



HAPU
PGOU
GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

4. FASEA. PLAN OROKORRAREN HASIERAKO ONARPENA

ARAUDI OROKORRA

IRAILA 2022



AURKIBIDEA

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK 1**I. KAPITULUA. HAPOREN APLIKAZIO-ESPARRUA 1**

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK	1
1.- artikulua.- Xedea eta aplikazio-eremua.....	1
2.- artikulua.- HAPOn onartzearen ondorioak.....	1
2. ATALA. HAPOKO DOKUMENTUAK ETA HAIEN ZEHAZTAPENAK	1
3.- artikulua.- Agiriak.....	1
4.- artikulua.- Interpretazio-arauak.....	2
3. ATALA. INDARRALDIA, ALDAKETA ETA BERRIKUSPENA.....	3
5.- artikulua.- Indarraldia.....	3
6.- artikulua.- HAPOn berrikuspena.....	3
4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK.....	3
7.- artikulua.- Xedapen iragankorrak.....	3
8.- artikulua.- Xedapen indargabetzaileak.....	4
9.- artikulua.- Azken xedapena	4

II. TITULUA ERABILEREN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA..... 5**I. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ARAUDIA 5**

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK	5
10.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak arautzearen xedea.....	5
11.- artikulua.- Erabilerak HAPOn zehazteko araubidea.....	5
12.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak ezartzea.....	7
13.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna arautzea.....	8
14.- artikulua.- Hirigintzako erabilera-multzoak.....	8
15.- artikulua.- Antolamendu xehatuen erabilera nagusiaren esleipena aldatzea.....	9
2. ATALA. 1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK.....	9
16.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	9
17.- artikulua.- Egoitza-erabileretarako zehaztapen orokorrak	10
18.- artikulua.- Egoitza-erabileren modalitateen zehaztapen bereziak.....	11
3. ATALA. 2. TALDEA. JARDUERA EKONOMIKO INDUSTRIALAREN ERABILERAK.....	11
19.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	11
20.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko erabileren eta bizitegi-erabileren arteko bateragarritasunaren mugak.....	12
21.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	13
4. ATALA. 3. TALDEA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK	13
22.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	13
23.- artikulua.- Biltegiratze- eta logistika-jarduera ekonomikoko erabilerak bizitegi-erabilerarekin bateragarri egiteko mugak	14

ARAUDI OROKORRA

24.- artikulua.- Biltegiratze- eta logistika-jarduera ekonomikoetarako zehaztapen orokorrak.....	15
5. ATALA. 4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO ETA LAUGARREN SEKTOREKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK.....	15
25.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	15
26.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	17
27.- artikulua.- Ostatu-erabileretarako zehaztapen bereziak.....	18
6. ATALA. 5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	18
28.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	18
29.- artikulua.- Ekipamendu-erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	19
7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERAK.....	19
30.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	19
31.- artikulua.- Zuzkidura publikoen erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	20
8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK	20
32.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	20
33.- artikulua.- Espazio libreak erabiltzeko zehaztapen orokorrak.....	21
9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO-ERABILERAK	21
34.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	21
35.- artikulua.- Komunikazioak erabiltzeko zehaztapen orokorrak.....	22
36.- artikulua.- Bide-erabileren zehaztapen bereziak.....	22
37.- artikulua.- Aparkaleku-erabilera pribatuaren zehaztapen bereziak.....	23
10. ATALA. 9. MULTZOA. HIRI-AZPIEGITUREN ETA -ZERBITZUEN ERABILERAK	24
38.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	24
39.- artikulua.- Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen erabileretarako zehaztapen orokorrak	24
11. ATALA. 10. TALDEA. LANDA-ERABILERAK ETA -JARDUERAK	25
40.- artikulua.- Landa-erabileren definizioa eta sistematizazioa.....	25
41.- artikulua.- Ingurumen-babesari buruzko erabilerak eta jarduerak.....	25
42.- artikulua.- Aisiarekin eta aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak.....	25
43.- artikulua.- Lehen mailako baliabideen aprobetxamenduari buruzko erabilerak eta jarduerak.....	26
44.- artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak.....	29
45.- artikulua.- Eraikuntza-erabilerei buruzko erabilerak eta jarduerak.....	29
II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA.....	31
1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.....	31
46.- artikulua.- Lurzati eraikigarria.....	31
47.- artikulua.- Mugak.....	31
48.- artikulua.- Lurzatiaren aurrealdeak.....	31
49.- artikulua.- Lurzati eraikigarriaren tamaina.....	31
50.- artikulua.- Partzelaren tamaina, partzelazioak egiteko.....	31
51.- artikulua.- Lurzatiaren aldaketa.....	31
2. ATALA. ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ZEHAZTEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK	32
52.- artikulua.- Lerrokatzeak	32
53.- artikulua.- Mugetara edo beste eraikin batzuetara bereiztea	32
54.- artikulua.- Atzerapena.....	33
55.- artikulua.- Funtz eraikigarria.....	33
56.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak	33
57.- artikulua.- Gehieneko okupazioa.....	33
3. ATALA. ERAIKUNTZAREN DEFINIZIO FORMAL ETA FUNTZIONALERAKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.....	34

58.- artikulua.- Eraikuntzaren parametroak eta erreferentziak.....	34
59.- artikulua.- Eraikitako azalera.....	34
60.- artikulua.- Azalera eraikigarria edo sabai-azalera.....	34
61.- artikulua.- Azalera erabilgarria.....	34
62.- artikulua.- Eraikigarritasuna.....	35
63.- artikulua.- Eraikigarritasuna neurtzea eta zenbatzea.....	35
64.- artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.....	35
65.- artikulua.- Goreneko gehieneko altuera.....	36
66.- artikulua.- Eraikuntzaren oinplanoak.....	36
67.- artikulua.- Landare kopurua.....	38
68.- artikulua.- Eraikinetako solairuen altuera libre.....	38
69.- artikulua.- Terrazak, hegala eta patioak.....	38
70.- artikulua.- Estalkiak.....	39
71.- artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko altueraren gainetik baimendutako eraikuntzak.....	39
72.- artikulua.- Etxebizitzaren kopurua.....	40
73.- artikulua.- Eraikinen banaketa horizontala.....	40
74.- artikulua.- Etxebizitzaren kokapena.....	40
75.- artikulua.- Espazio libre pribatu eraikiezina.....	41
76.- artikulua.- Beste baldintza batzuk.....	41

III. TITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA 42

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 42

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK ETA SISTEMA OROKORRAK.....	42
77.- artikulua.- Lurraldearen zonifikazioa.....	42
78.- artikulua.- Hiri-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.....	42
79.- artikulua.- Sistema orokorren kalifikazio-eremuak.....	43
80.- artikulua.- Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.....	43
2. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA.....	43
81.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa.....	43
82.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea.....	44

II. KAPITULUA. HIRI-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZGE) 44

1. ATALA. ZGE-RE. BIZITEGI-ERABILERAKO ZONA OROKORRAK.....	44
83.- artikulua.- ZGE-RE-01. Hirigune tradizionaleko bizitegi-eremua.....	44
84.- artikulua.- ZGE-RE-02. Bizitegi-zona erdialdea-dentsitate handia.....	47
85.- artikulua.- ZGE-RE-03. Bizitegi-gunea- dentsitate handia.....	50
86.- artikulua.- ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-eremua.....	53
87.- artikulua.- ZGE-RE-05. Bizitegi-eremua, ingurune-dentsitate ertainekoa.....	56
88.- artikulua.- ZGE-RE-06. Egoitza-gunea- Dentsitate txikia.....	59
89.- artikulua.- ZGE-RE-07. Landa-kokalekuetarako bizitegi-zona.....	61
2. ATALA. ZGE-AE. JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK.....	64
90.- artikulua.- ZGE-AE-MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua.....	64
3. ATALA. ZGE-EQP. EKIPAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK.....	66
91.- artikulua.- ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko gunea.....	66

III. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN KALIFIKAZIO-EREMUAK (ZSG) 69

1. ATALA. ZSG-EL. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.....	69
92.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	69

2. ATALA. ZUZKIDUREN SISTEMA OROKORRA	69
93.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	69
3. ATALA. ZSG-VI-FO. FORU ESKUMENEN BIDE SISTEMA OROKORRA.....	70
94.- artikulua.- ZSG-VI-FO-01. Foru errepede sarea.....	70
4. ATALA. ZSG-VI-MU. UDAL-ESKUMENEN BIDE-SISTEMA OROKORRA.....	70
95.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuen bide-sarea.....	70
96.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuaren oinezkoa batera egotea.....	71
97.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Landa-bideen udal-sarea.....	71
5. ATALA. ZSG-MA. MUGIKORTASUN ALTERNATIBOAREN SISTEMA OROKORRA.....	71
98.- artikulua.- Bidegorrien sarea.....	71
99.- artikulua.- ZSG-MA-PE. Oinezkoen sarea.....	72
6. ATALA. ZSG-AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA	72
100.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	72
7. ATALA. ZSG-FE. TRENBIDE-SISTEMA OROKORRA	72
101.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	72
8. ATALA. ZSG-PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA	73
102.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	73
9. ATALA. ZSG-APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA	73
103.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	73
10. ATALA. ZSG-HI. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA.....	74
104.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	74
11. ATALA. ZSG-IS. HIRI AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRA	75
105.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	75

IV. TITULUA LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR) ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMEN OROKORRA 76

I. KAPITULUA. LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR).....	76
1. ATALA. BABES BEREZIKO EREMUA.....	76
106.- artikulua.- ZR-EP Babes Bereziko Eremuaren zehaztapen orokorrak.....	76
2. ATALA. ZR-EP-BO. BABES BEREZIKO EREMUA, ESPEZIE AUTOKTONOEN EDO ANTZEKOEN BASOAK	76
107.- artikulua.- ZR-EP-BO Babes Bereziko Eremua Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak	76
3. ATALA. ZR-PAS. LURRAZALEKO URAK BABESTEKO EREMUA.....	77
108.- artikulua.- Azaleko Uren Babes Eremuko ZR-PAS zehaztapenak.....	77
4. ATALA. ZR-FO. BASO-EREMUA.....	77
109.- artikulua.- Baso-eremuko ZR-FO zehaztapenak.....	77
5. ATALA. ZR-AVE. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA: BALIO ESTRATEGIKO HANDIA.....	77
110.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-AVE Zehaztapenak: balio Estrategiko Handia.....	77

ARAUDI OROKORRA

6. ATALA. ZR-PRT. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA:	
TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIA.....	78
111.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-PRT Zehaztapenak: trantsizioko Landa Paisaia.....	78
7. ATALA. ZR-MA. INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA.....	79
112.- artikulua.- Ingurumena Hobetzeko ZR-MA Zehaztapenak.....	79
8. ATALA. ZR-AP. ITSASLABARREN ETA HONDARTZEN EREMUA.....	79
113.- artikulua.- ZR-AP Zehaztapenak Acantilatu eta Hondartzetarako Zonan.....	79
II. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUEN DEFINIZIOAK ETA BALDINTZAK.....	80
1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK.....	80
114.- artikulua.- Eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak.....	80
115.- artikulua.- Landa-errepideak eta -bideak.....	80
116.- artikulua.- Oinezkoentzako pistak eta bideak.....	80
117.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea.....	80
118.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriek eragindako espazioak eta elementuak babestea eta tratatzea.....	80
119.- artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.....	80
120.- artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.....	81
121.- artikulua.- Lurra, zaborteak eta zaborteak egokitzea.....	81
122.- artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu-sareak ezartzea.....	81
2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK.....	82
123.- artikulua.- Eraikinen ingurunera egokitzeko oinarrizko arauak.....	82
124.- artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak.....	83
3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.....	83
125.- artikulua.- Erauzketa-erabilerak.....	83
126.- artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustategi arruntak.....	83
127.- artikulua.- Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak.....	85
128.- artikulua.- Basogintzako erabilerak.....	86
129.- artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak.....	86
130.- artikulua.- Egoitza-erabilera autonomoak: baserriak.....	86
131.- artikulua.- Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilera eta eraikin batzuk.....	87
132.- artikulua.- Kanpamendu turistikoak.....	87
V. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA.....	89
I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK.....	89
1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK.....	89
133.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea.....	89
134.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak.....	89
135.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra.....	90
136.- artikulua.- Kalifikazio xehatuko azpieroak eta sistema lokalak.....	90
2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA.....	92
137.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzako, haztatua eta ertaina.....	92
138.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea.....	92
139.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarrizko araubidea.....	93

II. KAPITULUA. BIZITEGI-AZPIEREMUAK.....	94
1. ATALA. A01. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO LURSAILEN AZPIEREMUA.....	94
140.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	94
141.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	97
2. ATALA. A02. ETXADIKO ERAIKUNTZA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.....	99
142.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	99
143.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	101
3. ATALA. A03. ERAIKUNTZA IREKIA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.....	104
144.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	104
145.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	105
4. ATALA. A04. DENTSITATE TXIKIKO ERAIKUNTZA TALDEKATUA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.....	108
146.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	108
147.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	110
5. ATALA. A05. DENTSITATE TXIKIKO ERAIKIN ATXIKIAK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.....	112
148.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	112
149.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	114
6. ATALA. A06. DENTSITATE TXIKIKO ERAIKIN SALBUETSIK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.....	115
150.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	115
151.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	117
III. KAPITULUA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK	119
1. ATALA. B01. Industrialdeko produkzioa.....	119
152.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	119
153.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	120
2. ATALA. B02. EKOIZPEN ISOLATUA.....	121
154.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	121
155.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	122
3. ATALA. B03. HIRUGARREN SEKTOREA - MERKATARITZA	123
156.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	123
157.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	124
4. ATALA. B04. TERTZIARIOA - OSTATU HARTZEA	125
158.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	125
159.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	126
5. ATALA. B05. TERTZIARIA-GIZARTE-BILERA.....	127
160.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	127
161.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	128
6. ATALA. B06. TERTZIARIOA-BULEGOA	129
162.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	129
163.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	130
7. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK.....	131
164.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.....	131
165.- artikulua.- Erabileren araubidea.....	132

IV. KAPITULUA. ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO AZPIEREMUAK..... 133

1. ATALA. SLEL. ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA.....	133
166.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	133
2. ATALA. SLEQ. ZUZKIDURA PUBLIKOEN TOKIKO SISTEMA.....	134
167.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	134
3. ATALA. SLVI. BIDE SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK ETA APARKALEKUA.....	134
168.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	134
4. ATALA. SLIS. AZPIEGITUREN ETA HIRI-ZERBITZUEN TOKIKO SISTEMAREN AZPIEREMUAK.....	135
169.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	135

VI. TITULUA HIRIGINTZA-PLANGINTZA GARATZEA ETA GAUZATZEA..... 136

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPEN 136

1. ATALA. MUGAKETA ETA MOTAK.....	136
170.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak.....	136
2. ATALA. LURZORUAREN ARAUBIDEA.....	136
171.- artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak.....	136
172.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatua.....	137
173.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatugabea.....	138
174.- artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.....	138
175.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezina.....	138
176.- artikulua.- Gauzatzeko epeak.....	139

II. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA 140

1. ATALA. URBANIZAZIO-PROIEKTUAK ETA -OBRAK.....	140
177.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.....	140
178.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitze aukeraren mugak.....	140
179.- artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.....	141
180.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak udalekoak ez diren sustatzaileek gauzatzea.....	141

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA 141

1. ATALA. HIRI-LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATZEA.....	141
181.- artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna.....	141
182.- artikulua.- Onurak eta kargak urbanizatzeko eta banatzeko baldintzak betetzea.....	142
2. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITZEA.....	143
183.- artikulua.- Lehendik dauden erabileren eta eraikinen araubidea.....	143
3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO JARDUERAK ERAIKITZEA ETA EZARTZEA.....	143
184.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak.....	143
185.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan.....	143
186.- artikulua.- Eraikin berrietan erabilerak ezartzea.....	144

IV. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZA, ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA ERABILEREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA 144

1. ATALA. OBRAK ETA ERAIKUNTZAK KONTSERBATZEKO PRINTZPIO OROKORRA.....	144
187.- artikulua.- Urbanizazio-obrak kontserbatzeko betebeharra.....	144
188.- artikulua.- Ondasun higiezinak kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra.....	144
2. ATALA. ESKU HARTZEKO ERREGIMEN ARRUNTA	146
189.- artikulua.- Urbanizatzeko esku-hartzeak.....	146
190.- artikulua.- Eraisteko esku-hartzeak.....	146
191.- artikulua.- Birgaitzeko esku-hartzeak.....	147
192.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku-hartzeak.....	148
193.- artikulua.- Erabilera aldatzeko eraikuntzarik gabeko jarduketak.....	148
3. ATALA. ESKU HARTZEKO ARAUBIDE BEREZIA.....	149
194.- artikulua.- Legezko aurri-egoera.....	149
195.- artikulua.- Beteazteko aginduak.....	150
4. ATALA. PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINEN, ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDE JURIDIKOA.....	151
196.- artikulua.- Antolamenduz kanpo.....	151
197.- artikulua.- Hirigintzako plangintzarekin bat ez datozenak.....	152
198.- artikulua.- Antolamendu xehatuaren zain dauden area edo sektoreetan lehendik zeudenak.....	152

VII. TITULUA HIRIGINTZA-PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK..... 153

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....	153
199.- artikulua.- Irizpide orokorrak	153
200.- artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko araubidea.....	153
201.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Aitortutako natura-balioak eta azpiegitura berdea.....	154
202.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: interes geologikoko puntuak eta eremuak	154
203.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: Paisaia babesteko eremuak.....	154
204.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: arrisku naturalak eta klima-aldaketa.....	155
205.- artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua arautzeko araubide orokorra.....	156
206.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Ibilbide interesgarriak	156
207.- artikulua.- Ibaian eta erreken baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.....	156
208.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: ondare arkeologikoa.....	157
209.- artikulua.- Baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra: kostak.....	157
210.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Eragin akustikoa duten eremuak.....	160
211.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriak berraztertze araudia eta araubidea lotzea.....	160
2. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARritasuna HOBETZEKO ARAUAK	160
212.- artikulua.- Lehendik dauden eraikinen energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak	160
3. ATALA. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOtik ERATORRITAKO ARAUAK.....	161
213.- artikulua.- Bizitegi-eraikuntzarako baldintzak	161
214.- artikulua.- Oinezkoen segurtasuna lur gaineko aparkalekuetan	162

VIII. TITULUA KULTURA-ONDAREA BABESTEKO ARAUAK..... 163

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.....	163
215.- artikulua.- Xedea	163
216.- artikulua.- Babes-eremua eta -kategoriak.....	163

217.- artikulua.- Babes-mailak.....	163
218.- artikulua.- Esku-hartze mailak.....	164
219.- artikulua.- Katalogoaren eta plan berezien arau-maila.....	164
220.- artikulua.- Katalogoko fitxak.....	164
II. KAPITULUA. MONUMENTUAK.....	164
221.- artikulua.- "Monumentuak" identifikatzea.....	164
222.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	165
III. KAPITULUA. BILBOKO BURDIN HESIA MONUMENTU MULTZOA ETA DEFENTSAK.....	165
223.- artikulua.- Bilboko Burdin Hesia eta defentsak identifikatzea.....	165
224.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	165
IV. KAPITULUA. CAPÍTULO IV.- GETXOKO EREMU BEREZIKO MONUMENTU-MULTZOA.....	165
225.- artikulua.- Eremua identifikatzea.....	165
226.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	169
V. KAPITULUA. BILBOKO SANEAMENDU-SARE ZAHARREKO MONUMENTU-MULTZOA, BILBON ETA GETXON KOKATUA.....	169
227.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa.....	169
VI. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA-EREMUAK.....	170
228.- artikulua.- Ustezko arkeologia-guneen identifikazioa.....	170
229.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	170
VII. KAPITULUA. ERAIKINAK ETA BABES LOKALEKO ELEMENTUAK.....	170
230.- artikulua.- Tokiko babeseko eraikinak eta elementuak identifikatzea.....	170
231.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	170

IX. TITULUA ERANSKIN..... 171

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA.....	171
1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA.....	171
232.- artikulua.- Osasun-zuzkidurak.....	171
233.- artikulua.- Irakaskuntza-zuzkidurak.....	171
234.- artikulua.- Kirol-zuzkidurak/zuzkidura generikoak.....	172
235.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak.....	172
236.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak.....	173
237.- artikulua.- Zuzkidura administratiboak/Zerbitzu publikoak/Aparkalekuak/Generikoak.....	173
238.- artikulua.- Aireportuko zerbitzua.....	174
239.- artikulua.- Azpiegiturak eta Zerbitzuak.....	174

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA. HAPOREN APLIKAZIO-ESPARRUA

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK

1.- artikulua.- Xedea eta aplikazio-eremua

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor (HAPO) honen xedea da hirigintza-antolamendua ezartzea, bai eta horren kudeaketa eta exekuzioa antolatzea ere, indarrean dagoen legeriaren arabera: 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena; 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzari buruzkoa; eta gainerako legeria osagarria, ekainaren 18koa.

2. HAPOk erregelamenduzko izaera juridikoa du, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera.
3. HAPO Getxoko Udalak formulatzen du eta Getxoko udal-mugarteko lurraldean aplikatzen da.

