegia.
La Zumaiana zementuak.

3. Zumaiaiko ondare historiko eta arkitektonikoaren aurkibide sakona.

Itsasargia.
San Pedro Apostoluaren eliza. (1.2)
Olazabal etxea. (1.2)
Muga gurutzea.
Kresala etxea.
Santiago ermita. (1.1)

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Ubillos dorrea.	(1.2)
Santiago ostatua.	(1.2)
Udaletxea.	
Artadiko San Migel eliza.	
Karitateko Karmeldarren komentua.	
San Telmo ermita.	(1.1)
Kondekua baserria.	(2)
Foronda jauregia eta lorategiak.	
Arritokieta ermita.	(1.1)
Goiburbekoa (Txortengo zahar) 1731 Oikialde etxea.	
Maria eta Jose ikastetxea (Luis Peña Gantxegi).	
Tren geltokia.	
Jesuskoa baserria.	(2)
Oikiako San Bartolome eliza.	
Artadiko San Migel eliza.	
Etxebizitza eraikina, Arrua, 3.	(2)
Zumaiako etxea, Harategia, 6.	
San Joan iturria.	
Torreberri.	
Etxebizitza eraikina, San Jose, 6.	
San Jose kaleko 2. etxea.	(2)
San Jose kaleko 34. etxea.	
Epeolazpikoa baserria.	
Apaizetxea, Oikia.	
Karmeldar Oinutsen komentua.	(2)
Flores baserria.	
Dorrea baserria.	
Oiartzun etxea.	
Oikiako Erdi Aroko zubia.	
Lasalde baserria.	
Goiko Torre etxea.	
Narrondoko errota.	
Mancisidor errota.	
Portuko tren geltokia.	
Lotuneko tren geltokia.	
Narrondoko la Zumaiana zementu fabrikak.	
Narrondoko San Jose zementu fabrikak.	(2)
Hiltegi zaharra.	
Arrangoletako zabalgunea (lehen ilara).	(2)
Aladren etxea.	
Maria Jose ondoko etxea.	
Aita Mariren bustoa eskultura multzoa (Oxford).	
Aita Mari zinema eskultura multzoa (Aitor Mendizábal).	
Narrondo eskultura multzoa (Jose Mari Herrera).	
Itzurun eskultura multzoa (Koldobika Jauregi).	
Dike eskultura multzoa (Xabier Elorriaga).	
Zuloagaren eskultura (Julio Beobide).	

Erkibe etxea.
 Fielatoa.
 Zuloaga Taldea: Santa Luzia (Santixo).
 Zuloaga Taldea: Laia.
 Zuloaga Taldea: Guarda etxea.
 Arrantzaleen kofradiaren enkanteko aretoa.
 Zumaiako portuko garabia.
 Urola gaineko oinezkoentzako zubia (errepide zaharra).
 Urola gaineko Eusko Trenbideak-en zubia.

1.1 / 1.2 / eta 2 epigrafeetan adierazitako higiezinak Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren esparrukoak dira; gainerakoak, udal esparrukoak. 5.19. planoan adierazita daude.

C) ONDARE ARKEOLOGIKOA.

5.20. planoan adierazita dago.

1. Euskal Autonomia Erkidegoak izendatutako edo espedienteak irekiriko zonak.

Hirigune historikoko zona arkeologikoak 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 eta 43.

2. Euskal Autonomia Erkidegoak arkeologi presuntziodun gisa izendatutako zonak.

Harresiaren kokapen hipotetikoa.
 San Telmo ermita (Zubiaurre).
 San Telmo kaleko 21. etxea.
 Marea errota (desagertua) (Zelaia).
 Kalebarriako fortea (desagertua).
 San Pedro Apostoluaren eliza.
 Beheko ospitalea.
 Probestu dorrea.
 Jauregia etxea.
 Olazabal etxea.
 Alhondiga zaharra.
 Erdi Aroko hiribildua.
 Harresia.
 San Jose komentua (Arritokieta).
 Karitateko Karmeldarren komentua, desagertua (Odieta San Jose).
 Elorriaga dorrea.
 Goikotorrea dorrea.
 Arritokietako Andre Mariaren ermita/Goiko ospitalea.
 Ubillos dorrea (Odieta)
 Aramendi etxea (Odieta)
 Etxabe etxea (Odieta)
 Berria dorrea edo Torreateko.

TESTU BATEGINA

3. agiria- Hirigintza arauak

Santa Klara ermita.	(Arritokieta)
Agerre Goikoa baserria	(Arritokieta)
Santiago ostatua.	(Arritokieta)
Santiago ermita.	(Arritokieta)
Narrondo Torrea baserria.	(Narrondo)
Errota	(Narrondo)
Azkoain Zar baserria	(Narrondo)
Gorostiaga teileria (desagertua)	(Artadi)
Gorostiaga Haundi baserria	(Artadi)
Artadiko San Migel eliza.	(Artadi)
Arteaga edo Artadi baserria.	(Artadi)

Pasaia, 2004ko martxoan

Luciano Pagaegi Bilbao

José Luis Loinaz Arrieta