2.- artikulua.- HAPO onartzearen ondorioak

1. HAPO hau indarrean jartzeak ondorio hauek izango ditu:
 - a) Publizitatea; horrek esan nahi du edozein herritarrek eskubidea duela bere kabuz kontsultatzeko, edo edozein unetan udalari informazioa eskatzeko edukiari eta aplikazioari buruz, arautzen den moduan.
 - b) Betearazgarritasuna; horrek esan nahi du, alde batetik, Planean aurreikusitako proiektuak eta obrak egiteari ekin behar zaiola, eta, oro har, Udalari gaitasuna eman behar zaiola legeek eta planak berak adierazitako eginkizunak betetzeko, zehaztapenak zentzuz betetzeko eta exijitzeko beharrezkoa den heinean.
 - c) Derrigorrezkotasuna; horrek esan nahi du, legez eska daitekeen moduan, zehaztapen guztiak zehatz-mehatz bete behar direla, bai udalarentzat eta administrazio publikoetako gainerako erakundeentzat, bai partikularrentzat (jabeak eta parte-hartzaileak). Zehaztapenak zorrotz betetzea edonork eskatu ahal izango du, akzio publikoa erabiliz.

2. ATALA. HAPOKO DOKUMENTUAK ETA HAIEN ZEHAZTAPENAK

3.- artikulua.- Agiriak.

1. Honako dokumentu hauek osatzen dute HAPO:
 - a) Memoriak:
 - Informazio-memoria
 - Justifikazio-memoria.
 - b) Arauak eta ordenantzak:
 - Araudi orokorra.
 - Araudi partikularra.
 - Ondarearen katalogoa.
 - Eraikuntzako ordenantzak.

- Urbanizazio Ordenantzak.
- c) Programazio eta ebaluazio ekonomikoko dokumentuak:
 - Jarduketa-programa.
 - Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlana eta Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoria
- d) Dokumentazio grafikoa:
 - Informazio-planoak.
 - Antolamendu-planoak.
- e) Ingurumen-dokumentuak:
 - Ingurumen-azterketa estrategikoa.
 - Ingurumen-alderdien integrazioa justifikatzeko memoria.
- f) Beste batzuk:
 - Genero-eraginaren ebaluazioa.
 - Hizkuntza-eraginaren ebaluazioa.
 - Laburpen exekutiboa

4.- artikulua.- Interpretazio-arauak

1. Hirigintza-antolamendua interpretatzeko eta aplikatzeko egintza oro antolamenduaren koherentziarekin eta eraginkortasunarekin ahalik eta ondoen bat etorritz egin behar da, haren legezko funtzioaren arabera, betiere honako arau hauek kontuan hartuta:

- a) Maila bereko zehaztapenen arteko gainjartzeak, zehaztugabetasunak eta kontraesanak ebazteko, lehenik eta behin, aginduzko zehaztapenei lehentasuna emango zaie deskribatzaile-, informazio- edo justifikazio-zehaztapenei baino, eta bigarrenik, idatzizkoei grafikoei baino. Azalerei dagokienez, azalera errealak zehatzago egiaztatuko dira beti.
- b) Idatzizko aginduzko zehaztapenen arteko desorekak eta, hala badagokio, kontraesanak hirigintza-antolamenduaren helburu esplizituekin koherenteena den konponbidearen alde ebatziko dira beti, edo, bestela, zuzkidura publikoen azalera handiagoak edo ingurumenaren kalitatea hobetzea dakarrenaren alde, edo interes publiko handienekoa denaren alde.
- c) Zehaztapen grafikoen arteko aldeak eta, hala badagokio, kontraesanak beti ebatziko dira oinarri kartografiko zehatzago baten edo, halakorik ezean, eskala txikiagoko baten arabera ordenatutakoaren alde.

2. HAPOn arau-plano digitalen gainean egindako zehaztapen eta neurketa fisikoak (eremuen, eremuen, lurzatiek eta abarren mugaketa eta neurketa; lerrokadurak eta sestrak; eta abar) gailenduko dira, desadostasunik izanez gero eta horietan akats nabarmenik ezean, paperezko edizioetan eskuzko metodoen bidez egindakoen gainetik.

3. Helarazitako zehaztapenak:

- a) Beste lege-xedapen batzuetan, lurralde-antolamenduko tresnetan eta abarretan jatorria duten zehaztapen lotesle idatziak eta grafikoa xedapen transposatutzat hartuko dira. Horren arabera, eta edukia eta irismena zehatz zehazteko, kasu bakoitzean jatorria duten xedapenean edo tresnetan xedatutakoa beteko da.
- b) HAPOk eta Planeko dokumentazioaren eta hura lotzen duen xedapenaren edo tresnen artean kontraesanik badago, azken horretan ezarritakoari jarraituko zaio.

4. Interpretazioa ezartzeko beharra:

- a) Arrazoizko zalantzak sortzen dituen edozein argibide edo interpretazio egiteko, gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa beharko da. Txosten horretan, interpretazio-aukera posibleak adieraziko dira, eta Korporazioa zein den zuzena zehaztuko da; aurrerantzean, Plana argitzeko ohar gisa sartuko da.
- b) Plana osatzen duten dokumentuetan edo horien artean atzematen diren akats materialak edo kontraesanak udalbatzaren erabaki soilaren bidez zuzendu ahal izango dira, eta, hala badagokio, Aldizkari Ofizialean argitaratu. Dokumentuaren zehaztapenen funtsezko alderdiei eragiten dieten izaera horretakoak direnean, Planaren Aldaketetarako ezarritako izapidetze berbera egin beharko da.

5. Idatzizko dokumentazioari dagokionez:

- a) Kontradikziorik izanez gero, hirigintzako araudia nagusituko da ordenantzen gainetik, eta araudi partikularra, berri, araudi orokorraren gainetik, hori baita zehatzena.

6. Dokumentazio grafikoari dagokionez:

- a) Dokumentu grafikoen eta idatzizkoen artean desadostasunik badago, testuari lehentasuna emango zaio marrazkiaren gainetik.
- b) Dokumentazio grafikoaren artean desadostasunik badago, xehetasun eta zehaztasun handienekoa gailenduko da.

3. ATALA. INDARRALDIA, ALDAKETA ETA BERRIKUSPENA

5.- artikulua.- Indarraldia

1. HAPO honen indarraldia mugagabea da, antzeko izaera eta irismena duen beste dokumentu batek ordeztzen ez duen bitartean, betiere izapidetu daitezkeen aldaketa eta egokitzapenei kalterik egin gabe.

2. HAPO honen zehaztapan zehatzak partzialki deuseztatzeak edo/eta baliogabetzeak edo aldatzeak ez dute eraginik izango dokumentuaren gainerakoaren balioan, salbu eta aplikaezina denean, haiekin duten harreman- edo mendetasun-inguruabar bereziengatik.

6.- artikulua.- HAPOren berrikuspena

1. Indarreko legerian ezarritakoaren osagarri gisa, HAPOren berrikuspen-egoeran dagoela joko da, eta egoera hori honako kasu hauetakoren bat planteatzen denean gauzatu ahal izango da:

- a) Antolamendu berri bat planteatzen denean, egiturazko antolamenduari dagokionez irizpide berriak hartu direlako, edo HAPO honek hartutako antolamendu-eredua ez den beste bat aukeratu delako.
- b) Udal barrutiaren barruan egiturazko esku-hartzeren bat egin behar delako, Planak proposatutako lurzoruen okupazio-ereduarekiko distortsio orokorra dakarrena, eta, ondorioz, aldaketa puntual gisa izapidetu ezin dena.
- c) Plan Orokorrak honetan aurreikusitako egoeraren % 50eko aldearen baliokidea den Plan Orokorreko biztanleriaren aldakuntza-aurreikuspenetan funtsezko aldaketa gertatzen denean.
- d) Plan Orokorrak honetan aurreikusitako hiri-lurzoru finkatugabearen eta urbanizagarriaren azalera % 20 gainditzen duten azalerak dituzten egungo lurzoru urbanizaezinen birsailkapenak barne hartzen dituzten aldaketak planteatzen direnean. Era berean, izapidetzen diren aldaketetan birsailkatutako lurzoru urbanizaezineko azalaren baturak adierazitako ehunekoa gainditzen duenean, berrikuspen-egoeran egongo da.
- e) Berrikuspena automatikoki zehazten duten funtsezko aldaketak gertatzen direnean esparru juridiko-urbanistikoa.
- f) Hala xedatzen duen edo beharrezko egiten duen goragoko mailako lurralde-plangintzako dokumentu bat onartzen denean.

2. Plan Orokorra indarrean denetik zortzi urte igaro ondoren, Udalak ofizioz eta arestian aipatutako kasuak kontuan hartuta, komenigarritzat joko du hura berrikustea.

3. Berrikuspena partziala izan daiteke, baldin eta, justifikatuta, Planak edo haren zehaztapenek antolatutako lurraldearen zati batera mugatzen bada, eta zati horiek multzo homogeen bat osatzen badute, edo biena aldi berean.

4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK

7.- artikulua.- Xedapen iragankorrak

1. Izapidetzen ari diren plangintza eta egikaritze-tresnak:

- a) Plan Orokorra indarrean sartzean izapidetzen ari den eta hasierako onespenik ez duen plangintzak Plan Orokorrak honek ezartzen dituen zehaztapenak bete beharko ditu.
- b) Plan Orokorrak hau indarrean sartzean hasierako onespena duten antolamendu xehatuko planek eta egikaritze-tresnak aurreko plangintzaren arabera jarraituko dute izapidetzen, baldin eta Plan Orokorrak honetan ezarritakoaren aurka ez badoa funtsean.

2. Ordenantzak:

- a) HAPC hau indarrean sartzen denean indarrean dauden udal-ordenantzen agiriak indarrean egongo dira, HAPC honetan ezarritakoarekin kontraesanean edo kontraesanean ez dauden zehaztapen edo gai guztiei dagokienez. Nolanahi ere, HAPCn ezarritako araudi berriak lehentasuna izango du, aurrekoak egokitu beharrik gabe.

8.- artikulua.- Xedapen indargabetzaileak

1. Oro har, agiri honek indargabetu eta ordeztu egiten du 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2001eko uztailaren 23ko BAO, 1410/2013 Alkatetzaren Dekretu bidez onartutako Testu Bategina, 1410/2013 zk. (BAO, 172. zk., 2013ko irailaren 9koa), eta hutsen zuzenketa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, 184. zk., 2013ko irailaren 25ekoa, eta haren garapena.

2. Aurrekoa gorabehera, indarrean jarraituko dute Plan Orokorraren honen araudian berriaz adierazten diren plangintza eta zehaztapen guztiek. Nolanahi ere, indargabetuta geratzen dira LS90-TRLS92 Legearen zehaztapenetan eta haren hirigintza-tekniketan txertatzen diren zehaztapen guztiak, horien jarraipena berriaz aurreikusitakoetan izan ezik. Xedapen horiek indargabetuta geratzen dira plan honi dagokionez, eta LHBLTBren, LHBLren eta VIVren zehaztapenak aplikatuko dira.

9.- artikulua.- Azken xedapena

1. HAPC hau behin betiko onespeneraren osoko bilkuraren erabakia eta bere araudia Aldizkari Ofizialean argitaratzen direnean sartuko da indarrean.

II. TITULUA

ERABILEREN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

I. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ARAUDIA

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

10.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak arautzearen xedea

1. HAPOn honen ondorioetarako, hirigintzako erabilerak zehaztean, lurzoru zertarako erabiltzen den edo erabil daitekeen zehaztu nahi da, haren hedadura eta mugak zehazteko.

2. Hirigintzako erabileren testuinguruan, oro har, lurzoru esaten zaio erregulatzen den espazio fisikoari edo eremuari. Ordenatzen diren egoeren arabera, izaera desberdina izan dezake, eta kasu bakoitzean araudiak adieraziko du. Zehatz-mehatz esateko asmorik gabe, espazio fisikoa honako hau izan daiteke: lurzati bat, finka bat, lurzoru-unitate bat, lursail naturalaren zati bat, zona bat, azpizona bat, lurpea, eraikin baten hegala, eraikinak, eraikinak eta instalazioak, azken batean, HAPOn honetatik mugatutako edo mugatu daitekeen edozein espazio.

11.- artikulua.- Erabilerak HAPOn zehazteko araubidea

1. Hirigintza-erabileren ezarpena antolatze eta horien nagusitasuna zehazteko, honako figura hauek ezartzen dira:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

- Erabilera bereizgarria/k espazio edo eremu batean nagusi edo gehiengodun gisa esleitutako erabilera nagusiarekin edo nagusiekin bat dator, eraikigarritasun-portzentaje handiena erabilera horri esleituko baitzaio.
 - Horri dagokionez, oro har, eta araudi partikularrean adierazitakoari kalterik egin gabe, erabilera nagusietara bideratu beharreko hirigintza-eraikigarritasunaren gutxienezko ehunekoa antolamendu-eremuari esleitutako eraikigarritasun osoaren % 50 izango da.
 - Erabilera nagusia egiturazko antolamenduak zehazten du.
- Erabilera asimilatua/k erabilera nagusiaren antzeko ezarpen-baldintzak eta ondorioak dituzten erabilerekin bat dator; beraz, murrizketarik gabe ezar daitezke.
 - Erabilera asimilatuaren baldintza hori HAPOn honetan berariaz aurreikusitako kasuetara mugatzen da.
 - Asimilatutako erabilera ezarri ondoren, erabilera nagusiztat hartuko da, erabilera bateragarriak, osagarriak eta debekatuak zehazteko.
- Erabilera bateragarriak/k. Ez-ohiko erabilerei dagozkien, eta horiek ezartzeko baimena eman daiteke, harekin batera egoteko aukeren arabera.
 - Haren ezarpen-muga erabileren bateragarritasunari buruzko araudian definituko da, eta parametro hori gehienez ere interpretatu egiten da.
 - Erabilera bateragarrien gehieneko eraikigarritasuna zenbatzean, kontuan hartuko dira bai Plan Orokorra jarduketara batean zuzenean esleitutakoak, bai plana gauzatzeko fasean ezarritako bateragarritasun-araubidearen arabera ezarritakoak.
- Erabilera ez bateragarriak. Tipologia eta baldintza funtzionalak direla eta, eraikuntzara, lurzatiara edo erreferentziarako eremura egokitu ezin diren erabilerei dagozkien.
- Erabilera osagarriak/k. Berariazkoarekin, parekatuekin eta ematen dieten zerbitzuaren arabera bateragarriak diren erabilerekin bat dator.

- Erabilera nagusiak baldintzatuko du horiek ezartzea, eta ezin izango dira ezarri alde aurretik ezarri edo baimendu ezean. Ondorioz, erabilera nagusiak, asimilatuak edo bateragarriak baimentzeak berekin dakar erabilera horiek ezartzeko baimen inplizitua.
 - Erabilera osagarriak: indarrean dagoen legeriak hala eskatzen duelako ezarri behar diren erabilerekin, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintzarekin eta hiriaren zerbitzu- eta funtzionamendu-arrazoiekin bat datoz, eta kalifikazio-zona eta -azpierreuetan oro har baimendutzat joko dira, non eta araudi partikularrak ez duen besterik ezartzen.
 - Oro har, erabilera osagarritzat hartzen dira sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean sartutako erabilera eta zerbitzu publikora bideratutakoak.
 - Ibilgailu elektrikoak eta elektrolindegiak kargatzeko instalazio publikoak eta pribatuak ere erabilera osagarriak dira.
 - Erabilera debekatua/k. Ezartzea baimenduta edo baimenduta ez dagoenekin bat dator, agintzen den eremuaren izaera eta erabilera funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.
 - Erabilera debekatutzat joko dira antolamendu-eremuetako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araudian berariaz aipatzen ez direnak.
 - Debekatutako erabilerak izango dira, halaber, aurretik baimendutako beste erabilera bateragarri batzuekin bateraezintasunak direnak, HAPO honetan, lurralde-plangintzan edo indarreko legerian ezarritako bateragarritasun-arau eta -baldintzen arabera.
- b) Lurzoru urbanizaezinean:
- Erabilera egokia/k zona edo eremu batean nagusi diren erabilerekin edo erabilerekin bat datoz, eta ikuspegi funtzionaltetik eta fisikotik ezaugarritzen du.
 - Erabilera onargarriak/k. Erabilera horiek ezartzeko, natura-ingurunean sortutako eraginak aztertu behar dira, eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak sartu behar dira, indarrean dagoen legerian, lurralde-plangintzan eta administrazio eskudunek ematen dituzten txostenetan ezarritakoaren arabera.
 - Erabilera debekatua/k. Antolatutako eremu edo eremuan ezartzea desiragarria ez den erabilerei dagokie.
 - Salbuespen gisa, debekatutako erabilerak onartu ahal izango dira, baldin eta nekazaritza-arloan eskumena duen organoaren txosten batek bermatzen badu erabilera horien ezarpena, eta txosten horrek berariaz irizten badio natura-ingurunearen gaineko eragina eta neurri zuzentzaileak sartzea, indarrean dagoen legerian, lurralde-plangintzan eta administrazio eskudunek emandako txostenetan ezarritakoaren arabera.
2. Hirigintza-erabileren salbuespenezko existentzia eta, hala badagokio, ezarpena antolatze:
- Erabilera toleratua/k HAPO hau onartu aurretik zeuden eta ezarritako antolamendu berriarekin bat ez datozen erabilerei dagokie.
 - Araudi partikularrak ezartzen duenari kalterik egin gabe, HAPOk ez ditu erabilera horiek finkatzen.
 - Onartutako erabilerak aldi baterako atxikitzen dira erabilera bateragarri gisa, eta HAPOk haietarako ezartzen duen araubidea aplikatzen da, arau hauetan aurreikusitako desadostasun-araubidea aplikatzeari kalterik egin gabe.
 - Behin-behineko erabilera/k. Antolamendu xehatua oraindik onartu ez den area, sektore edo egikaritze-unitateetan koka daitezkeen erabilerei dagokie.
 - Erabilera horiek ezarri ahal izango dira legeriak edo lurralde- edo hirigintza-plangintzak berariaz debekatzen ez dituenean eta aipatutako plangintza egikaritzea oztopatzen ez dutenean. Baimentzeko modukoak izango dira, eta haien arteko harremana eta prozedura indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa izango da.
 - Behin-behineko erabilerei eusten dieten obra eta instalazio berriek erraz mugitzeko moduko baldintza bete beharko dute.
 - Erabilera baimendua/k Administrazio eskudunaren alde aurreko baimenarekin baldintzatuta dauden ezarpenekin bat dator.
 - Baimena emateko, administrazio eskudunak aukeran eta aplikatu beharreko legeko marjinaren barruan ezartzen dituen baldintzak bete beharko ditu.
 - Erabilera baimendu baten ukapena beti arrazoitu beharko da.
3. Erabileren titulartasuna eta horien araubide publiko edo pribatua adierazteko:
- Erabilera publikoko ondasunak (PU). Titulartasun publikokoak izanik, erabilera orokorrari edo zerbitzu publikoari lotuta daudenei dagokie. Herri-ondasunak ere halakotzat jotzen dira. Ondasun horiek herri-jabariak edo herri-jabariak izango dira, haien xedearan eta lotze zehatzaren arabera.

- Plan Orokorrak sektorekoa ez den jabari publikoko lurzorutzat kalifikatzen du lurzoria, orain arte udalerrian izan den hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren arabera. Udala Jabetza Erregistroan inskribatu gabe dauden jabari publikoko lurzoru guztiak erregistroan inskribatzen saiatuko da, sor daitezkeen kontraesanezko egoerak alde batera utzi gabe. Egoera horiek legedi aplikagarrian aurreikusitako ikerketa- eta mugaketa-prozeduren arabera ebatzi beharko dira. Aurkako ebazpenaren kasuan, Udalak hirigintza-plangintzatik ezarri ahal izango ditu jabari publikoko ondasun gisa lortzeko bidezkoak diren jarduketak.
 - Plangintzak bere erabilera publikoa aurreikusten duen ondasun pribatuei dagokionez, horrek zehaztuko du ondasun horien bokazioa titulartasun publikokoa den edo titulartasun pribatuari eta erabilera publikoari eusteko asmoa duen. Lehenengo kasuan, ondasun pribatu horiek eskuratzeko modua planteatuko du, eta bigarrenean, erabiltzeko eta mantentzeko araubidea.
 - Erabilera pribatuko ondasunak (PRI). Titulartasun partikularreko titularrei dagokie, banaka nahiz taldeka.
 - Erabilera hori duten udal-titulartasun publikoko ondasunak ondare-ondasuntzat (edo pribatibotzat) hartuko dira, zerbitzu publikoak hartzeko aukera alde batera utzi gabe.
 - Titulartasun publikoko ondasunen kasuan, ulertuko da, Toki Erakundearen Ondasunei buruzko Erregelamenduaren 8. artikuluan jasotakoaren arabera, udal-titulartasuneko ondasunen kalifikazioa automatikoki aldatzen dela HAPO hau behin betiko onartzen denean.
 - Erabilera publikoa edo pribatua zehazteak ez du aurrez juzgatuko legez ezarritako bideetatik zehaztu daitezkeen ondasunen titulartasuna.
 - Era berean, posible izango da lurzoruan, hegalean eta/edo lurpean erabilera bereziak izatea. Horretarako, beharrezko disoziazioa egingo da, titulartasunen bizikidetzat ahalbidetzeko.
4. Bereziak.
5. Garapen-plangintzak erregulazio hori doitu eta/edo osatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoi objektiboengatik.

12.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak ezartzea

1. Lurzoruaren erabilerak ezartzeko, baldintza hauek bete behar dira:
 - a) Egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko eremuetan ezartzen diren baimendutako erabileren zerrenda eta ezarritako bateragarritasun-baldintzak beti zehazten dira erabilera nagusi nagusiari dagokionez.
 - b) Ezarri beharreko erabilerak nahitaez egon beharko du baimenduta zonaren, azpierreduaren, eraikuntzaren edo eraikuntza-unitatearen bateragarritasun-araubidean.
 - c) Erabilerari eragiten dioten legezko baldintza sektorialak bete beharko dira.
 - d) HAPOren araudian ezarritako erabileraren baldintza orokorrak eta bereziak bete eta bete beharko dira.
 - e) Ezin izango da gainditu erabilera bateragarrietarako baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa.
 - Ondorio horietarako, bateragarritasuna erabilera bakoitzera bideratutako eraikigarritasunaren arabera da, eta ez erabilera bakoitzaren titulartasunaren edo jabetzaren arabera.
 - f) Eragiten dieten baldintzatzaile gainjarrien lurralde-loturei eta zehaztapenei atxikitzea, lurralde-plangintzaren zehaztapenetan eta HAPO honetan ezarritakoaren arabera.
2. Hirigintza-erabilerak ezartzeko eta, hala badagokio, legeztatzeko, legezko xedapenetan, lurralde-plangintzan eta HAPO honetan bertan ezarritako udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifikoko osagarriak bete beharko dira.
3. Hala, nahitaezko lizentziak emateari dagokionez, HAPO honen araudiak ezartzen duena alde batera utzita, eta betiere udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, salbuespenez neurri zehatzen bidez baldintzatu ahal izango dira, tamainagatik edo ezaugarri formal eta/edo funtzionalengatik, HAPO honek ezarritako antolamenduaren esparruan behar bezala konpondu ezin diren baldintza bereziak planteatzen dituzten erabilerak, eraikinak eta instalazioak, honako gai hauei dagokionez:
 - a) Eraikigarritasuna.
 - b) Zarata, bibrazio, osasungarritasun, ingurumen eta antzekoen baldintzak.
 - c) Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak, bideen eta trafikoaren beharrak eta zama-lanetarako eremuak.
 - d) Beharrezko aparkaleku-hornidura.
 - e) Beste alderdi batzuk, horien eza-pena ukitutako eremurako plangintzak zehaztutako antolamendu-baldintzekin nabarmen nahasgarria edo bateraezina izan dadin.

4. Obra-lizentzietan eta urbanizazio-baimenetan ingurumen-baldintzak eta mugikortasun-baldintzak hobetzeko klausulak gehitu ahal izango dituzte udaleko zerbitzu teknikoek, besteak beste, honako gai hauei buruzkoak:

- a) Ingurumena: materialen preskripzioa, eraikuntza-irtenbideak, fatxada eta estalki berdeen % -a, iragazkortasuna, hondakinen sorrera eta kudeaketa, energia-kontsumoa (eskaria, efizientzia eta energia berriztagarriak), ingurumenerako isurketak, ur-kontsumoa, arazketa eta saneamendua, etab.
- b) Mugikortasuna: elektrizitatea kargatzeko puntuak, ordeko mugikortasunerako trazadurak eta espazioak, etab.

13.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna arautzea

1. Erabileren bateragarritasun-araubidea bi antolamendu-eremutan ezartzen da:

- Eremu globalak.
- Azpieremu xehatuak.
- Eraikuntza-unitatea.

2. Araubide horrek egitura-maila edo maila xehatua izango du, araututako eremuaren izaeraren arabera, eta haren arau-mailari dagozkion arauak aplikatuko dira.

3. Erabileren bateragarritasun-araubidea behar bezala arautzeko, HAPOk honako egoera hauek ezartzen ditu:

- a) Zona globaletan.
 - 1. egoera. Erabilera-taldera edo erabilera nagusietara bideratutakoez aparteko lurzatian.
 - 2. egoera. Erabilera edo erabilera nagusietarako lurzatiean, eraikuntza independentean.
 - 3. egoera. Erabilera edo erabilera nagusietarako lurzatiean, talde horri esleitzen zaion eraikuntzan.
- b) Azpigune xehatuetan.
 - 1. egoera. Erabilera-taldearen edo erabilera nagusien modalitateetara bideratutakoez aparteko lurzatian.
 - 2. egoera. Erabilera talde edo erabilera nagusien modalitateetara bideratutako lurzatiean, eraikuntza independentean.
 - 3. egoera. Erabilera talde edo erabilera nagusien modalitateetara bideratutako lurzatiean, talde horri esleitzen zaion eraikuntzan.
- c) Eraikuntzan edo eraikuntza-unitatean.
 - A0 egoera. Eraikin osoan
 - A1 egoera, beheko solairuan. PB
 - A2 egoera. Beheko solairuan, solairuarte, lehen solairua eta erdisotoa lotzen dituen, guztiak ala bat ere ez selektiboki, baldin eta sarrera beheko solairutik egiten bada eta eraikineko gainerako solairuetarako sarbideekiko independentea bada.
 - B1 egoera, solairuarte.
 - B2 egoera. Lehen solairuan.
 - B3 egoera. Beheko solairutik gorako edozein solairutan.
 - B4 egoera. Teilatupean.
 - C1 kokapena. Sotoko edozein solairutan.
 - C2 egoera. -1 solairuan bakarrik
 - C3 egoera. -2 solairuan eta hurrengoetan bakarrik.

4. Garapen-plangintzak erregulazio hori doitu eta/edo osatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoi objektiboengatik.

14.- artikulua.- Hirigintzako erabilera-multzoak

1. HAPO honetan lurzoruaren erabilerak arautzeko, hirigintzako erabilera-multzo hauek bereizten dira:

- 1. taldea. Bizitegi-erabilerak.
- 2. taldea. Industriako jarduera ekonomikoaren erabilerak
- 3. taldea. Biltegiratzeko eta logistikako jarduera ekonomikoaren erabilerak.
- 4. taldea. Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoaren erabilerak.
- 5. taldea. Ekipamendu pribatuko erabilerak.

- 6. taldea. Zuzkidura publikoen erabilerak.
- 7. taldea. Espazio libreen erabilerak.
- 8. taldea. Komunikazio-erabilerak.
- 9. taldea. Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen erabilerak.
- 10. taldea. Landa-erabilerak eta -jarduerak.

2. Hirigintza-antolamenduak egiturazko kalifikazioari eta kalifikazio xehatuari buruz ezartzen dituen zehaztapenak hirigintza-erabilera horietan oinarritzen eta garatzen dira.

3. Araudiak HAPOk antolatutako modalitateen bereizketa zehazten du erabilera-talde bakoitzerako. Plan Orokorra egikaritzeko, hirigintza-jardueraren diziplina eta kontrola arautzeko sistematika hori bete beharko da.

- a) HAPOn ezarri gabeko erabilera bat ezartzea planteatzen bada, analogia erabiliko da araututako kasuren batekin parekatzeko.
- Aurreko paragrafoan adierazitakoa aplikatu ezin bada, HAPO aldatuko da indarrean dagoen legerian ezarritako izapidearen arabera, erabilera berria sartuz eta gainerako araudiari atxikitzea arautuz.

4. Garapen-plangintzak erregulazio hori doitu eta/edo osatu ahal izango du egiturazkoa ez den guztian.

5. Era berean, udal-ordenantzek araudi honetan hirigintza-erabileretarako ezarritakoa birdoitu eta osatu ahal izango dute, betiere araudi horrek araudia argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu.

15.- artikulua.- Antolamendu xehatuan erabilera nagusiaren esleipena aldatzea

1. Antolamendu-eremu xehatu baten erabilera edo erabilera nagusiak aldatzeko, behar besteko arrazoiketa eta justifikazioa beharko da. Nolanahi ere, gutxienez honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Erabilera nagusi berria eremua kokatuta dagoen zonari aplikatu beharreko egiturazko bateragarritasun-araubidera egokituko da.
- Erabilera nagusi berriaren egokitasuna eta bateragarritasun egokia justifikatuko dira, hurbileko antolamendu xehatuko eremuetan esleitutakoarekin alderatuta.
- Eremuari esleitutako eraikigarritasunaren % 50, gutxienez, erabilera nagusi berrira bideratu beharko da nahitaez.
- Aldaketak HAPO honen arau-esparruaren barruan ezarritako erabilera nagusi berriaren bateragarritasun-araubidea arautuko du.

2. ATALA. 1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK

16.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Etxebizitzaren erabilerari berari dagokio, hau da, pertsonen, familien edo bizikidetza-unitateen ohiko bizilekuarekin zuzenean lotutako erabilerei.

2. Modalitateak:

- a) Etxebizitza konbentzionala:
- Tipologia formaletan ezarritako etxebizitza tradizionalen ereduei dagokie. HAPOn antolatzeko, honako modalitate hauek bereizten dira:
 - Familia bakarreko etxebizitza isolatua:
 - Etxebizitza bat edo bi dituzten bizitegi-eraikinei dagokie, eta partzelarekin erregistro-unitate bakarra osatzen dute, bidetik sarbide eskusiboa eta independentea duena, erabilera gutxi gorabehera murriztua baina publikoa duena.
 - Familia bakarreko etxebizitza taldekatua:
 - Eraikin berean hiru etxebizitza atxiki edo gehiago edo altueran biltzen dituen familia bakarreko bizitegi-eraikinari dagokio.
 - Etxebizitza kolektiboa

- Beste batzuekin taldekatuta, sestra gaineko altueran dago, eta elementu komunak erabiltzen dira batera, batez ere kanpotik sartzeko elementuak.

b) Lankidetzako etxebizitza:

- Elkarlaneko kontsumoaren kontzeptuan oinarritutako etxebizitza-ereduei dagokie, hau da, ideia, balio eta antzeko bizitzeko moduetan oinarrituta diseinatzeko da etxebizitza, ikuspegi funtzionaltik zein formaltik. HAPOn antolatzeke, honako modalitate hauek bereizten dira:

— Cohousing

- Eraginkortasun- eta jasangarritasun-printzipioetan oinarritutako etxebizitza-modalitatea, eta komunitatea osatzen duten pertsonen komunitateak lortutako baliabideen gehieneko aprobetxamendua.

— Cloud Housing

- Etxebizitzak espazio eta zerbitzu komunak ondoan biltzen dituzten eraikinak edo horien multzoak dira, eta erabilera-ordainaketa-modalitatean erabiltzen dira, familia-unitate bakoitzaren edo bizikidetzaren unitate bakoitzaren premien arabera. Halakotzat hartzeko, espazio komunak eraikitako azaleraren % 50 izango dira gutxienez.

c) Ostatu-etxebizitza

- Prezio bidez opor-arrazoiengatik edo arrazoi turistikoengatik eskainitako ostatu-kasuak dira, eta HAPOn onorioetarako bizitegi-erabileratzat hartzen dira. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

— Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak.

- Bat dator Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan araututako jarduera-kasuarekin, bai eta erabilera turistikorako etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuarekin ere, jardueraren ondorio operatiboetarako.

d) Etxebizitza komunitarioa:

- Familiakoak ez diren edo edozein motatako ahaidetasunik ez duten kolektiboen bizitokiari dagokio, eta ez da asistentziala. Halakotzat hartzen dira ostatu-etxeak, komentuak, korporazioen eta kolektiboen egoitzak eta antzeko beste kasu batzuk.
- Bizitoki komunitarioa ematen duten jarduerak dira, egoitzan nolabaiteko iraunkortasuna dutenak, jantokiko zerbitzu komuna dutenak edo ez dutenak, etxebizitza-unitaterik osatu gabe. Ezin izango dira erabilera horretan sartu etxebizitzak edo apartamentuak, nahiz eta zerbitzu zentralizatuak izan.
- Etxebizitza komunitarioak eraikinekin zerbitzu komunak izan ahal izango dituzte, hala nola bilera-gelak, bainugela termal edo sendagarrietarako gelak, oratorioak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, garbategia, etab.
- Baimena ematen da sotoko solairuan ekitaldi-aretoak eta haien zerbitzurako beste areto batzuk erabiltzeko, baldin eta horietan noizean behin pertsonak egon ahal badira.

3. Hala badagokio, araudiak ezarriko du etxebizitzaren erregimen babestua, indarrean dagoen legeriak ezarritako modalitateen arabera.

17.- artikulua.- Egoitza-erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Deskribatutako etxebizitza-modalitate guztiek bete beharko dituzte aplikatu beharreko legerian eta araudian ezarritako baldintza formal, tekniko, funtzional eta kalitatezkoak, bai eta HAPOn honetan ezarritako baldintza propio guztiak ere.

2. HAPOn babesean egiten diren etxebizitza guztiek irisgarritasun-, bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte, bai eta aplikatu beharreko legerian eta araudi teknikoan ezarritako beste batzuk ere.

3. Honako hauek dira etxebizitzaren erabilera osagarriak:

- Eremu komunak, trastelekuak, patioak, makina-gelak, instalazio-gelak, lorategi pribatuak, garbitegi pribatuak eta etxebizitzaren gainerako eranskinak.
- Motordun eta motorizatu gabeko ibilgailuentzako aparkalekua (bizikletentzako gelak, aulki eramangarriak, etab.).
- Bateria elektrikoak eta mugikortasunarekin lotutako beste instalazio batzuk kargatzeko puntuak.
- Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak (igerilekua, frontoia, kantxak eta joko-pistak, askaldegia, egonguneak, etab.).
- Etxebizitzaren zerbitzurako irisgarritasuna hobetzeko instalazioak.
- Espazio libre pribatua, lurzatian artikulatzen diren bide pribatuak barne.

4. Erabilera debekatuak:

- Barruko etxebizitzak debekatuta daude. Kanpoaldera zuzenean aireztatzeko eta argiak edukitzeko baldintza betetzen duten pieza bizigarriak hartzen dira halakotzat. Pieza horiek etxadi-patio baten aurrean daudenean, barrukotzat hartuko dira gutxienez 15 metroko abista zuzena egiaztatu ezin denean, eta etxadi-patioak gutxienez 300 m²-ko azalera izan beharko du.

5. Bizitegi-eraikineko etxabeetan udal-biltegi eta/edo -ekipamenduko erabilerak eta brigadako eta udal-zerbitzuetako jarduerak baimentzen dira.

18.- artikulua.- Egoitza-erabileren modalitateen zehaztapen bereziak

1. Ostatu-etxebizitza:

- Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak errespetatu egin beharko ditu eraikuntzako baldintzei buruzko araudi sektorialeko zehaztapenak, etxebizitzaren azaleraren arabera gehieneko okupatzaile-kopurua, alokairuan eskaini beharreko gehieneko plaza-kopurua eta ezarritako gainerako zehaztapenak.
- Nolanahi ere, aldezturik Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatu beharko da.
- Sektoreko legerian erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelatzat hartzeko adierazitako parametroak gainditzen badira, jarduera aldatu egingo da eta establezimendu turistiko gisa garatu beharko da, horrelako establezimenduei eskatzen zaizkien baldintza eta betebeharrak guztiak betetz.

2. Etxebizitza komunitarioa

a) Egoitza-modalitate honen erabilera lagungarritzat ere hartzen dira:

- Etxebizitza komunitarioari lotutako bulegoak, bulego profesionalak, tailer txikiak, gelak, aretoak, kaperak eta erabilera komuneko espazioak.

3. ATALA. 2. TALDEA. JARDUERA EKONOMIKO INDUSTRIALAREN ERABILERAK

19.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Multzo honetan biltzen dira kontsumo-produktuak eta ekipo-ondasunak eraldatzeko eta konpontzeko izaera industrialeko ekoizpen-erabilerak.

2. Modalitateak:

a) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren industria-jarduera ekonomikoko erabilerak.

- Ekoizpeneko, eraldaketako edo bestelako prozesuetako jarduerak dira, zarata, ke edo usainen ondorioz eragozpenik sortzen ez dutenak, eta etxebizitzarako kalte osasungaitz edo arriskutsurik eragiten ez dutenak.
- Etxebizitzarekin bateragarriak diren jarduera industrialtzat hartuko dira, halaber, a priori kalteren bat sor dezaketenak, baldin eta neurri zuzentzaile edo aringarrien bidez instalatzen direnean kalte hori neutralizatu badaiteke.
- Honako modalitate hauek ezartzen dira:
 - Artisan-jarduerak:
Pertsona fisiko bati edo familia-unitate bati lotutako ekoizpen-jarduera partikularrak dira, jardueraren titularraren etxebizitzan bertan kokatuta daudenak.
 - Hurbileko jarduerak:
Ondoko etxebizitzetarako, hurbileko zerbitzuak, tailerrak, lantegiak eta antzekoak dira. Bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasunerako ezarritako mugak eta zehaztapenak beteko dituzte kokapen-baldintzek.

b) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren industriako jarduera ekonomikoko erabilerak.

- Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2022 Legearen IC eranskinean jasotako jarduerak biltzen ditu.
- Honako modalitate hauek ezartzen dira:
 - Industria-jarduera komunak:

Bat dator industriako, logistikako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako beste jarduera ekonomiko batzuekin bateragarriak direnekin eta horiekin batera egon daitezkeenekin.

- Industria-jarduera onargarriak:
Soilik bateragarriak diren eta beste jarduera ekonomiko industrial batzuekin batera existi daitezkeen jarduerekin bat dator, baina ez dira bateragarritzat jotzen logistikako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako jarduerekin.
- Industria-jarduera bereziak:
Beren ezaugarri funtzionalengatik, eraginagatik eta eraginagatik berezizat hartu behar diren eta beste edozein jarduerarekin bateragarritzat jotzen ez diren jardueri dagokie.
Beste batzuen artean, industria-jarduera berezizat hartzen dira errausketa-labea eta/edo tanatopraxia eta/edo tanatoestetika duten beilatokiak.

20.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko erabileren eta bizitegi-erabileren arteko bateragarritasunaren mugak

1. Honako baldintza hauek betetzen dituztenak eta aplikatu beharreko araudi teknikoetan oinarrituta daudenak hartuko dira bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren industriako jarduera ekonomikoko erabileratzat.

2. Hala, bizitegi-kalifikazio orokorreko zonetan eta bizitegi-kalifikazio xehatuko lurzatietan, erabilera bateragarritzat hartuko dira honako baldintza hauek betetzen dituztenak:

- a) Instalaturako gehieneko potentzia elektrikoa ez da 8 Kw baino handiagoa izango.
- b) Sute-arrisku intrintsekoaren kategorizazioa txikia izatea, abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan, Industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-erregelamendua onartzen duenean, edo haren ordezkio araudian ezarritakoaren arabera.
- c) Industria-establezimenduaren azalerak, haren espazio lagungarri guztiak barne, ezingo du gainditu partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren % 15.
— Nolanahi ere, jarduerara bideratu beharreko gehieneko azalera 500 m²-koa izango da.
- d) Jarduerari lotutako lokal guztietan isolamendu akustikoa bermatuko da ondoko bizitegi-erabilerarekiko edo lokalarekiko, honako baldintza hauek bermatuz:
 - Eguneko ordutegian (goizeko 8etatik 22: 00etara), gehienez ere 75 db-ko zarata-maila izango du jarduera- lokalaren barruan. Gaueko ordutegian (22: 00etatik goizeko 08: 00etara), ezingo da 40 db baino gehiagokoa izan.
 - Etxebizitzan barrualdera edo aldameneko lokaletara zarata igortzen duten lokaletan edo instalazioetan sortutako zarata ez da 30 db baino gehiagokoa izango, eguneko ordutegian eta 15 db baino gehiagokoa gaueko ordutegian.
 - Zarata indarreko zarata eta bibrazioei buruzko udal ordenantzaren arabera neurtuko da.
 - Lokal horien funtzionamendu-baldintzei dagokienez, indarrean dagoen zaraten eta bibrazioen udal-ordenantzaren arabera zehaztapenak aplikatuko dira.
 - Bereziki, debekatuta dago etxebizitzetara zarategatik eragozpenak sortzen bazaizkie, 22: 00etatik hurrengo eguneko 08: 00etara bitartean kaxak, edukiontziak, materialak eta tresnak, makinak eta abar kargatzea, deskargatzea, irekitzea, ixtea eta maneiatzea.
 - Insonorizazio-proiektu teknikoa espedientearen erantsi beharko da, eta sortuko diren zarata- eta insonorizazio-mailak adierazi beharko dira. Enpresa egiaztatutako emandako eta teknikari eskudunak sinatutako ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, lortutako isolamendu akustikoa egiaztatzeko.
- e) Keak ateratzen badira eta aireztapen independentea behar bada:
 - Tutu independente baten bidez egingo da, lokaletik hasi eta estalkiaren teilatu-hegalaren gainetik 2 metrora arte.
 - Aireztapen-hodiak, ahal dela, eraikinaren barrualdetik joango dira, edo, hala badagokio, barruko patioetatik edo etxadiko patio irekietatik instalatu ahal izango dira, inola ere ez bide publikora ematen duten fatxadetatik.
 - Kanpoaldetik instalatutako diren aireztapen-hodiak (etxadiko patio irekia) fatxadako gainerako hodian irizpide eta material berarekin estali eta amaituko dira. Obra hori egiteko, dagokion lizentzia eskatu beharko da, eta proiektu bat aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak behar bezala sinatuta.

3. Jarduketak izapidetzeko araubide juridikoa indarrean dagoen ostalaritzako establezimenduak eta antzekoak arautzen dituen udal-ordenantza ezarritakoa izango da, bai eta zarata eta bibrazioen udal-ordenantza ezarritakoa ere, ordenantza propio bidez arautzeko kalterik egin gabe.

21.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Erabilera osagarriak:
 - a) Administrazio-bulegoak eta -lokalak, aretoak, aldagelak, komunak, etab.
 - b) Laborategiak eta mendekotasun teknikoak.
 - c) Jarduera nagusiari lotutako produktuak eta gaiak gordetzeko eta biltegitatzeko eremuak.
 - d) Jarduera nagusitik eratorritako produktuak saltzeko lokalak.
 - e) Jarduera nagusirako zerbitzu-instalazioak, hala nola biltegiak eta ura ponpatzeko edo saneatzeko instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.
 - f) Aparkalekuak.
 - g) Elektrolina-fabrikak, gas-fabrikak, hidrogenerak, gasolindegia, jarduerari lotutako bateriak biltegitatzea eta kargatzea.
 - h) Jarduera nagusiaren produkzio-prozesuari lotutako instalazio gisa, antzekoak eta objektiboki garrantzitsuak diren beste batzuk.

2. Instalazioan kokatutako merkataritza-jardueren, hirugarren sektoreko zerbitzuen edo industria-arlokoak ez diren beste batzuen kasuan, erabilera lagungarriak baimendu eta aintzat hartzen dira, betiere jarduera nagusiari lotuta badaude. Nolanahi ere, erabilera lagungarri horietara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu instalazioan gauzatutako guztiaren % 15, gaitutako gainerako espazio osagarriak barne.

4. ATALA. 3. TALDEA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK

22.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Salgaien fluxua eta igarotzea, gordetzea, biltegitatzea, zaintzea eta, hala badagokio, hornikuntza eta salmenta komertziala antolatzen dituzten jarduerak dagokie.

2. Modalitateak:
 - a) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren logistikako eta biltegitatzeko erabilerak eta jarduerak:
 - Materialak, produktuak eta/edo hornidurak biltegitatu, biltegitatu eta metatzeko jarduerak hartzen ditu, zarata, ke edo usainen ondorioz eragozpenik sortzen ez dutenak, eta etxebizitzan kalte osasungaitz edo arriskutsurik eragiten ez dutenak.
 - Era berean, etxebizitzarekin bateragarriak diren biltegitatze- eta logistika-jardueratzat hartuko dira a priori kalteren bat eragin dezaketenak, baldin eta neurri zuzentzaile edo aringarrien bidez instalatzen denean hura neutralizatu badaiteke.
 - Honako modalitate hauek ezartzen dira:
 - Hurbileko jarduerak:
Erabilera horren berezko jarduerekin bat dator, eta baldintza funtzional eta operatiboengatik bizitegi-erabilerarekin bateragarriak dira.
Jarduera horien barruan sartzen dira hileta-zerbitzuak ematen dituzten hileta-etxeak. Jarduerak adierazitakoa gainditzeko duenean, industria-jardueratzat hartuko da, dagozkion ataletan adierazitakoaren arabera.
 - Hornidura-jarduerak:
Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaz hornitzeko instalazioei dagokie (elektrolindegia, gasontziak, hidrogenerak, gasolindegia, zerbitzuguneak eta antzeko instalazioak).
Multzon honetan bateriak trukatzeko denda eta lokalak eta kargatzeko guneak ere sartzen dira.
Araubidea:
Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaz hornitzeko instalazioak eta bateriak eta kargatzeko puntuak trukatzeko dendak lurraldeko zein hiriko komunikazio-sistemaren erabilera lagungarritzat eta osagarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzen arabera ezarri beharko da.

Mugikortasunarekin, baterien trukearekin eta karga-puntuekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energia hornitzeko instalazioak industria, garraio eta logistikako enpresa eta jardueren erabilera osagarritzat hartzen dira. Instalazio horiek baimenduta daude jarduera nagusira bideratzen eta lotzen badira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzen arabera ezarri beharko da.

Mugikortasunarekin, bateriak trukatzearrekin eta kargatzeko puntuekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaren hornitzeko instalazioak aparkaleku publikoaren erabilera lagungarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzen arabera ezarri beharko da.

Bateriak eta karga-puntuak trukatzeko instalazioak aparkaleku pribatuaren erabilera osagarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzen arabera ezarri beharko da.

Karga-puntuak Plan Orokor honetan aurreikusitako edozein eraikuntza-erabilerarako instalazio osagarritzat hartzen dira.

- b) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren logistikako eta biltegiatzeko erabilera eta jarduerak.
 - Aplikatzekoa den legeriaren eta araudiaren arabera, sailkatutako jardueratzat har daitezkeen jarduerak biltzen ditu. Nolanahi ere, halakotzat hartuko dira etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako adierazitako gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten jarduerak guztiak.
- Honako modalitate hauek ezartzen dira:
 - Logistikako eta biltegiatzeko jarduera komunak:
Bat dator industriako, logistikako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako beste jarduera ekonomiko batzuekin bateragarriak direnekin eta horiekin batera egon daitezkeenekin.
 - Logistikako eta biltegiatze onargarriko jarduerak:
Bateragarri diren eta beste jarduera ekonomiko industrial batzuekin batera existitu daitezkeen baina hirugarren sektoreko eta zuzkidurako jarduerekin bateragarritzat jotzen ez diren jarduerekin bat dator.
 - Logistikako eta biltegiatzeko jarduera bereziak:
Beren ezaugarri funtzionalengatik, eraginengatik eta inpaktuagatik berezitzat hartu behar diren jarduerak dira.

23.- artikulua.- Biltegiatze- eta logistika-jarduera ekonomikoko erabilerak bizitegi-erabilerarekin bateragarri egiteko mugak

1. Biltegiatze- eta logistika-jarduera ekonomikoko erabilerak dira, bizitegi-erabilerarekin bateragarriak direnak, hurrengo baldintzak betetzen dituztenak eta aplikatzekoak diren araudi teknikoetan oinarritzen direnak.
2. Hala, bizitegi-kalifikazio orokorreko zonetan eta bizitegi-kalifikazio xehatuko lurzatietan, erabilera bateragarritzat hartuko dira honako baldintza hauek betetzen dituztenak:
 - a) Instalaturako gehieneko potentzia elektrikoa ez da 15 kw baino gehiagokoa izango.
 - b) Sute-arrisku intrintsekoaren kategorizazioa txikia izatea, abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan, Industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-erregelamendua onartzen duenean, edo haren ordezkio araudian ezarritakoaren arabera.
 - c) Jarduerari lotutako lokal guztietan isolamendu akustikoa bermatuko da ondoko bizitegi-erabilerarekiko edo lokalarekiko, honako baldintza hauek bermatuz:
 - Eguneko ordutegian (goizeko 8etatik 22: 00etara), gehienez ere 75 db-ko zarata-maila izango du jarduera-lokalaren barruan. Gaueko ordutegian (22: 00etatik goizeko 08: 00etara), ezingo da 40 db baino gehiagokoa izan.
 - Etxebizitzaren barrualdera edo aldameneko lokaletara zarata igortzen duten lokaletan edo instalazioetan sortutako zarata ez da 30 db baino gehiagokoa izango, eguneko ordutegian eta 15 db baino gehiagokoa gaueko ordutegian.
 - Zarata indarreko zarata eta bibrazioei buruzko udal ordenantzaren ezarritakoaren arabera neurtuko da.
 - Lokal horien funtzionamendu-baldintzei dagokienez, indarrean dagoen zaraten eta bibrazioen udal-ordenantzaren ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.
 - Bereziki, debekatuta dago etxebizitzari zaratangatik eragozpenak sortzen bazaizkie, 22: 00etatik hurrengo eguneko 08: 00etara bitartean kaxak, edukiontziak, materialak eta tresnak, makinak eta abar kargatzea, deskargatzea, irekitzea, ixtea eta maneiatzea.

—Intsonorizazio-proiektu teknikoak espedientean sartu beharko da, eta sortuko diren zarata- eta intsonorizazio-mailak adierazi beharko dira. Horrez gain, enpresa egiaztatuak emandako eta teknikari eskudunak sinatutako ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, lortutako isolamendu akustikoa egiaztatzeko.

3. Jarduketak izapidetzeko araubide juridikoa zarata eta bibrazioak arautzen dituen udal ordenantzan ezarritakoa izango da, ordenantza propio bidez arautzeari kalterik egin gabe.

24.- artikulua.- Biltegiatze- eta logistika-jarduera ekonomikoetarako zehaztapen orokorrak

1. Erabilera osagarriak:

- Administrazio-bulegoak eta -lokalak, aretoak, aldagelak, komunak, etab.
- Bulego teknikoak.
- Produktuak eta materialak gordetzeko eta biltegiatzeko eremuak.
- Biltegiatutako ondasunak eta elementuak transferitzeko lokalak.
- Jarduera nagusirako zerbitzu-instalazioak, hala nola biltegiak eta ura ponpatzeko edo saneatzeko instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.
- Aparkalekuak.
- Elektrolina-fabrikak, gas-fabrikak, hidrogenerak, gasolindegia, jarduerari lotutako bateriak biltegiatzea eta kargatzea.
- Jarduera nagusiaren produkzio-prozesuari lotutako instalazio gisa, antzekoak eta objektiboki garrantzitsuak diren beste batzuk.

2. Merkataritza-jardueren, hirugarren sektoreko zerbitzuen edo instalazioan kokatutako jarduera nagusiaz bestelako beste batzuen kasuan, erabilera lagungarritzat hartuko dira, baldin eta jarduera nagusitik eratortzen badira eta jarduera nagusira lotzen badira. Nolanahi ere, erabilera lagungarri horietara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu instalazioan gauzatutako guztiaren % 30, gaitutako gainerako espazio osagarriak barne.

5. ATALA. 4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO ETA LAUGARREN SEKTOREKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK

25.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Hirugarren sektoreko erabilerak mota guztietako zerbitzuak emateko jardueri dagozkie.

2. Laugarren sektorearen erabilerek jakintzarekin, ikerkuntzarekin, berrikuntzarekin eta garapenarekin lotutako jarduera ekonomikoak biltzen dituzte hainbat arlotan, hala nola teknologia, informazioa, natura- eta gizarte-zientziak, kultura, ingeniari, informatika, teknologia berriak eta abar.

3. Hirugarren sektoreko erabileren modalitateak:

a) Merkataritza-erabilerak:

- Txikizkako mota guztietako gaiak eta produktuak jendeari saltzeko jarduerak hartzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:

—Merkataritza-lokala:

- Era autonomoan eta bereizian garatutako merkataritza-jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.

—Merkataritza-lokal handia:

- 750 m²t edo gehiagoko eta 2.000 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritza-jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne, aparkalekua izan ezik.

—Merkataritza-establezimendua:

- 2.000 m²t edo gehiagoko eta 3.500 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritza-jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.

—Saltoki handiak:

- Legean jasotako establezimendu-modalitateari dagokio.
- Establezimendu horiek ezarri eta zabaltzeko, lege horretan ezarritako baldintzak bete behar dira.

b) Zerbitzu-erabilerak:

- Oro har, irabazi-asmoko eta titulartasun pribatuko zerbitzuak emateko jarduerak dira. Adibide gisa zerrendatzen dira honako hauek, baina analogiaz interpretatuko diren beste batzuk izan daitezke: Osasun-jarduerak. Kontsulta mediko pribatuak, dentistak, albaitariak eta antzekoak. Laguntza-jarduerak: errehabilitazio-zentroak, GKEak, harrera-etxeak, etxeak, laguntza-elkarteak eta antzekoak. Jarduera soziokulturalak: elkarten egoitzak, museo pribatuak, arte edota erakusketa galeriak, kultur etxeak, elkarteak eta antzekoak. Irakaskuntza-jarduerak: akademiak, musika-eskolak, haurtzaindegia, habiak, autoeskolak, ikasgelak.
- Honako modalitate hauek bereizten dira:

— 1. motako lokala:

- Era autonomo eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.

— 2. motako lokala:

- 750 m² edo gehiagoko azalera duten lokaletan egiten diren jarduerak dira, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne, aparkalekua izan ezik.

c) Ostatu-erabilerak:

- Pertsonen xede horretarako establezimenduetan ostatu ematearekin edo egotearekin lotutako jarduerak biltzen ditu. Horien artean ez dira sartzen aterpetxe publikoak edo ostatu-instalazioak, komunitatearen ekipamenduetatik hartzen direnak.
- Euskadiko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoaren arabera, modalitate hauek ezartzen dira:

— Erabilera turistikorako etxebizitzak.

- Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dagokie, edozein motatakoak direla ere. Jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako lagako ditu, eta berak zuzenean edo zeharka merkaturatuko dizkie hirugarrenei, behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomikoaren truke, berehala erabiltzeko moduan.
- Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta erabilera turistikoaren etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoari lotzen zaio.

— Apartamentu turistikoak.

- Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, multzo independente gisa eskainita eta enpresa-ustiapeneko unitatearen printzipioaren pean kudeatuta, aldi baterako ostalua ematera modu profesionalen eta ohikoan bideratzen direnak, ostaluentzat bizileku-aldaketa izan gabe.
- Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio.

— Hotel-establezimenduak:

- Publiko orokorrari ostatu-zerbitzua emateko instalazioak dira, zerbitzu osagarriekin edo gabe. Hotelen, hotel-apartamentuen edo apartahotelen establezimenduak sartzen dira.
- Modalitate honetan sartzen dira, halaber, ostatu-zerbitzua ematen duten hotel-establezimenduak, establezimenduaren tamaina edo ezaugarriak edo zerbitzuen tipologia direla-eta hotelei eta hotel-apartamentuei eskatutako zerbitzuak edo baldintzak betetzen ez dituztenak. Multzo honetan sartzen dira ostalutxoak, fondotxoak, aterpetxeak, hotel-egoitzak, ostalutxoak, ostalaritxoak, moteltxoak eta antzeko beste establezimendu batzuk.
- Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio.
- Sotoko solairuan ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste areto batzuk erabiltzeko baimena ematen da, baldin eta horietan noizean behin pertsonak egon ahal badira.

— Ikasleen egoitzak eta antzekoak:

- Kolektibo horren aldi baterako ostatu-jarduerak espezifikoei dagokie.
- Kategoriatik honetan ez dira sartzen HAPC honen ondorioetarako zuzkidura-erabileratzat hartzen diren adinekoentzako egoitzak, tutoretzapeko pisuak eta bestelako ostatu-aldaketa.

d) Bilera sozialeko erabilerak:

- Honako jarduera hauei dagokie: jatetxeak, tabernak, pubak, diskotekak, tabernak, kafetegiak eta antzeko jarduerak. Modalitate honetan sartzen dira merkatuko produktuak saltzen dituzten lokalak (ogi-bulegoak, etab.), taberna eta/edo kafetegia dutenak. Honako modalitate hauek bereizten dira:
 - 1. motako lokala:
 - Era autonomo eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.
 - 2. motako lokala:
 - Era autonomoan eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 eta 750 m²t arteko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.
 - 3. motako lokala:
 - 750 m²t edo gehiagoko azalera duten lokaletan egiten diren jarduerak dira, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne, aparkalekua izan ezik
- 4. Laugarren sektoreko erabileren modalitateak:
 - a) Etxebizitzako bulego profesionalak.
 - Oro har baimentzen dira, baldin eta lanbide-jarduerarako erabiltzen den azalera 70 m²-tik gorakoa ez bada.
 - b) Bulego konbentzionalak:
 - Zerbitzu profesional, administratibo edo burokratiko izaera nagusi duten jarduera publiko edo pribatuak, bulego, ikasketa eta kontsulta profesionalak eta beren xedeagatik aurrekoekin bateragarriak eta parekoak diren beste batzuk biltzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:
 - 1. motako lokala:
 - Era autonomoan eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak, 120 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean, espazio osagarri guztiak barne.
 - 2. motako lokala:
 - Sestra gaineko 120 m²t edo gehiagoko azalerako lokaletan egiten diren jarduerak dira, espazio osagarri guztiak barne, aparkalekua izan ezik.
 - c) Elkarlaneko espazioak (ETC).
 - Ekintzailetza sustatzearekin eta lankidetzeta-modu berriak garatzearekin lotutako espazio pribatuetan garatutako erabilerari dagokie. Zehazki, coworkingean espezializatutako espazioak, enpresa-haztegiak eta abar aipatzen dira.
 - d) I+G+Bko zentroak:
 - Ikerketa, garapen eta berrikuntzako unitate edo zentroei dagokie.

26.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako erabileretarako zehaztapen orokorrak

- 1. Erabilera osagarriak
 - a) Ez dira berariaz ezartzen, eta erabilera osagarritzat hartzen dira jardueren zerbitzura dauden espazio, instalazio edo ekipamendu guztiak.
 - b) Erabilera lagungarriak bateragarritzat joko dira lokal edo establezimendu berean jarduera bat baino gehiago gertatzen badira.
- 2. Erabilera guztietarako ezarpen-baldintzak:
 - a) Ezaugarri, material edo erabilitako, manipulaturako edo biltegitutako baliabideengatik eragozpen nabarmenak sortzen dituzten erabilerak edo osasungarritasunerako edo bizitegi-erabilerarekiko segurtasunerako arriskuak sortzen dituztenak ezin izango dira kokatu, gabezia horiek arintzeko neurri zuzentzaile nahikoak ezarri ezean. Horri dagokionez, gai horiek garatzen dituzten udal-ordenantzak aplikatuko dira.
 - b) Industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-araudia onartzen duen abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan edo hori ordezkatzan duen araudian ezarritakoaren arabera kategorizatuko da sute-arrisku intrintsekoa.

27.- artikulua.- Ostatu-erabileretarako zehaztapen bereziak

1. Oro har:
 - a) Turismo-jardueren modalitate guztiak sektoreko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen-unitatearen printzipioaren arabera, eta titular bakar baten mende egongo dira, Administrazioaren aurrean titular horren funtzionamenduaren erantzukizuna izango baitu, eta ostatu-unitate guztiak eta horien zati independente eta homogeneoak turismo-ostatuko zerbitzuaren mende geratuko dira.
 - b) Inola ere ezingo da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi hotel-hotel-apartamentuetan, apartamentu turistikoetan, ostatuetan, aterpetxeetan (izaera turistikokoak eta ez-asistentzialekoak), ostalaritzan eta antzeko beste batzuetan, eta horrek udal-errolatzea eragozten du.
 - c) Blokeen modalitateetan edo hamar ostatu-unitate edo gehiagoko multzoetan, turismo-erabiltzaileekiko harreman-zentroa atezaintza-harrera izango da, administrazio-, laguntza- eta informazio-ondorioetarako.
 - d) Ostatuaren, ekipamenduaren, betebeharren eta horiek instalatzeko eta irekitzeko beste baldintza batzuen gutxieneko zerbitzuei dagokienez, aplikatu beharreko legeriak ezarritakoa bete beharko da. Berezik, mugikortasun murriztua duten pertsonen kasuan zehaztutako gutxieneko baldintzak, laguntza teknikoak eta eskakizunak kontuan hartu eta gordeko dira.
 - e) Oro har, erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten eraikinetan, pentsio motako bizitokiak etxebizitzaren solairu berean edo azpitik kokatu beharko dira.
 - f) Bizitegi-erabilera gisa kalifikatutako eraikin baten erabilera ostatu-erabileretara aldatzeko, HAPOn aldaketa justifikatua egon beharko da.
2. Erabilera turistikoko etxebizitzaren kasuan:
 - a) Egoitza-eraikinean kokatuz gero, erabilera turistikorako etxebizitza solairu berean eraikineko gainerako etxebizitzekin batera egotea baimentzen da, sarbide independentearen beharrik gabe.
 - b) Egoitza-eraikuntzaren beheko solairuan ere baimenduta daude.
3. Apartamentu turistikoaren eta hotel-establezimenduen kasuan:
 - a) Ezein hotel-establezimenduk ezin izango du erabili bere talde, modalitate edo espezializazioagatik dagozkionez bestelako izendapen edo adierazlerik, eta ezin izango du izan egiten den deklarazioan jasotakoaz bestelako kategoriarik.
 - b) Debekatuta dago "turismoa", "Aterpetxea", "Hiri turistikoa", "Ostatua", "Ostatua", "Ostatua", "Ostatua" eta horien baliokideak eta eratorriak, edo antzeko terminoak erabiltzea establezimenduen titulu edo azpititulu gisa, baita hotel-establezimenduaren sailkapenari eta/edo espezializazioari buruzko inizialak, laburdurak edo terminoak erabiltzea ere.
 - c) Nolanahi ere, apartamentu turistikoak arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuaren 1., 6., 13. eta 27. artikuluetan ezarritakoa hartuko da kontuan.
 - d) Etxebizitzak, jabetza horizontaleko erregimenean eratutakoak edo antzeko figurak dituzten eraikinetako apartamentu turistikoetan, Jabetza Erregistroaren ziurtagiriaren bidez egiaztatu beharko da establezimendua, oro har, eta ostatu-unitate bakoitza, jabea edozein dela ere, erabilera turistikoari atxikita daudela, bai eta enpresa ustiatzaileari erabilera lagatzea ere, hala badagokio.
 - e) Turismo-apartamentuen kasuan, gutxienez piezetako bik (egongela eta logela) etxebizitzetarako ezarritako argi- eta bista-baldintzak bete beharko dituzte, eta kale edo espazio publiko batera agertu beharko dute nahitaez.

6. ATALA. 5. TALDEA. EKIAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK**28.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak**

1. Ekipamendu-izaerako erabilerak eta jarduerak barne hartzen dituzte, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.
2. Izaera eta araubidea irabazi-asmoko titulartasun pribatu eta/edo ondarezkoarekin bat datoz.
3. Antolamendu-planoek ekipamenduen titulartasun pribatua adierazten dute (P).
4. Modalitateak:
 - a) Irakaslea (AO). Hezkuntza-maila guztietan araututako irakaskuntza- eta prestakuntza-jarduerak biltzen ditu.

- b) Zibiko-kulturala (CC). Kultura sustatzeko edo sorkuntza artistikoko jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldiak edo kongresuak, arte-galeriak, auditorioak eta antzekoak. Aisialdikoak ere sartzen dira, hala nola antzokiak, zinemak, jolas-parkeak eta aisialdirako beste batzuk.
- c) Sanitarioa (SA). Gaixoen kontsulta-, asistentzia-, tratamendu- eta ostatu-jarduerak biltzen ditu, hala nola izaera eta titulartasun pribatuko klinikak, dispentsarioak, kontsultategiak eta antzekoak.
- d) Asistentziala (AS). Besteak beste, premia edo mendekotasuna duten biztanle-sektoreei ostatu emateko eta laguntza emateko erabilerak biltzen ditu (adinekoen eta babesgabeen zentroak eta egoitzak, gazteentzako ostalua, harrera-erakundeak, etab.).
- e) Kirol (DE). Kirol-jarduera modalitate guztietan eta irakaskuntzan sartzen da, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegia, gimnasioak, entrenamendu-gelak, igerilekuak, kirol-klubak, elkarteak, etab.), bai berariaz egokitutako espazio irekietan.
- f) Erlijosoa (RE). Tenpluetan eta erabilera horretarako zentroetan egiten diren kultuko edo erlijio-prestakuntzako jarduerak biltzen ditu.

29.- artikulua.- Ekipamendu-erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Ekipamendu pribatua oinarrizko zerbitzua da, eta, horregatik, oro har, eremu guztietan baimentzen da. Hala ere, kalifikazio orokor edo xehatuaren araudiak zehaztu eta zehaztu ahal izango du aginduzkoa dena.

2. Ekipamendu-erabilerarako eraikin eta instalazio lagungarriek kasuan kasuko erabilera partikularrei buruz indarrean dauden xedapenak bete beharko dituzte, bai tokikoak, bai autonomikoak edo estatukoak, bai eta plan hau indarrean daogoen bitartean onartzen direnak ere.

3. Irakaskuntza-, osasun-, laguntza-, kirol- eta gizarte-kulturako ekimen pribatuko ekipamenduen kasuan, aparkalekurako erreferentziatzeko estandarizat hartzen da 6.2.b) artikuluan hirugarren sektoreko erabilerarako ezarritakoa, 123/2012 Dekretuan, hirigintza-estandarrei buruzkoa.

4. Ekipamenduaren erabilera osagarriak dira, besteak beste:

- a) Atariak, trastelekuak, instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzekoak.
- b) Jangelak, kafetegiak eta erabilera-gelak.
- c) Aparkalekua:
- d) Espazio librea.
- e) Erabilera nagusiari lotutako bulegoak, lantegiak, gelak, aretoak, kaperak eta antzekoak.
- f) Bere zerbitzuari lotutako eta hari lotutako beste instalazio eta azpiegitura batzuk (igogailuak, instalazio energetikoak, termikoak, etab.).
- g) Jarduera garatzeko beharrezkoak diren eraikuntza- eta instalazio-mota guztiak kanpoko espazioetan.
- h) Ekipamenduaren jardueraren osagarri den beste edozein erabilera eta jarduera, bere izaeraren arabera, ekipamenduaren funtzionamendurako eta zerbitzurako programaren eta/edo protokoloaren parte dena, baita hirugarren sektorekoa bada ere.

5. Sestra azpiko nagusiari lotutako erabilerak baimentzen dira.

7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERA

30.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Herritarren zerbitzura dauden zuzkidura-erabilerak eta -jarduerak hartzen ditu, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

- 2. Titulartasun publikoko erregimeneko zuzkidurei dagokie, ikuspegi orokor batetik zein hirigintza-ikuspegitik.
- 3. Antolamendu-planoek titulartasun publikoko zuzkidurak adierazten dituzte.
- 4. Modalitateak:
 - a) Irakaslea (AO). Hezkuntza-maila guztietan araututako irakaskuntza- eta prestakuntza-jarduerak biltzen ditu.

- b) Zibiko-kulturala (CC). Kultura sustatzeko edo sorkuntza artistikoko jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldiak edo kongresuak, arte-galeriak, auditorioak eta antzekoak. Aisialdikoak ere sartzen dira, hala nola antzokiak, zinemak, jolas-parkeak eta aisialdirako beste batzuk.
- c) Sanitarioa (SA). Osasun-sare publiko orokorreko ospitale, anbulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan gaixoei laguntza, tratamendua eta ostatua emateko jarduerak biltzen ditu.
- d) Asistentziala (AS). Besteak beste, premia edo mendekotasuna duten biztanle-sektoreei ostatu emateko eta laguntza emateko erabilerak biltzen ditu (erretiratuen etxeak, adinekoen eta babesgabeen egoitzak, gazteentzako ostatua, genero-indarkeriaren eraginpeko emakumeak, etab.).
— Indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-bizitokiak erabilera horren aldaera espezifikoak dira. Titulartasun publikokoak izango dira, ez dute irabazi-asmorik, eta premia bereziak dituzten gizarte-kolektiboen beharrei erantzutea dute helburu, aldi baterako ostatua eskainiz.
- e) Kirol (DE). Kirol-jarduera modalitate guztietan eta irakaskuntzan sartzen da, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegia, gimnasioak, igerilekuak, etab.), bai berariaz egokitutako espazio irekietan.
- f) Administraria (AD). Izaera publikoko jarduera instituzionalak eta zibiko-administratiboak hartzen ditu. Besteak beste, herri-administrazioetako erakunde bulegoak eta antzekoak hartuko dira kontuan.
— Modalitate honetan sartzen dira, halaber, ekintzailatza sustatzeko, jarduera ekonomiko berriak sortu eta sortzeko (enpresa-haztegiak, coworking-erako habia-guneak, etab.) eskura jarritako espazio publikoak, ekimen publikoaren bidez sustatutakoak.
- g) Zerbitzu Publikoak (PZ). Aurreko modalitateetan sartu ez diren eta berariaz administratiboak ez diren (suhiltzaileak, merkatuak, aterpetxe publikoak, polizia eta, oro har, gainerako zerbitzu publikoak) herritar guztientzako zerbitzu-erabilerak hartzen ditu.
— Zerbitzu publikoak, egoera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak sortzeari dagokionez dituzten eraginak eta eraginak kontuan hartuta, eta indarrean dagoen legeriak ezartzen duenari kalterik egin gabe, industria-erabileren antzeko baldintzetan ezarriko dira, bizileku-erabilerarekiko bateragarritasunari dagokionez.
— Oro har, ez da mugatzen udal-zerbitzuetara bideratutako zuzkidura-lurzatien okupazioa.
- h) Generikoa (GE). Kalifikazio-figura neutroa da, eta ez du ekipamendurako berariazko destinorik ezartzen; beraz, aurretik definitutako modalitateetako edozein har dezakete, eta hori Udalaren nahierara geratzen da, udalaren premien arabera.

31.- artikulua.- Zuzkidura publikoen erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Ekipamendu publikoa oinarritzko zerbitzuaren erabilera da, eta, horregatik, izaera orokorreaz baimentzen da hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona guztietan. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinaren araudian horri buruz ezartzen denaren eta baldintza gainjarrien arabera baimentzen dira.
2. Erabilera lagungarritzat jotzen dira zerbitzua emateko eta zuzkidura publikoen jarduera funtzionalerako behar diren espazio eta instalazio guztiak.

8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERA

32.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Herritarren aisialdirako, jolaserako eta aisialdirako espazio libre publiko edo pribatuei dagokie, eta, hala badagokio, elementu naturalak, landare-espezieak eta abar mantentzea.
2. Modalitateak:
 - Hiri-espazio librea:
 - Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eremuetan kokatutako espazio libre publikoak dira, aisialdirako eta biztanleria-hedapenerako direnak (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolaslekuak, pasealekuak, lorategiak, parkeak eta antzekoak), landare-tratamendua eta/edo elementu gogorrekina urbanizazio artifiziala izan dezaketenak eta, oro har, eraikigarriak ez direnak.
 - Landa-eremu librea:

- Hiri-eremutik kanpo kokatutakoak dira, eta landa-ingurune biziaren aisiairako eta aisiairako erabiltzen dira.

3. Salbuespen gisa, zirkulazio-bideak edo aparkalekuak modu justifikatuan jarri ahal izango dira, betiere lurzoruak ingurumen-babesik edo bestelakorik ez badu.

33.- artikulua.- Espazio libreak erabiltzeko zehaztapen orokorrak

1. Espazio librea oinarritzko zerbitzuaren erabilera da, eta, horregatik, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen da oro har. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinen araudian eta baldintza gainjarrietan horri buruz ezartzen denaren arabera baimenduko da.

2. Erabilera-baldintzak:

- a) Espazio librearen osasungarritasun-, mantentze- eta apaintze-baldintza egokiak izango dituzte, egoteko, jolasteko eta paseatzeko espazioen izaeraren arabera.
- b) Lorategiak edo urbanizatuak egongo dira, izaeraren eta esleitutako destino funtzionalaren arabera.
- c) Egonaldi, pasealeku eta atsedenerako gune gogorak, bideak, ibilbideak, eskailerak, parterrak, eustormeteak, lakuak, iturriak eta antzekoak jarri ahal izango dira, baita beharrezko hiri-altzariak eta seinaleak ere.
- d) Lurpean azpiegiturak, hiri-zerbitzuak eta instalazio osagarriak instalatzeko baimena ematen da.
- e) Salbuespen gisa, zirkulazio-bideak edo aparkalekuak modu justifikatuan jarri ahal izango dira, betiere lurzoruak ez badu ingurumen-babesik edo bestelako babesik.

3. Eraikuntza eta instalazio osagarriak:

- Oro har, espazio libreak zerbitzatzeko eraikinak baimentzen dira, hala nola herriarren aisiairako, jolaserako eta informaziorako jardura osagarriak, lorezaintzako mantentze-lanak (makineria, lanabesak eta antzekoak gordetzea) eta erabiltzaileei zerbitzua eta laguntza ematea (komun publikoak, etab.). Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Ezingo dute espazio librearen guztizkoaren % 20 baino azalera handiagoa hartu.
 - Gehienezko altuera 6 metrokoa izango da.
- Edariak, janariak, loreak eta egunkariak bidaltzeko kioskoak baimendu ahal izango dira, aurreko puntuan adierazitako baldintzetan.
- Estali gabeko kirol-instalazioak eta antzekoak ere baimentzen dira, hala nola pistak, jolas-kantxak, haurrentzako jolasguneak, gimnasia-elementuak.
- Era berean, sestra gainean eraikin apaingarriak, pergolak, agertokiak, instalazioak eta antzekoak egiteko baimena ematen da.

4. Baimendu ahal izango da espazio libre publikoetako zorupea erabiltzea lurpeko aparkalekua egiteko. Nolanahi ere, lurpea erabiltzeak ez du ekarriko Plan Orokor honetan gutxienez ezarritako udalerriko espazio libreen zuzkidura orokorra galtzea.

5. Erabilera pribatiboetarako baimendutako instalazioak edo eraikinak, oro har, aldi baterako administrazio-emakidaren araubidean egongo dira, eta udal-jabetzako lurzoruak beti iraungo du. Ondorio horietarako, nahitaezko lizentzia eta baimenetan, emakidadunak eta/edo titularrak adierazi beharko du emakida iraungitzen den unea doan eta nahitaez eskualdatu behar direla, mota guztietako karga eta kargarik gabe eta erregistroan behar bezala inskribatuta.

6. Parkeen eta plazen diseinuan, askotariko funtzioetarako espazioak eta eremu irekiak tartekatuko dira, haien tratamenduak erabilera desberdinak ahalbidetzeko moduan: pasealekuak, lorategiak edo basoak, aisiairako eta atsedenerako eremuak, lorategi didaktikoak, hezkuntza-granjak, mintegiak, auzotarrek lantzeko baratzeak, etab.

9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO-ERABILERA

34.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Garraio- eta mugikortasun-modalitateetan eta horien azpiegiturretan, pertsonen eta ondasunen joan-etorrietara eta joan-etorrietara bideratutako eta egokitutako espazioak eta trazadurak hartzen ditu barnean, baita komunikabideetara sartzeko terminalak ere. Erabilera multzo honetan aparkalekua ere sartzen da.

2. Modalitateak:

a) Bide-erabilera:

— Ibilgailuen bideak:

- Ibilgailuak lekualdatzeko aurreikusitako espazioak dira.

— Oinezkoentzako bideak:

- Bat dator pertsonak oinez mugitzeko aurreikusitako espazioekin.

— Bizikletentzako bideak:

- Mugikortasun alternatiboko ibilgailuetan (patineteak, patinete elektrikoak, mota guztietako bizikletak, etab.) pertsonak mugitzeko aurreikusitako espazioak dira.

b) Trenbide-metro erabilera:

- Trenbideek, geltokiak, instalazioek eta erabilera osagarriak okupatzen dituzten espazioak hartzen ditu.

c) Portu-erabilera:

- Jardueraren berezko jarduerak biltzen ditu, bai eta EUDeren eremuan baimendutako erabilerak eta jarduera osagarriak ere (portuetako espazioak eta erabilerak mugatzea).

d) Aparkaleku publikoaren erabilera

- Titulartasun publikoko espazioan aparkatzeko plazak jarri edo gaitzea.

— Aparkaleku publikoa eraikinean

- Sestra gaineko eta/edo sestra azpiko eraikinean dagoen aparkalekuari dagokio.

— Aparkaleku publikoa bidean.

- Bide-ertzetan antolatutako aparkalekuari dagokio, lerroan edo baterian jartzeko.

— Aparkaleku publikoa espazio antolatuan.

- Zabalgunetan eta hondartzetan lur gainean kokatutako aparkalekuei dagokie.

e) Aparkaleku pribatua:

- Titulartasun pribatuko espazioan aparkatzeko plazak jarri edo gaitzea.

— Banakako garajeak

- Horrela deitzen zaie titulartasun pribatuko aparkalekuei, gehienez 5 plaza eskaintzen dituztenei.

— Garaje kolektiboak

- Horrela deitzen zaie titulartasun pribatuko aparkalekuei, baldin eta 6 plaza edo gehiago badituzte.

- Interes publikoa dela-eta, eta garaje kolektiboen eraikuntza sustatze aldera, lehentasuna ematen zaio aparkaleku pribatuaren modalitate horri pasabideak eta bide publikoa okupatzeko baimenak emateko.

35.- artikulua.- Komunikazioak erabiltzeko zehaztapen orokorrak

1. Komunikazio-erabilerak oinarritzko zerbitzuaren erabilera dira, eta, horregatik, oro har, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen dira. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinaren araudian horri buruz ezartzen denaren eta baldintza gainjarrien arabera baimentzen dira.

36.- artikulua.- Bide-erabileren zehaztapen bereziak

1. Ibilgailuen bideak:

— Udalaz gaindiko eskumeneko ibilgailuentzako bideak indarrean dagoen legeriaren arabera arautuko dira.

— Udal-eskumeneko ibilgailuentzako bideak araudi propioaren arabera arautuko dira.

a) Erabilera osagarriak:

— Autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak, atsedene- eta aisialdi-guneak eta antzeko beste batzuk.

— Taxi-geltokiak, zamalanetarako guneak, zerbitzu publikoetarako erreserbatutako plazak eta beste erreserba espezifiko batzuk.

— Espazio libreak.

— Aparkalekua.

- Aparkaleku publikoa parkimetroen edo beste sistema batzuen bidez erregulatu ahal izango da.

- Beharrezkoa dela justifikatu ondoren, eta betiere hiri-eremuko erabilerekin bateragarria bada, baimena ematen da hiri-bideen eta espazio libre publikoen lurpean izaera publikoko aparkalekuak eraikitzeke.
 - HAPOk aukera hori antolatu du, interes publiko eta soziala dela-eta, udalerrian aparkaleku-plazak hornitzeko eta handitzeko, eta horrek justifikatzen ditu, oro har, jarduketa horiek.
 - Lurpe publikoan aparkaleku publikoak egiteko izapideak obra publikoaren proiektuaren eta, hala badagokio, ingurumen-azterlanaren bidez egingo dira.
- Ibilgailuak eta elektrolindegia elektrikoki kargatzeko puntuak.
- Instalatzeko, beharrezkoa izango da lurzoru desafektatzea. Jabari publikoko baimen edo emakida bidez eta urbanizazio-obra publikoaren proiektuaren bidez egingo da.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta sareak.
- Erabilera nagusiari lotutako beste erabilera batzuk.
- b) Erabilera bateragarriak:
- Oro har, eraikuntzak eta eraikinak ez dira baimentzen, erabilera horri dagozkion instalazio eta erabilera osagarriak izan ezik, hala nola aisialdirako eremuak, hornidura-unitateak eta erregai-zerbitzuguneak. Ekipamendu-erabilereetarako eraikinak eta/edo instalazioak ezartzea ere baimendu ahal izango da, bide-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozen modalitateetan.
- Karabanen aparkalekua erabilera bateragarri gisa arautzen da. Horien antolamendua udal-ordenantza espezifiko baten bidez garatuko da.
- c) Erabilera debekatuak:
- Bide-erabilaren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak diren erabilerak.
2. Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideak:
- a) Oinezkoek eta bizikletazkoek Udalak horretarako onartzen dituen urbanizazio- eta funtzio-ordenantzak bete beharko dituzte.
- b) Bizikletak, pertsonak eta, hala badagokio, animaliak ibiltzeko baino ez dira erabiliko.
- c) Ibilgailu motordunak bide horietatik igarotzea mugatuta egongo da finketarako sarbide bakartzat balio duten eta beste sarbide alternatiborik ez duten bide-zatietara, polizia-lanetarako eta -ikuskapenerako.
- d) Bideen sekzioa ezin izango dute inbaditu, inola ere ez eta inolako arrazoirengatik, jabe mugakideek.
3. Jaregitea:
- a) Jabari publikoaren zati batean irisgarritasuna hobetzeko igogailuak jartzeko, dagokion jarduketa onartu beharko da. Desafektatzeko beharra indarrean dagoen legeriak ezarritakoaren arabera arautuko da.

37.- artikulua.- Aparkaleku-erabilera pribatuaren zehaztapen bereziak

1. Hiri-lurzoru finkatua, birgaitzearen edo eraikuntza berriaren kasuan, HAPO onartu aurretik zeuden etxebizitzak kopuruari dagokionez sortzen, ekoizten edo gaitzen den etxebizitza berri bakoitzeko, lurzoru pribatuan gutxienez aparkaleku berri bat (1) hornitu izana justifikatu beharko da.
2. Zuzkidura-jarduketan eta jarduketa integratuen kasuan, hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan edo horiek ordeztzen dituen arauan ezarritakoa aplikatuko da.
3. Jarduketa isolatuen edo zuzkidura-jarduketan tamaina txikiak ez badu ahalbidetzen araudi aplikagarriak eskatutako aparkaleku-plazak kopurua gaitzea eta/edo espazio pribatuan erabilera hori emateko beharrezkoak diren sarbide-arrapalak eta gainerako egiturak eraikitzea, ordezeko kalte-ordainaren bidera jo ahal izango da, behar besteko justifikazioan oinarrituta.
- a) Hala eta guztiz ere, lehentasuna du aparkaleku-plazak benetan eta benetan betetzeak, konpentsazio ekonomikoaren gainetik. Hori dela eta, xehetasun-azterketetan eta, halakorik ez, eraikuntza-proiektuetan, aparkaleku-plaza ahokagarrien edo posibleen gehieneko kopurua hornitzea aurreikusiko da, eta gainerakoa horien ordezeko kalte-ordainera bideratuko da.
- b) Jarduketak lurzoru publikoaren lagapenak mugatzen baditu sistema orokorretarako edo aparkaleku-lokaletarako, eraikin pribatuan zuzkidura ezinezkoa duten plazak espazio horiek gehitzeagatik hornitu ahal izango dira.
- c) Horretarako, aparkaleku-plaza bakoitzeko 32,5 m²-ko azalera ezartzen da erreferentziatzeko azalera gisa, neurri orokorrak hartzeko.

4. Erabilera osagarriak:

- Kaleak eta igarobide komunak.
- Trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak.
- Garbitokiak.
- Komunak

10. ATALA. 9. MULTZOA. HIRI-AZPIEGITUREN ETA -ZERBITZUEN ERABILERAK

38.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Hiri-azpiegitura eta -zerbitzu kolektiboak (sorkuntza, eraldaketa, tratamendua, garraioa eta ustiapena) hartzen dituzten espazio, instalazio, eraikuntza, eraikin eta sareei dagokie.

Modalitateak:

- Ur-hornidura.
 - Hornidurarako urtegiak, araztegiak, biltegiatze-deposituak, hiri-horniduraren banaketa-sarea eta uraren zikloari lotutako erabilera osagarriak barne hartzen ditu.
- Saneamendua:
 - Hala badagokio, saneamenduko ponpaketa-estazioak, malakateko konexioak eta abar barne hartzen ditu, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.
- Hornidura elektrikoa:
 - Hala badagokio, honako hauek hartzen ditu barnean: ekoizpen-zentroak, banaketa-estazio eta -azpiestazioak, transformazio-zentroak, goiko eta beheko sareak, argiteria publikoa, sarea eta bide edo espazio publikoko karga-puntuak, bai eta elektrolindegia eta horiei lotutako erabilera osagarriak ere.
- Telekomunikazioak.
 - Hala badagokio, zentralak, antenak, sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak.
- Hidrokarburoak eta bestelakoak hornitzea eta hornitzea:
 - Hala badagokio, oliobideak, gasbideak, hiri-gasa banatzeko sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak barne hartzen ditu.
- Hondakinen tratamendua eta kudeaketa.
 - Hala badagokio, hiri-hondakin solidoak biltzeko, tratatzeko eta kudeatzeko instalazioak, energia-balorizazioak, konpostaje-plantak, zabortegeak eta antzekoak hartuko ditu barne, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.
- Beste batzuk:
 - Atal honetan sartzen dira aurretik zehaztu ez diren eta izaera desberdinekoak diren erabilera eta jardura guztiak, hala nola posteak eta/edo publizitate-kartelak, defentsari lotutako jarduerak eta eraikuntzak, azpiegitura hidraulikoak (ureztatzeko urtegiak eta presak, ur-putzuak, ubideak, ubideak eta gainerako ureztatze-azpiegiturak).

39.- artikulua.- Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, azpiegitura- eta zerbitzu-sareak oinarritzat eta bateragarritzat jotzen dira eremu guztietan.
2. Lurzoru urbanizaezinaren kasuan, eragindako landa-eremuan aurreikusitako araubidea aplikatuko da.
3. Oro har, azpiegituren sareak lurpean jarriko dira.
4. Eraikuntza eta erabilera erregimena
 - a) Kasu bakoitzean dagokion hiri-zerbitzua emateko eta garatzeko behar diren eraikinak eta instalazioak eraikitze baimena ematen da.

11. ATALA. 10. TALDEA. LANDA-ERABILERAK ETA -JARDUERAK

40.- artikulua.- Landa-erabileren definizioa eta sistematizazioa

1. Erabilera horien barruan sartzen dira landa-jarduerak edo landa-ingurunean eraikinak edo azpiegiturak ezartzeko jarduerak.
2. Lurralde-araudian ezarritako lurzorua erabileren eta jardueren sistematikaren arabera, landa-erabilera eta -jarduera hauek bereizten dira:
 - a) Ingurumen-babesa
 - b) Aisia eta aisialdia.
 - c) Lehen mailako baliabideen aprobetxamendua.
 - d) Azpiegiturak.
 - e) Eraikuntza-erabilerak

41.- artikulua.- Ingurumen-babesari buruzko erabilerak eta jarduerak

1. Ingurumena hobetzea:
 - a) Ingurune naturalaren tratamenduak, ingurua jatorrizko egoerara edo oreka ekologiko baliotsuagoko beste egoera batzuetara bideratzeko gai direnak.
 - b) Hauek dira jarduera posibleak:
 - Landaretza naturala lehengoratzeta.
 - Ebaketa selektiboak.
 - Larratze kontrolatua
 - Garbiketa.
 - Landaredia gaika ezabatzea.
 - Izurriteen eta gaixotasunen tratamendua.
 - Birsortzeko itxiturak
 - Ezpondak birmoldatzea, ekologia- eta paisaia-hobekuntzako prozesuak errazteko egiten direnean.
 - Ereite hidraulikoak.
 - Inausketa selektiboak.

42.- artikulua.- Aisiarekin eta aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak

1. Kirol- eta kultura-ekitaldi eta -modalitate guztiak barne hartzen ditu, eraikinak, eraikinak eta instalazio osagarriak barne. Irigarritasun unibertsala bermatzeko eta beharrezko zerbitzuak eskuratu ahal izateko beharrezkoak diren bide lagungarriak ere barne hartzen ditu.
2. Aisialdi estentsiboa:
 - Aisialdi estentsibotzat hartzen da aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta ingurune naturalaren interpretaziorako gozamena, ingurune fisikoan eragin txikia duten txangozaletasuneko eta kontenplazioko jarduera bigunetan oinarrituta.
 - Oinezkoen joan-etorri soila eskatzen du, eta gutxieneko azpiegitura edo egokitzen bat eskatzen du hori egiteko, hala nola obra txikiak (erreken gaineko pasabideak, bidezidorren balizak, begiratokiak, etab.), kontu handiz eta paisaian integratuta daudela uste baita.
 - Erabilera honetan ez dira sartzen eraikuntza-garapenak, ez eta bide-sareko instalazioak edo elementuak ere.
3. Aisialdi intentsiboa:
 - Aisialdi-, turismo-, hezkuntza- eta interpretazio-helburuekin gozatzea natura-ingurunean, aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduetan oinarrituta, espazio bat jolas-jardueretarako egokitzea dakartenean.
 - Erabileraren intentsitatearen arabera, aisialdi intentsiboko bi tipologia bereizten dira:
 - A mota Aisialdi Eremuak egokitu eta erabiltzea da. Azpiegitura txiki iraunkorrak barne har ditzakete, hala nola aparkaleku txikiak, mahaia, bankuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haur-jolasak, paperontziak eta abar, ingurune fisikoan eragin handirik izan gabe.

- B mota. Eraikinak edo instalazio handiak egitea eskatzen duten jarduerak biltzen ditu, hala nola kanpinak, golf-zelaiak, ibilgailu motordunentzako zirkuituak, etab.

4. Ehiza- eta arrain-jarduerak:

- Ehizaren eta arrantzaren arauketak aplikatzekoak zaizkien Estatuko, autonomia-erkidegoko eta foru-legeetatik eratorriko dira, eta, zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Ehizari buruzko martxoaren 17ko 2/2011 Legetik, ehiza- eta arrantza-aldi baliodunen urteko foru-aginduetatik eta debekualdi berezietatik. Erabilera honetan eraikuntza garapen mota guztiak baztertzen dira.

43.- artikulua.- Lehen mailako baliabideen aprobetxamenduari buruzko erabilerak eta jarduerak

1. Nekazaritza:

- a) Basokoak ez diren landare-baliabideen laborantzarekin zuzenean lotutako jarduerak barne hartzen ditu, aire zabalekoak zein estalpekoak (labore babestuak).
- b) Zehazki, nekazaritza-jarduerak honako hauek biltzen ditu:
 - Belarkien laboreak.
 - Zurezko laboreak.
 - Baratzegaintza
 - Lorezaintza.
 - Mintegiko hazkuntza.
 - Laborantza hidropnikoak.
 - Nekazaritza-jarduera bereziak:
 - Boilurgintza (boilurrak landatzea baso-espezieiak landatuz (arteak, haritzak, etab.).
 - Onddoak ingurune kontrolatuan haztea.
 - Lumbrikultura (jatorri organikoko materiala birziklatzeko zizareak hazi eta ekoiztea).
- c) Nekazaritza-jarduerarekin lotutako praktika hauek izango dira:
 - Etengabeko lanketa.
 - Noizbehinka lantzea.
 - Ureztatze ura ateratzea.
 - Garraiatzeko moduan jarritako uztak bildu, hautatu eta sailkatzea, ondoren biltegitatzeko edo kontsumitzeko.
 - Landare-estalkia mantentzea.
 - Ongarritzea eta ongarritzea.
 - Fruta-arbolak landatzea.
 - Mozketak eta inausketak.
 - Produktu fitosanitarioak erabiltzea.
 - Luberritzeak.
 - Drainatzeak edo lehortzea
- d) Nekazaritzako ustiatziekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Nekazaritzako ekoizpenari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak:
 - Tresnak eta produktuak biltegitatzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Nekazaritzako produktuak lehortu, atera eta sailkatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Fruta eta landareak egokitze eraikuntzak eta instalazioak
 - Ureztatze nekazaritzarako obrak eta instalazioak, ureztatze putzuak barne
 - Terrazak eta bankalak eraikitzea (betiere higadura-prozesuak saihesteko edo minimizatzeko egiten badira, eta landaretza naturalez estalitako eremuei eragiten ez bazaie)
 - Nekazaritzako produktuak biltzeko hondartzak
 - Negutegiak.
 - Baso-, nekazaritza-, apaindura- eta lore-ekoizpeneko mintegiak.
 - Nekazaritzako ustiatziekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Landare-kontserbak ekoizteko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Upeltegiak.
 - Ustiatzeiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.
 - Ustiatzean bertan lortutako nekazaritza-produktuak dastatzea.

- Produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.).
 - Nekazaritza-turismoa (turismo-ostatuko zerbitzuak nekazaritza-ustategian).
 - Aisialdiarekin, gozamenarekin eta Natura eta Landa Ingurunearen dibulgazioarekin lotutako jolas-jarduerak (haurrentzako parkeak, landareen erakusketak, etnografia-bildumak, etab.).
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.
- e) Erabilera baimenduak:
- Nekazaritzako ustategiari lotutako etxebizitza.
2. Abeltzaintza.
- a) Abere-mota guztien hazkuntzari lotutako jarduerak barne hartzen ditu.
- b) Zehazki, abeltzaintza-jarduerak honako hauek biltzen ditu:
- Abereak hazteko haztegiak.
 - Larrugintzarako animaliak hazten eta ehiza-espezieak ekoizten dituzten abeletxeak.
 - Abeltzaintza-jarduera bereziak ere sartzen dira, hala nola erlategiak, ehiza-haztegiak eta arrain-haztegiak.
 - Larreak eta bazka-laboreak lortzeko lurra prestatzeko jarduerak eta artzaintza ere sartzen dira.
- c) Abeltzaintza-jarduerarekin lotutako praktika hauek izango dira:
- Bazka-laboreak, belardiak eta larreak maneiatzea.
 - Sasiak garbitzea
 - Fitosanitarioak aplikatzea.
 - Lur-goldea.
 - Espezieak ereitea.
 - Abonatuak.
 - Bilketak eta eskuz edo mekanikoki moztea.
 - Siloratzea.
- d) Abeltzaintzako ustategiekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
- Abeltzaintzako jarduerari zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak:
 - Ukuiluak.
 - Jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
 - Simaurtegiak eta minda-biltegiak.
 - Tresnak eta produktuak biltegiratzea eta kontserbatzea.
 - Pentsuen eta bazken siloak.
 - Babeslekuak eta bordak (larre menditarretan kokatutako eraikuntza tradizionalak, larratze transhumante edo transterminanteari lotutakoak).
 - Itxiturak eta hesiak.
 - Uraskak eta haien hartuneak.
 - Janlekuak (aziendak bazkatzen duen lurretan pentsu eta bazka osagarriak soilik ematen dituzten instalazioak).
 - Aziendaren osasun- eta maneiu-instalazioak (parasitoen aurkako tratamenduak egiten diren instalazioak, txertaketak, aziendaren ugalketarekin, sailkapenarekin eta ontziratzearekin lotutako eragiketak).
 - Abeltzaintzako ustategiekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Gaztandegiak.
 - Haragi-produktuak, hestebeteak eta beste deribatu batzuk egiteko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Eztia eta beste erle-produktu batzuk ontziratzeako eraikuntzak eta instalazioak
 - Ustategiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.
 - Artisautzako tailerrak
 - Nekazaritza-turismoa (turismo-ostatuko zerbitzuak abeltzaintza-ustategian).
 - Aisialdiarekin, gozamenarekin eta natura eta landa-ingurunearen dibulgazioarekin lotutako jolas-jarduerak (landa-hipiak, haur-parkeak, animalien arraza autoktonoen erakusketak, etab.).
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.
 - Pentsuen ekoizpena.
- e) Erabilera baimenduak:
- Nekazaritzako ustategiari lotutako etxebizitza.
3. Basogintza.

- a) Baso-lurzorua hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduerak barne hartzen ditu (arrezaintza izan ezik), horrela baso-masa edo zuhaixka-masak okupatu edo okupatu daitezkeen lurrak kontuan hartuta, nekazaritzako laborantzarik gabekoak.
 - b) Baso-erabilera arautzeko, mendiei buruzko foru-arauak eta hura garatzeko emandako arauak bete beharko dira.
 - c) Zehazki, basogintzako jarduerak honako hauek biltzen ditu:
 - Baso-masa bera instalatzea.
 - Mantentze sanitarioko jarduerak.
 - Basoak babesteko jarduerak.
 - Zuhaitzak aprobetxatzeko eta hobetzeko jarduerak.
 - Baso-hegaldia berritzeko jarduketak.
 - d) Basogintzarekin lotutako praktika hauek izango dira:
 - Baso-masa ezartzeko fasea: baso-lurzoruan egindako lanak: kotatzea, lantzea, ongarritzea, medeatzea, belar-sastrakak kentzea eta ezabatzea, etab. Baso-hegalkinarean gainean egindako lanak: landatzea, ereitea, birsortzeko mozketak, hautatutako haziak biltzea, etab.
 - Baso-masa kudeatzeko eta hobetzeko fasea: produktu fitosanitarioak aplikatzea, inausketak, hobekuntza-mozketak, ateratze-sarearen eraikuntza, baso-masaren inbentarioa, etab.
 - Baso-masatik produktuak ateratzeko edo ateratzeko fasea: mozketak, produktuen sailkapena, bide-sareraino arrastatzea, etab.
 - e) Basogintzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Basogintzarekin lotura zuzena duten eraikuntzak eta instalazioak:
 - Tresnak, makinak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea.
 - Baso-bideak.
 - Ustiategiari atxikitako instalazioak: hesiak, ur-puntuak eta -pasabideak, etab.
 - Zura prozesatzeko eta pilatzeko parkeak edo biltegiak.
 - Suteak zaintzeko instalazioak.
 - Suebakien eremuak eta zerrendak.
 - Itxiturak eta hesiak.
 - Basoak ustiatzeko baimena duten eraikuntzak eta instalazioak.
 - Bizitegi-erabilera ez da baso-ustiategi baten berezko erabileratzat hartzen, eta, beraz, ez da halakorik aurreikusten, titulartasun publikoko baso-masen zaintzari atxikitako baso-etxebizitzaren kasuan izan ezik.
- 4. Baliabide primarioak eraldatzeko industriak:**
- a) Hemen sartzen dira lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, baldin eta, arrazoi funtzionalak, dimentsionalak, jatorri-deitura edo zonako ekoizpen batekin lotutakoak, sanitarioak edo bestelakoak direla-eta, landa-lurzoruan ezarri behar badira eta nekazaritza-ustiategi baten erabilera osagarritzat hartzen ez badira.
 - b) Honako jarduera hauek sartzen dira:
 - Ustiategi bati zuzenean lotuta ez dauden lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak.
 - Lehen transformazioko baso-industriak: zura zerratzea eta eskuilatzea, zuraren inpregnazioa edo tratamendu kimikoa kontserbazio-agenteeekin edo bestelakoekin, etab.
- 5. Erauzketa-jarduerak.**
- a) Baliabide mineralak erauzteko jarduerak dira, bai eta horiei zuzenean lotutako erabilera osagarriak ere.
 - b) Erauzketa-jarduerekin lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Erauzketa-jarduerari zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak:
 - Tresnak eta makinak biltegitratzea eta kontserbatzea.
 - Ustiategiari atxikitako instalazioak, hala nola etxolak, pabiloiak, etab.
 - Materiala gordetzea eta biltegitratzea.
 - Zaintza-instalazioak.
 - Itxiturak eta hesiak.

44.- artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak

1. Garraiobideak
 - a) Autobideak, Autobideak, Errepideak eta Trenbideak barne hartzen dira, beren instalazio eta erabilera propioekin batera, hala nola kontserbazio- eta ustiapen-eremuak, erregai-hornidurako geltokiak, aparkalekuak eta atsedenelekuak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatze-baskulak, abereak garraiatzeko kamioientzako garbiketa- eta desinfekzio-eremuak, etab.
2. Landa-bideak:
 - a) Landa-bidetzat hartzen dira nekazaritza-ustategietara iristeko bideak eta herriguneen arteko komunikazio-pistak.
 - b) Erabilera-baldintzak bat etorriko dira Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideekin.
3. Aireko lineak:
 - a) Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko sareen multzoa eta aireko linea moduan egiten diren beste azpiegitura batzuk barne hartzen ditu, dagokion sarearen funtzionamendurako beharrezkoak diren euskarri isolatuak eta instalazio txiki osagarriak jarritz.
4. Lurpeko lineak:
 - a) Energiaren, gasaren, petrolioaren eta produktu eratorrien, uraren, saneamenduaren, telekomunikazioen eta beste azpiegitura batzuen garraio- edo banaketa-sareen multzoa barne, bai eta horien instalazio osagarriak ere, lurpean egiten direnak.
5. A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:
 - a) Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabala barne hartzen du:
 - Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko aparkalekuak (ez dira jolas-guneei lotutako erabileratzat hartzen)
 - Urtegiak edo ur-biltegi handiak
 - Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak
 - Biomasetik energia sortzeko plantak
 - 100 metro koadrotik gorako azalera duten transformazio-estazioak
 - Gasa hartzeko edo ekoizteko zentralak
 - Portuko azpiegiturak
 - Hondakin solidoak arazteko eta tratatzeko instalazioak eta onura publikoko eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duen beste edozein instalazio.
 - Aurrekoekin pareka daitezkeen beste batzuk, azaleraren okupazioari dagokionez.
6. B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:
 - a) Instalazio multzo bat barne hartzen du, hala nola satellite bidezko irrati, telebista eta komunikazioko dorre, antena eta estazio igorle hartzaileak, faroak, irrati-faroak eta antzeko inpaktua duten beste komunikazio-instalazio batzuk.
7. Hondakindegia eta hondakin solidoen zabortegeak:
 - a) Hondakinak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak isurtzeko tokiei dagokie.

45.- artikulua.- Eraikuntza-erabilerei buruzko erabilerak eta jarduerak

1. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak
 - a) Ekipamendu komunitario publiko edo pribatuatarako eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriengatik landa-ingurunean nahitaez kokatu behar diren zerbitzuak emateko direnak, betiere aldez aurretik onura publikokotzat edo gizarte-interesekotzat jo badira. Honako modalitate hauek hartuko dira kontuan:
 - Nukleo zoologikoak. Jarduera nagusia animaliak mantentzea, ostatzea, haztea eta saltzea duten zentro edo establezimenduei dagokie, honako helburu hauetarako:
 - Fauna basatiko animalien bilduma zoologikoak izatea, zientzia-, kultura- edo jolas-helburuak dituztenak (animalia-espezieak berreskuratze zentroak). Parke edo lorategi zoologiko zientifikoak).
 - Etxekotasunean bizitzeko animalien ostata, gizakiarentzako errenta-produktuak edo -erabilerak ematen dituztenak izan ezik (Txakurrak. Animalien egoitzak eta babeslekuak. Trebakuntza-eskolak. Animaliak biltzeko zentroak. Animaliak saltzeko dendak. Txoritegiak. Animaliak hazi, salerosi edo alokatzeko zentroak).

- Jarduera nagusia zaldiketa egiteko zerbitzuak eskaintzea duten establezimenduak (Picaderos. Kirol-ukuiak. Hipodromoak. Zaldiketa eskolak.)
 - Ekipamendu eta zuzkidura publikoak:
 - 5. eta 6. erabilera-taldean ezarritako erabileren definizioa onartzen da.
 - Ezarpen berrikoei dagokionez, interes publikoko deklarazioaren eskakizunak arautuko du. Lehendik daudenek beren egungo egoeran finkatutakoen baldintza bat izan behar dute, eskakizun hori aplikatu ez dakien.
 - Araubide hori ekipamendu pribatuetara zabal daiteke, betiere lurraldeko edo sektoreko araudiak berariaz debekatzen ez badu.
 - b) Lehendik dagoenaren edozein aldaketa (bolumenak, eraikigarritasuna, eraikinak, eraikuntzak, instalazioak, etab.) Plan Bereziaren bidez izapidetu behar da, dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoarekin.
 - c) Plan hau indarrean sartu aurretik emandako behin-behineko erabilerak edo erabilera edo jarduera aldatu zaienak antolamendu berrira egokitu beharko dira.
- 2. Nekazaritzako ustategiari lotutako etxebizitza isolatua.**
- a) Nekazaria edo abeltzaina eta haren familia bizitzeko nekazaritza eta abeltzaintzako ustategi bati lotutako familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzek osatutako etxeak sartzen dira, zuzeneko ustategiari hertsiki lotutakoak eta horien beharra frogatu ondoren. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapena dagokion foru-araudiaren eta nekazaritza-administrazioaren baimen egokien arabera egiaztatu beharko da.
 - b) Ustategia iraungitzen bada, bizitegi-eraikuntza antolamendutik kanpo geratuko da, eta lege ezarritako araubidea aplikatuko zaio.
- 3. Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.**
- a) Nekazalturismoa honako hau da: nekazaritza-ustategi bateko baserrietan, nekazariak eta abeltzainak ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez ematea, sukaldaritzarekin edo gabe. Nekazaritzako ustategitza hartuko da indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzen dituen.
 - b) Landetxeak dira prezio bidez ostatu-zerbitzu bat eskaintzen duten establezimenduak, zaharberritze-lanekin edo gabe, kokatuta dauden eremuko arkitektura bereizgarriko eraikinetan.
 - c) Erregulazio operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio.
- 4. Kanpinak eta caravaningak:**
- a) Behar bezala mugatutako, hornitutako eta egokitutako lur-eremu publiko edo pribatu batean aldi baterako ostatu-zerbitzua ematen duten establezimenduei dagokie, oporretarako edo turismorako aire zabalean bizitza egin nahi duten eta egonaldi-elementu gisa ostatu-baliabide mugikorrek erabiltzen dituzten pertsonak, hala nola kanpin-dendei, karabanei, autokarabanei, karro-dendei, etxe mugikorrei edo erraz garraiatu daitezkeen antzeko elementuei, edo ostatu gisa erabiltzen dituztenei, beren egonaldirako instalazio gisa.
 - b) Modalitate honetatik kanpo geratzen dira irabazi-asmorik gabeko ostalua ematen duten kanpinak edo kontingente partikularrak, hala nola, gazte-kanpamentuak eta eskola-oporretako udalekuak edo antzeko beste batzuk.
 - c) Erregulazio operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio.

II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

46.- artikulua.- Lurzati eraikigarria

1. Hirigintza-antolamenduaren arabera eta antolamendu horrek ezarri eta zehazten dituen baldintzetan eraiki daitekeen lurzoru-azalerari dagokio, eta eraikinak eta eraikinak hartu ahal izango ditu.

2. Hiri-lurzoruan, lurzati eraikigarriari orube deituko zaio, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legerian halakotzat jotzeko ezarritako baldintzak betetzen baditu.

3. Lurzoru urbanizaezinean, finka eraikigarria esaten zaio.

47.- artikulua.- Mugak

1. Lurzati bat mugatzen duten perimetro-lerroak dira mugak.

—Partzela aurrez aurre dagoen bide edo espazio libre publikoarekin mugatzen duenari deitzen zaio aurrealdeko muga. Bide edo espazio libre publikoarekin kontaktuan muga bat baino gehiago dituzten lurzatiak kasuan, horiek guztiak aurreko mugatzat hartuko dira.

—Hala badagokio, atzeko muga (edo burumuga) aurrealdearen kontrakoa da.

—Alboko muga esaten zaie aurrez definitu gabeko finka edo lursaila mugatzen duten gainerako perimetro-lerroei.

48.- artikulua.- Lurzatiaren aurrealdeak

1. Jabari publikoaren aurrekoarekin bat datorren lurzati eraikigarri baten luzetarako zati edo dimentsioari dagokio.

2. HAPOk partzela eraikigarrietarako gehieneko eta gutxieneko fronteak ezarri ahal izango ditu.

—HAPOk hala ezartzen duenean, ezingo da HAPOk honetako ezarritako gutxieneko eta/edo gehieneko fronteak betetzen ez dituen zatiketak edo partzela-agregaziorik egin.

—Oro har, eta HAPOn araudiak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, ezin izango dira lurzati eraikigarritzat hartu jabari publikorako gutxieneko frontea 4 metrotik beherakoa dutenak.

49.- artikulua.- Lurzati eraikigarriaren tamaina

1. Gutxieneko lurzati eraikigarria da lurzati batek eraikigarria izateko izan dezakeen gutxieneko azalera, HAPOk ezarritako parametroen arabera.

50.- artikulua.- Partzelaren tamaina, partzelazioak egiteko

1. Partzela berri orok bete behar duen gutxieneko eta/edo gehieneko parametroari dagokio.

51.- artikulua.- Lurzatiaren aldaketa

1. Partzelazioa esaten zaie hiri-lurzoruan partzelarioa aldatzen duten jarduketari.

2. Lurzoru urbanizagarrian:

a) Partzela edo finka bi edo gehiago bakar batean batzeari esaten zaio agregazioa.

b) Banantzea esaten zaio partzela edo finka bat edo gehiago kopuru handiago batean zatitzei.

3. Lurzatiak aldatzeko espedienteek beti justifikatu beharko dute HAPO honetan gutxieneko edo gehieneko gisa ezarritako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak betetzen direla.
4. Oro har, HAPO honetan gai horri buruz ezarritako hirigintza-zehaztapenak betetzen ez dituzten lurak sortzen dituzten finken edo partzelen zatiketak edo agregazioak ezin izango dira egin.
5. Lurzatiaren aldaketa eraikitako lurzatiaren:
 - Jarduketa horiek egiteko, lehendik dauden eraikinek kontsumitutako eraikigarritasuna adierazi beharko da.
 - Eraikigarritasun osoa agortuta badago, zati banandua irabazi-asmorik gabeko erabileretara bideratzen denean eta, hiri-lurzoruaren kasuan, berriz ere plangintza egikaritzeko prozesu batean sartzen denean baino ezin izango da zatitu edo bereizi.

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ZEHAZTEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

52.- artikulua.- Lerrokatzeak

1. Lerrokatze ofiziala:
 - a) Pribatuaren jabari publikoa mugatzen duen parametroa da.
 - b) Lerrokadura ofizial nagusia esaten zaio espazio publikotik sarbidea ematen duenari eta eraikinaren fatxada nagusiarekin bat datorrenari.
 - c) Lerrokadura ofizialak, hala badagokio, antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - d) Lerrokadura ofizialeko zuzenketak:
 - Lerrokadura ofizialeko zuzenketen kasuan, horiek dagozkien nahitaezko lagapenak eragingo dituzte.
 - Lerrokadura ofiziala jabetza pribatuaren mugarekin bat ez badator eta inguruabar hori antolamendu-planoetan berariaz adierazten ez bada, HAPOk lerrokadura berritatzat jotzen du, eta dagokion lagapena eragin dezake.
2. Eraikuntza-lerrokadura:
 - a) Eraikuntzaren lerroak mugatzen dituen parametroa da. Horri dagokionez, bi mota ezartzen dira:
 - Nahitaezko eraikuntza-lerrokadura: eraikuntzaren kokapen zehatza zehazten du.
 - Gehieneko eraikuntza-lerrokadura: eraiki daitekeen eremua mugatzen du, eta proiektura zabalik geratzen da haren azken zehaztapena.
 - b) Eraikuntza-lerrokadurak, hala badagokio, araudi partikularrak ezartzen ditu, eta, azken buruan, antolamendu-planoek.
 - c) Antolamendu-planoek bereizi ahal izango dituzte sotoko, beheko solairuko eta goiko solairuetako eraikuntza-lerrokadurak. Bereizketa hori gertatzen ez denean, solairu eraikigarri guztiei eragiten dietela ulertuko da.
 - d) Oro har, eraikuntza-lerrokaduretan ez dira sartzen hegalkinak, gorputz irtenak eta elementu irtenak.

53.- artikulua.- Mugetara edo beste eraikin batzuetara bereiztea

1. Eraikinen artean edo eraikinetik mugara dagoen zuzen perpendikular baten gainean neurtutako erreferentzia-distantzia da.
2. Oro har, eta berariaz ezartzen denari kalterik egin gabe, finka pribatuaren mugekiko gutxieneko tartea 4 metrokoa izango da.
3. Eraikuntzaren eta alboko eta atzeko mugen arteko tartearen balioak desberdinak badira, eta partzelaren forma irregularra dela eta, zaila bada bereiztea zein den, bereizketak neurtuko dira, eraikuntzatik ingurukoetara ahalik eta distantzia handiena egon dadin, eta partzelarik gabeko espazioaren funtzionaltasun hobea eta tamaina handiagoa lortzeko.
4. Bereizketa zenbatzeko, sestra gaineko edozein solairutako eraikuntzako edozein elementu hartuko da kontuan, hegala edo gorputz irtenak eta estalkiaren teilatu-hegala barne.

54.- artikulua.- Atzerapena

1. Eraikuntza-lerroaren eta atzeraemangunea ezartzen duen elementuaren arteko distantzia da.
 - a) Nahitaezko balio finko gisa edo gutxieneko edo gehieneko balio gisa zehaztu daiteke.
 - b) Balore desberdinak egon daitezkeenean, atzeraemangunea mugetara bereizteko zehaztutako moduan neurtuko da.
 - c) Sestra azpiko eta sestra gaineko eraikinen kasuan, atzeraemangune desberdinak ezarri ahal izango dira.
— Oro har, sestra azpiko eraikuntzaren kasuan, atzeraemanguneak eraikuntza-lerrokadura gainditu ahal izango du eta lurzati pribatuaren mugetara iritsi ahal izango da, betiere ondoko eraikuntzen, zimenduen eta beste elementu batzuen segurtasun-distantziak gaindituz.

55.- artikulua.- Funtz eraikigarria

1. Eraikin baten atzeko fatxada zein posiziotan kokatu behar den ezartzen duen parametroari dagokio, eraikineko puntu bakoitzaren eta aurreko eraikuntza-lerroaren eraikuntza-lerrokaduraren arteko distantzia adieraziz.

56.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak

1. Eraikinen abioaren proiektzio bertikala eta garaieraren neurketa zehazten dituzten parametroak dira. HAPOk honako erreferentzia hauek erabiltzen ditu:
 - a) Sestra: plangintza bide publikoen luzetarako profil gisa adierazten duen lerroa da, bidearen ardatzean hartuta, besterik adierazi ezean.
— Dagoeneko eginda dauden bideetan eta eraikitako lurzatietan, halakotzat hartuko da lehendik dagoen profila.
— Eraiki gabeko lurzatietan, plangintzak adierazten ez badu, sarbidea ematen dion bidearen kota hartuko da. Halakorik ezean, xehetasun-azterketa bidez zehaztuko dira.
 - b) Lurraren kota naturala: lursailaren puntu bakoitzaren altitude erlatiboa da, obra urbanizatzailea egin aurretik.
 - c) Nibelazio-kota: urbanizazioa gauzatzeko eta altuera neurtzeko erreferentziako + 0 kota gisa balio duen altitudea da.

57.- artikulua.- Gehieneko okupazioa

1. Eraikinak har dezakeen lurzorua gehieneko azalera zehazten duen parametroa da, eremu edo lurzati bati dagokionez.
2. Parametro hori honako bide hauetakoren bat erabiliz mugatzen da:
 - a) Zuzeneko zehaztapena:
— Gehieneko okupazio-koefiziente bat esleituz, hau da, azalera okupagarriaren eta eremu edo lurzati eraikigarriaren azaleraren arteko erlazioa.
— Parametro absolutua berariaz ezarritik.
— Zuzenean zehaztutako parametroa doitu egin daiteke, hirigintza-antolamenduak eraikinen posizio-baldintzak definitzetik eratorritako elementu osagarriak zehazten dituelako (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).
 - b) Zeharkako zehaztapena:
— Eraikinen posizio-baldintzak zehazteko parametroak aplikatzearen ondorio da (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).
3. Planak gehieneko okupazioaren parametro bereizia ezarri ahal izango du sestra azpiko eta sestra gaineko kasuetarako.
4. Gehieneko okupazioa kuantifikatzeko, eremuan edo lurzatian dauden eraikin iraunkor guztiak hartuko dira kontuan, nagusiak edo bigarren mailakoak izan:
— Zenbaketan ez dira sartzen fatxadaren planoaren gainean hegalkinak, hegalkinak eta elementu irtenak, ezta teilatu-hegalak eta estalkiaren elementu arkitektonikoak ere.
5. Araudi partikularrak bestelakorik ezartzen ez badu, sestra gaineko gehieneko okupazioari dagokionez, parametro honen barruan sartzen dira beheko solairuan kokatutako arkupeak eta ataripeak, edozein dela ere ixten den albo-kopurua,

baita erabilera publikokoak ere, eraikinaren beheko solairuko sarrerak eta irtenguneak, barruko patioak eta eraikin nagusiaren eranskin gisa lurzatian independente dagoen bigarren mailako eraikuntza, partzela horren kokapen berari atxikiko zaiona.

6. Ez dira okupazio-parametroan sartzen kokaturiko erabileraren zerbitzura dauden hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen berezko instalazioak.

3. ATALA. ERAIKUNTZAREN DEFINIZIO FORMAL ETA FUNTZIONALERAKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

58.- artikulua.- Eraikuntzaren parametroak eta erreferentziak

1. Eraikuntza-lerroa:
 - Eraikinaren oinplanoaren eta lursailaren arteko elkargunea.
 - Aurrez aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, aurrez aurre duen mugaren arabera.
2. Fatxadaren planoa edo lerroa:
 - Lurraren gainetik eraikitako espazioa eta eraiki gabea bereizten dituzten plano bertikalak, barruan eraikinaren altueraren eraikuntza-elementu guztiak dituztela, lerrokadurekiko, teilatu-hegalekiko eta erlaitzekiko baimendutako irtenguneak izan ezik.
3. Mehelina, mehelina edo mehelina:
 - Aldameneko eraikin batekin komuna den eraikin-hormatalak, eraikin horrekin kontaktuan dagoenak, partzela bat eta mugakidea banatzen ditu, alboko mugarekin bat eginez.
4. Eraikuntzaren gehieneko luzera:
 - Eraikuntzako gorputz bakarrarentzat onargarria den gehieneko neurria da. Luzera osoan neurtuko da, eraikuntza lerro zuzenean egiten ez den edo eraikuntza porrotak edo atzeraemanguneak dauden kontuan hartu gabe.
5. Eraikuntzaren gehieneko neurria eta eraikuntzaren gutxieneko neurria:
 - Lursailetik irteten den fatxada-planoez zehazten duten eraikina inskribatzeko eta mugatzeko parametroak dira.

59.- artikulua.- Eraikitako azalera

1. Eraikitako azaleratzat hartzen da benetan gauzatutako edo gauzatu beharreko sabai-azalera, proiektzio horizontalean neurtua, 2/2006 Legearen 35.1 artikuluko eraikigarritasun fisikoaren definizioarekin bat datorrena.

60.- artikulua.- Azalera eraikigarria edo sabai-azalera

1. Antolamenduak eraikigarritasuna mugatzeko ezarritako parametroak eta baldintzak aplikatzearen emaitzari dagokio.
2. HAPOn duen adierazpena m²t da

61.- artikulua.- Azalera erabilgarria

1. Azalera erabilgarritzat hartzen da esparru okupagarri ororen sabaiak hartzen duena. Esparru hori itxituren barruko aldeak definitzen du, eta 1,50 metrotik gorako altuera librekoa da. Ez da azalera erabilgarritzat hartuko esparru okupagarrien eta kanpoaldearen arteko tarteko espazioei dagokiena.

2. HAPOn m²u adierazten da.

3. Edozein esparruren azalera erabilgarria zenbatetik kanpo geratzen da barne-itxiturak, finkoak edo mugikorak, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazioek edo hodiekin oinplanoan hartzen duten azalera, bai eta 1,50 m-tik beherako altuera librekoa duen lurzoru-azalera ere.

4. Solairu batean baino gehiagotan garatzen diren etxebizitzaren kasuan, barneko eskailerak hartzen duen azalera azalera erabilgarri gisa kontabilizatuko da.

5. Garaje edo aparkalekuen kasuan, garaje-plaza baten azalera erabilgarria erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da.

62.- artikulua.- Eraikigarritasuna

1. Eraikigarritasuna da hirigintza-antolamenduan aurreikusitako erabileren intentsitatea mugatzeko eta kuantifikatzeko euskarri-parametroa.

2. Eraikigarritasuna lurzoruaren kalifikazioarekin estuki lotuta ezarri eta ordenatzen da, eta araudi honetako tituluetan zehazten da nola eta nola adierazten eta esleitzen den antolamendu-maila bakoitzerako.

63.- artikulua.- Eraikigarritasuna neurtzea eta zenbatzea

1. Sestra gaineko eraikigarritasuna:

- Sabai-koefizientearen parametroak zehazteko, hirigintza-jarduketaren sustatzaileak emandako benetako azalera hartuko da lurzoru-azaleratzat, kalifikazio-mota bakoitzari aplikatu beharreko indizearekin biderkatuta.
- Eraikinen solairu bakoitzean eraikitako azalera gordinak gehituz lortuko da eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren kanpoko lerroak eraikiak definitzeko parametrotzat hartuta, eskaileraren solairuen azalera eta gela edo igarobide eta hegala itxiak barne, baita itxitura-hormak ere, barneko patioak izan ezik.
- Solairu, hegala eta balkoi itxietako terrazek % 100 hartzen dute kontuan.

—Ez dira kontuan hartzen sabairik ez duten aire zabaleko balkoi eta terrazetako azalera, ezta beheko solairuko arkupe edo arkupe irekiak ere.

—Nolanahi ere, balkoietako, terrazetako eta egutako elementuak ez dira kontuan hartuko, nahiz eta estalita egon, etxebizitza bakoitzeko 5,00 m²-ko gehieneko azalera lortu arte, etxebizitza bakoitzean gutxienez espazio ireki bat ezartzeko.

- Igogailu-geletarako edo instalazioetarako azalera ez dira zenbatuko, baldin eta eraikinaren solairuaren hamarrena gainditzen ez badute.
- Soto edo teilatupeko trastelekuen azalera ere ez da kontuan hartzen, baldin eta etxebizitza bakoitzeko 7 m² edo eraikitako azalera osoaren 100 m² gainditzen ez badute.
- Txarabeldutako gelen kasuan, 1,5 m-tik gorako altuera libre duen azalera eraikia hartuko da azalera eraikitzat.
- Garajerako erabiltzen diren espazioek sestra gainean edo azpian kokatuta egon behar dute.
- Ekipamendu-lurzatietan kirol-kantxak estaltzea ez da kontuan hartzen.

2. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 49.3 eta 4 artikuluan eta azken xedapenetatik seigarrenean ezarritakoaren arabera, inguratzaila hobetzeko, instalazioak zentralizatzeko edo irisgarritasun-eskakizunak edo lehendik dagoen eraikin baten gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzeko birgaitze-obra egiteagatik eraikigarritasuna handitzen bada, eta eraikigintza honetan ezarritako zenbaketa-arauak aplikatuta, ez bada hirigintza-parametrotzat joko, eta ez bada hirigintza-parametrotzat joko, eta ez bada hirigintza-parametrotzat hartuko. Era berean, ez dira eraikigarritasuna handitzeko kasutzat hartuko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako ondorioetarako.

64.- artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko altuera

1. Eraikinaren altuera da, jatorrizko kotatik erlaitzera edo teilatu-hegalera neurtutako unitate metrikoetan, eta, horien arabera, honako hau izango da:

a) Erlaitzaren altuera:

—Azken solairuko sabaia osatzen duen forjatuaren beheko aldearen elkarguneraino neurtzen da, forjatu hori horizontala edo inklinatua izan.

b) Teilatu-hegalaren altuera:

—Teilatu-hegalaren beheko punturaino neurtzen da.

2. Planak parametro hau ezarri ahal izango du:

- a) Gehieneko altuera
 - b) Gutxieneko altuera
 - c) Altuera finkoa edo nahitaezkoa.
3. Eraikuntzaren altuera honako hauen arabera neurtuko da:
- a) Eraikinaren fatxada bakoitzaren edo fatxaden batez besteko puntutik, betiere fatxadaren bi alboetako espaloi-koten arteko aldea 1,50 metrotik beherakoa bada.
 - b) Desberdintasuna handiagoa bada, altuera espaloien sestraren puntu bakoitzaren gainean neurtuko da, eta fatxada zatika banatu ahal izango da, koten arteko aldea 1,50 metrotik beherakoa den zatietan, aurreko paragrafoko neurketa-irizpidea aplikatuz.
4. Teilatu-forjatuaren gehieneko ertza 20 cm-koa izango da egitura-elementurako. Egitura hormigoiz egiten bada, estalkiaren teilatu-hegala lauza armatuz egingo da, eta ezin izango da hegaldatu hormigoi armatuzko forjatu tradizionalarekin.
5. Oro har, eraikina neurtzeko gehieneko altuera hauek ezartzen dira:
- a) Beheko solairuan: 4 metro. Handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta erabilera-egokieragatik.
 - b) Goiko solairuetan: 3 metro.
 - c) Atikoko solairuetan: 3 metro.

65.- artikulua.- Goreneko gehieneko altuera

- 1. Honako hauetan eraikuntzaren gehieneko altuera handitzearen ondoriozko parametroa da:
 - a) Estalkiak lauak badira, babes-petoaren altuerari dagokiona.
 - b) Estalki inklinatuen kasuan, estalkiaren kanpoko gailurrik altuenari dagokiona, azken forjatuaren goiko planotik neurtuta.

66.- artikulua.- Eraikuntzaren oinplanoak

- 1. Eraikin baten oinplanoa azalera horizontal, erabilgarri eta estalki oro da, bertan jarduera bat garatzeko egokitua.
- 2. Horiek arautzeko, honako hauek bereizten dira:
 - a) Sotoa (SS):
 - Sototzat hartuko dira sestraren azpian, fatxadaren batean, altueraren bi herenak lurperatuta dituzten solairuak. Lurperatutako zatiaren neurketa, ordenantzen arabera eraikuntzaren guztizko altuerak neurtu behar diren puntu berberetan egingo da.
 - Aurreko neurketak egiteko erabiliko den lursailaren sestra, antolamendu xehatuak zehazten ez dituenean, eraikuntza-lerroaren eta espazio publikoaren artekoa izango da, edo, hala badagokio, lurzatiaren lurzoru urbanizatuaren artekoa.
 - Zoladuraren plano, sotoaren punturik sakonenean, ez da espaloien edo lurraren sestratik 15 m baino beherago geratuko. Gehienez, sotoko 5 solairu baimenduko dira.
 - Sotoek eraikinaren beheko solairuaren okupazioak zehaztutakoa baino azalera handiagoa hartu ahal izango dute. Kasu horretan, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Partzela pribatuen barruan baino ez dira baimenduko, eta bide publikoetatik eta erabilera eta jabari publikoko lursailetatik gutxienez ondoko partzelekiko atzeraemanguneetan edo mugetan ezarritakoaren pareko gutxieneko tartea mantenduko da.
 - Kasu horietan, egiten den edozein eraikinen barruan, behar diren sarbideak aurreikusi beharko dira, horien bidez alboko eraikinetako aparkalekuek sarrera eta irteera izan dezaten, eta soto-mailan beharrezkoak diren nahitaezko bide-zortasunak konfiguratuko dira, gehienez ere bi mugarekin. Nahitaezko zortasun hori sarbideak gauzatzeak eragindako azalaren eta zerbitzua ematen dien finka kopuruaren arabera baloratuko da, katastroko balorazioari buruzko araudi teknikoan ezarritako irizpideen arabera.
 - Proiektu bat aurkeztu beharko da, gutxienez honako hauek jasoko dituen:
 - Lurzatiaren hasierako egoeraren plano topografikoa, mugakideei eta bideei erreferentzia eginez, eta bertan dauden zuhaitzak eta landaredia adieraziz.
 - Lurzatiaren azken egoeraren plano topografikoa, proposatutako zuhaitzak eta landaredia adierazita, baita aurreikusitako nahitaezko zortasunak ere.

- Partzelaren egoeraren eta formaren koloretako argazkiak.
- Proiektuak honako alderdi hauek aurreikusi beharko ditu:
Lurzatiaren hasierako profilari eutsiko zaio, eta aldaketa hori bakarrik onartuko da, baldin eta perimetroko bide edo espazio publikoetan ezarritako sestratarak egokitzen bada.
Lurretik 1,50 m-ra 65 cm-tik gorako perimetroa duen zuhaitzia mantendu egingo da, horretarako substratua errespetatuz 3 m-ko erradioa eta 4 m-ko sakonera duen zirkulu batean.
Sotoaren sabaian landare-lurrezko geruza bat ezarriko da, gutxienez 60 cm-koa.
- b) Gutxienez, 12 cm-ko diametroko zuhaitz bat landatuko da eraikitako 100 m²-ko aparkaleku bakoitzeko. Erdisotoak (Ss):
- Erdisotoko oinplanoa da sabaiko forjatuaren goiko aldea lurraren sestratik 120 zentimetro baino gehiago irteten ez duena, bere perimetro osoaren % 80tik gorako luzeran.
 - Sestra neurtzeko modua sotoetako bera izango da.
 - Eraikin bakoitzean erdisotoko solairu bakarra seinlatu ahal izango da.
- c) Beheko solairua (PB):
- Beheko solairua sestra gainean dagoena izango da, eta, sotoaren eta/edo erdisotoaren kasuan, horien gaineko alboko solairua.
 - Lurzoruaren forjaketaren goiko aldea sestratik 120 zentimetrora edo gutxiagora egongo da, eta sestraren kasuan bezala neurtuko da.
 - Beheko solairua garbi-garbi edo zati batean irekita uztea ez da ez arrazoi ez baldintza eraikinaren solairu izaera galtzeko, eta, beraz, eraikigarritasunean zenbatuko da araudi honetan aurreikusitako moduan, baita eraikinaren solairu-kopuruaren eta altueraren kuantifikazioan ere. Arau hori bera aplikatuko da gainerako solairuetan ere (sotoan, erdisotoan eta goiko solairuetan), baldintza berberak gertatzen direnean.
 - Eraikin bakoitzean beheko solairu bakarra seinlatu ahal izango da.
- d) Solairuartekoak:
- Solairuartetzat hartuko dira beheko solairuaren azaleraren ehuneko 50 gainditu gabe beheko solairuaren goiko eta beheko solairuen artean forjaketa bat dutenak. Ezarritako ehunekoa gainditzen bada, solairutzat hartuko da.
 - Gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte solairuartekotzat hartzeko:
 - Forjatua fatxadaren ezin izango da iritsi beheko solairuko inolako baotara, ez eta solairuaren bertikalera ere, goiko forjaketaraino, eta gutxienez hiru metroko distantziara geratu beharko da baoarekin bat egiten duen fatxada-lerrotik.
 - Industria-erabilerak baldintza hori betetzetik salbuetsita geratzen dira, eta solairuarteak ez dira nahitaez fatxadetatik atzeraeman behar.
 - Lokal bat, solairuarte baimendua duena, hainbat lokaletan zatitzen bada, horietako bakoitzerako aurreko baldintzak bete beharko dira.
- e) Solairuak (1, 2, 3, etab.):
- Beheko solairuko edo, hala badagokio, solairuarteko sabai-forjatuaren gainetik kokatutako solairuak.
 - Eraikuntza-lerrokaduraren gaineko solairuetan atzeraemanguneak egoteak ez du baldintzatzen solairutzat hartzea.
- f) Atikoa (A):
- Atikotzat hartuko da eraikin baten azken solairua, baldin eta eraikuntza-lerroaren perimetro osoa atzeraemangunetzat jotzen bada beheko solairuekiko, 2,5 metrotik gorako distantzian.
- g) Estalkipean edo estalpe-artean (BC):
- Azken solairuko forjatuaren goiko aldearen eta estalki inklinatuko eraikuntza-elementuen beheko aldearen artean dagoen oinplanoa.
 - Espazio bat teilatupe gisa hartzeko, baldintza hauek bete beharko dira:
 - Forjatuaren goiko aldearen perimetro osoan beheko solairuko sabaia distantsia eta estalkiaren isurialdearen abioa gutxienez 50 zentimetrokota izatea.
 - Espazioaren puntu bakar batean ere ez sortzea 3 metrotik gorako altuera librea, beheko solairuko sabaiko forjatuaren goiko aldearen eta estalkiaren isurialdearen artean neurtuta.
 - Beharrezkoa izango da, halaber, estalpeko espazioaren kanpoko forma bolumetria jarraitu eta uniforme gisa eratzea.

3. Garapen-plangintzak artikuluko honetan ezarritako zehaztapenak zehaztu ahal izango ditu.

67.- artikulua.- Landare kopurua

1. Eraikinaren altuera mugatzen duen parametroa da, solairuak zehaztean, aurreko puntuan zehaztutako erreferentzien arabera.
2. HAPOk solairuen gutxienezko edo gehieneko kopurua mugatu ahal izango du, baita nahitaezko zenbaki bat ezarri ere.

68.- artikulua.- Eraikinetako solairuen altuera libre

1. Solairuen altuera libre izango da solairu baten zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko sabai-forjatuaren edo, halakorik balego, sabai faltuaren beheko aldearen arteko distantzia bertikala.
2. Araudi edo ordenantza partikularrean edo Eraikuntzako Kode Teknikoan bertan ezarritakoari kalterik egin gabe, eraikinetako solairuetarako altuera libre hauek ezartzen dira:
 - a) Sotoa:
— Altuera libre ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - b) Semisotanoa:
— Altuera libre ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - c) Beheko solairua:
— Bizitegi-erabilerarako erabiltzen bada, altuera libre ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango. Salbuespen gisa, handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta behar bezala justifikatutako erabilerak ezartzeagatik.
— Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen bada, altuera libre ez da hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetro baino txikiagoa izango. Salbuespen gisa, handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta behar bezala justifikatutako erabilerak ezartzeagatik.
— Beheko solairua hiri-zerbitzuen edo administrazioaren, ekipamenduaren edo merkataritzaren erabileretarako erabiltzen denean eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lotutako lokalak dituen, erabilera horietara bideratutako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango ditu, beharrezkoak izan litezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta beheko solairu horrek kalearen mailari, gutxienez hogeitazentimetro, eusten badio, gutxienez bost (5) metroko sakoneran.
 - d) Solairuarteak
— Altuera libre ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrotik beherakoa izango.
 - e) Solairuak
— Altuera libre ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - f) Atikoa:
— Altuera libre ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango, solairu atikoaren azalera osoaren gutxienez % 50ean.
 - g) Estalkipean edo estalpe-artean:
— Zona komunetan, altuera libre ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango.
— Eremu pribatiboetan, altuera libre gutxienez berrehun eta hogeita bost (220) zentimetrokota izango da azalera osoaren % 50ean.
3. Modu justifikatuan, altuera horiek instalazioen pasabideengatik salbuetsi ahal izango dira gutxienez.

69.- artikulua.- Terrazak, hegala eta patioak

1. Sartzen den espazio irekiari deitzen zaio terraza. Espazio hori eraikuntza-lerroaren gaineko atzeraemangunearen ondorioz eratzen da.

2. Hegalkinak dira eraikuntza-lerrotik irteten diren elementu bizigarriak eta okupagarriak, eta itxiak edo irekiak izan daitezke. Ez dira hegalkintzat hartuko okupatu ezin diren erlaitzak edo eraikuntza- eta apaindura-elementuak.

- a) Normalki, hegalkin erregulagarritzat jotzen dira balkoiak, begiratokiak, terrazak eta eguterak.
- b) Oro har, hegalkinak mugetatik gutxienez 80 cm-ra banandu beharko dira.

3. Patio esaten zaie eraikinen barruan irekitzen diren espazioei edo bizigarritasun-baldintzak bermatzeko fatxadara ireki daitezkeenei.

—Erregistro-finka desberdinetako patio komunei patio mankomunatu esaten zaie.

4. Elementu bakoitzeko gutxienez 4,00 m²-ko neurria duten balkoiak, terrazak eta eguterak sortzea gomendatzen da.

5. Lehendik dauden etxebizitzetan, balkoi, terraza edo eguteraren bat dutenetan, etxebizitzari azalera horren zati bat gehitu ahal izango zaio, baldin eta gutxienez 4 m²-ko kanpo-azalera bermatzen bada, eraginkortasun energetikoko irizpideen arabera planteatutako itxurak izan ezik.

- a) Kanpoaldean, orientazio hobea eskaintzen duen balkoia mantenduko da, balkoi bat baino gehiago badago.
- b) Jardun den fatxadetan arkitektura-tratamendu unitario eta egokia bermatuko da. Tratamendu hori xehetasun-azterketaren bidez definituko da. Halakorik ezean, lehenengo ezarpenak edo jarduketak zehaztuko du eraikinen soluzio integrala. Nolanahi ere, eraginpeko jabeen erkidegoak egin beharko du eskaera, elementu komuna delako.

70.- artikulua.- Estalkiak

1. Ordenantza partikularrek erabaki dezaketenari kalterik egin gabe, estalkiak, oro har, tonu gorrixketan amaitutako isurki okertuak izango dira. Debeakuta daude teila beirazatuak, hormigoi beltz, gris eta uralitazkoak, eta, oro har, teila tradizionalaren tonua desberdina dutenak.

2. Estalki inklinatuen malda % 25etik % 50era bitartekoa izango da. Faldoietan terraza hestebeteak irekitzea onartzen da, estalkiaren profila aldatu gabe eta eraikuntzak oinplanoan okupatutako azaleraren % 35 gainditu gabe, karela gutxienezko altuera 1,10 m-koa izanik, estalkiarekin berarekin osoki osatua eta meheline gutxienezko tartea 1/10 luze izanik, 0,60 m-ko gehieneko mugarekin.

71.- artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko altueraren gainetik baimendutako eraikuntzak

1. Kalifikazio xehekatuan edo aplikatu beharreko ordenantzetan tipologia bakoitzerako araututakoari kalterik egin gabe, erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altueratik gora, oro har, honako eraikuntza hauek onartu ahal izango dira:

- Eraikinen teilatu-hegalaren edo erlaitzaren goiko ertzetik trazatutako plano batetik irten ezin izango diren estalki-isurialdeak, gehienez ere % 50eko malda dutenak.
- Estalki lauak baimentzen direnean, karelek 1,45 m-ko altuera izango dute gehienez, eraikinen teilatu-hegalaren edo erlaitzaren beheko planotik.
- Eskailera-kaxen, igogailuen (horien kaxak eta makinak barne) eta beste instalazio batzuen erremateek ez dute inola ere gaindituko erlaitzaren gehieneko altuerak eta estalkiaren isurialdeetarako baimendutako gehieneko maldak mugatutako planoak, eta ezingo dute gainditu 3,80 metroko gutzizko altuera, azken solairuko erlaitzaren, teilatu-hegalaren edo forjatuaren altueraren gainetik.
- Kea aireztatzeko edo husteko tximiniak, berokuntza eta airea egokitzea, bai eta Eraikuntzako Kode Teknikoak eta aplikatzekoa den araudi sektorialak zehaztutako altuerako antenak eta tximistorratzak ere.
- Mansardak edo kanoi-zuloak, kanpoan 120 cm-ko gehieneko zabaltasuna dutenak, isolatuta eta gutxienez 2 aldiz zabalduta. Teiltupeko zoladuraren gutxienezko altueran jarriko dira, 100 cm-tan, eta inoiz ez eraikinen gailurra baino gorago. Meheline eta meheline arteko tartea behin batekoa izango da, eta gutxienez 60 cm-koa.
- Eguzki-energia biltzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk, hala nola berokuntza-espantsioko deposituak, bero-ponpa eta abar, eraikinen beraren oreka estetikoa desfiguratu gabe eta hiri-ingurunearen elementu distorsionatzailek eragin gabe eraikitakoak; beraz, estalkiaren inguratzailan sartu beharko dira, eta inola ere ezingo dira eraikinen estalkiaren planotik 25 cm baino gehiago atera.
- Gehienez 1,00 metroko altuera duten karela apaingarriak.

72.- artikulua.- Etxebizitzen kopurua

1. Etxebizitza kopurua eremu batean eduki edo gauzatu beharreko etxebizitzen kuantifikazioa ezartzen duen parametroa da.
2. Eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, antolamendu-eremuetan dagokion araudiak parametro hori zehaztu ezean, bizitegi-erabilerako azalera eraikia 90 m² zatituz finkatuko da, eraikuntza kolektiboaren kasuan, eta 125 m² zatituz familia bakarreko etxebizitzaren kasuan.
3. Etxebizitzaren gutxieneko tamainari dagokionez, dagokion bizigarritasun-araudian ezarritakoari lotzen zaio.

73.- artikulua.- Eraikinaren banaketa horizontala

1. Plan Orokor hau indarrean sartzean bizitegi-erabilerarako kalifikatutako eraikina zatitu, banandu edo beste banaketa horizontal bat egiten bada, eta horren ondorioz etxebizitza berriak agertzen badira, honako zehaztapen hauek osorik bete beharko dira:
 - a) Hasierako etxebizitzaren azalera eraikia, zatitu beharrekoa, 200 m²-tik gorakoa izango da.
 - b) Ematen den etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera eraikia 100 m²-tik gorakoa izango da.
 - c) Etxebizitza berrien kopuruak ezin izango du gainditu lehendik dagoen etxebizitza bakoitzeko 3 etxebizitza berriren zerrenda.
 - d) Banaketa horizontalaren ondorioz gehienez ere 4 etxebizitza eraiki ahal izango dira eraikin bakoitzeko.
 - e) Etxebizitza bakoitzerako sarbidea espazio mankomunatutik egingo da, eta, era berean, eraikuntza birgaitzeko kasuetarako indarrean dagoen araudian jasotako gutxieneko bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak bermatuko dira.
 - f) Etxebizitza berri bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza gordeko direla bermatuko da, eta gutxienez plaza bat etxebizitzen eraikin berean kokatuko da.
 - g) Banaketa horizontalak ez du espazio libre pribatua zatituko. Zatiezina izan beharko da jabetza mankomunatua, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxiturarik egin. Zehaztapen hori kasuan kasu berrikusi ahal izango da, zatiketa-proiektuan behar bezala justifikatutako inguruabar funtzionalen arabera.

74.- artikulua.- Etxebizitzaren kokapena

1. Oro har, eraikinaren goiko solairuetan kokatzea baimentzen da. Hala ere, xehetasunez arautzen dira honako egoera hauek:
 - a) Plan Orokor honen indarraldiaren aurretik zegoen eraikinean teilatupeko espazioetan etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak:
 - Oro har, erabilera toleratutzat hartzen dira HAPC hau indarrean sartu aurretik teilatuplean zeuden etxebizitzak. Nolanahi ere, etxebizitza konbentzionalei eska dakizkiekeen bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
 - Teilatupeko solairuetan etxebizitza erabiltzeko baimena eman ahal izango da, beheko solairuari atxiki gabeko lokaletan etxebizitza independente berriak eratuz, baldin eta etxebizitza berriak honako baldintza hauek betetzen baditu:
 - Etxebizitza berrirako sarbideak independentea izan beharko du, eta komunitateko eskailera-gunetik egin beharko da.
 - Etxebizitza berriak solairuetan kokatutako gainerako etxebizitzen irisgarritasun-baldintza berberak izan beharko ditu.
 - Etxebizitza berriak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu, indarrean dagoen araudiaren arabera. Horiek betetzeko, etxebizitza berriaren ondoriozko metro koadro erabilgarriak zenbatuko dira.
 - Etxebizitza berriak isolamendu akustikoari eta termikoari eta iragazgaizteari buruz indarrean dagoen araudiak ezarritako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu.
 - Bestalde, teilatupeko solairuetan etxebizitzak erabili ahal izango dira, etxebizitza independente berri bat eratu gabe, beheko hurrengo etxebizitzari lotutako lokaletan, baldin eta gela berriek indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte, bai eta isolamendu akustikoaren eta termikoaren eta iragazgaiztearen arloan ezarritako gutxieneko baldintzak ere. Nolanahi ere, bi lokalak etxebizitza bakar gisa atxikiko dira.

- Bizitegi-eraikin babestuetan kokatutako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, etxebizitza berria ezartzeak eska ditzakeen erabilera eta obrak babes-araudi aplikagarrian ezarritakoarekin bateragarriak izan beharko dira.
- Estalkipeko solairuetan etxebizitzaren erabilera ezartzeko udal-baimena jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunei kalterik egin gabe emango da, elementu komunetarako sarbideari dagokionez, hala nola estalkia, patioak, instalazio-pasabideak eta abar.
- b) Plan Orokorrak honetan programatutako jarduketetatik sortutako etxebizitza berrien kasuan, etxebizitza kolektiboaren kasuan, debekatuta dago etxebizitza horiek teiltatupeko espazioan modu independentean kokatzea.
- c) Beheko solairuko etxebizitza:
 - Plan Orokorrak honen indarraldiaren aurreko solairuan etxebizitza bat beheko solairuan izateko aukerari dagokionez, beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeari buruzko Ordenantza ezarritakoari lotzen zaio.
 - Plan Orokorrak honek proposatutako jarduketa berrietan, etxebizitza beheko solairuan kokatu ahal izango da, dagokion araudi partikularrean ezarritakoaren arabera.

75.- artikulua.- Espazio libre pribatu eraikiezina

1. Eraikuntzaren okupazioak eragiten ez dion lurzorua azalera espazio libre pribatu ez-eraikigarritzat jotzen da.
2. Araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, espazio honetan, oro har, eraikuntza eta instalazio hauek baimentzen dira:
 - a) Lurzatia hesitzea, eremu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan.
 - b) Espazio libre pribatuko berezko instalazioak eta eraikuntzak, hala nola lorategiak, landaredia, parterrak, igerilekuak, kirol-instalazioak, berotegiak, zoladurak, argiztapena, etab.
 - Instalazio horiek inguruko lurri eragozpenak sor diezazkieketenean, gutxienez 5 metro bereiziko dira mugetatik. Nolanahi ere, zehaztuta daudenean, legeria sektorialak ezarritako distantziak beteko dira.

76.- artikulua.- Beste baldintza batzuk

1. Esekitokiak
 - a) Debeekatuta dago bide publikoan edo sarbide publikoko etxadi-patioan arropa jartzea, bai eta espazio horietara ematen duten balkoi edo terrazetan ere.
 - b) Barneko argi-patioetara ematen ez duten etxebizitzak daudenean, esekilekurako lokal bat egon beharko da, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren ehuneko lau (4) izango duena, gehienez ere lau (4) metro koadrokoa eta gutxienez metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 m), espazio publikoetatik arroparen ikuspegietatik erabat babesteko moduan diseinatu. Lokal horiek aireztapen naturala izango dute, eta horietan garbigailuak eta lehorgailuak instalatu ahal izango dira.
 - c) Zehaztapen horiek eraikuntzako ordenantzek horretarako ezartzen dutenarekin osatuko dira.

III. TITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK ETA SISTEMA OROKORRAK

77.- artikulua.- Lurraldearen zonifikazioa.

1. Kalifikazio orokorrak udal-lurralde osoa zatitzen du eremu izeneko eremu espazialean. Eremu horiek bi motatakoak dira:
 - a) Erabilera pribatuko eremu globalak.
 - b) Erabilera publikoko eremu globalak.
2. Erabilera pribatuko eremu globalak honela banatzen dira:
 - a) Hiri-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.
— Lurzoru urbanizaezineko ekipamendu-eremuak ere modu berean identifikatzen dira.
 - b) Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.
3. Erabilera publikoko eremu orokorretan honako hauek sartzen dira:
 - a) Sistema orokorren kalifikazio orokorreko eremuak (GZG)
 - Edozein lurzoru-motatan mugatutako espazio-eremuak dira, lurralde bati, udalerri osoari edo haren zati handi bati zerbitzua emateko erabilera eta zerbitzu publikoari lotuta daudenak.
4. Zona global guztietarako ezartzen diren baldintzek eta zehaztapenak egiturazko hirigintza-zehaztapen izaera dute.
5. Kalifikazio orokorraren zehaztapen osagarritzat hartzen dira eremu bakoitzean erabilerak, jarduerak, eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak ezartzeko ezarritako baldintzak eta mugak, HAPO honek ezarritako gainjarritako baldintzen araubidearen, lurralde-plangintzaren eta, hala badagokio, ukitutako sektoreko legeriaren ondoriozkoak.
6. Egiturazko antolamenduko planoek HAPO honek ezarritako kalifikazio orokorreko eremuak mugatzen dituzte.

78.- artikulua.- Hiri-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.

1. HAPOk eremu hauek ezarri eta mugatzen ditu:
 - a) ZGE-RE. Bizitegi-erabilerako eremu globalak.
 - b) ZGE-AE. Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen diren zona globalak.
 - c) ZGE-EQ. Ekipamendu pribatuko gunek globalak.
2. Zona hauen baldintza orokorrak:
 - a) Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko egiturazko antolamendu-eremuei dagozkie.
 - b) Hirigintza-eraikigarritasuna eta, hala badagokio, eraikigarritasun haztatua, sestra gainekoa zein sestra azpikoa, hiri-eremu globaletako hirigintza-erabileren intentsitatea adierazteko modua da.
 - c) Oro har, erabilera pribatuko eremuak direnez, jabetza eta erabilera publikoko erabilerak, eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak kokatzeko baimena ere ematen da.

- d) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun-erregimena erregulatzeke espazio-eremua dira zonak, baita erabilera bateragarrietan ezar daitekeen gehieneko hirigintza-eraikigarritasunaren ehunekoa ere.
- e) Kalifikazio orokorrak gehieneko gisa ezarritako hirigintza-eraikigarritasunak nahitaez bete beharrekoak dira antolamendu xehaturako.
- f) Emandako antolamenduaren arabera, eremu horiek jarraituak edo etenak izan daitezke.

79.- artikulua.- Sistema orokorren kalifikazio-eremuak.

1. HAPOk sistema orokorrak kalifikatzeko eremu hauek ezarri eta mugatzen ditu:
 - a) ZSG-EL. Espazio libreen sistema orokorra.
 - b) ZSG-EQ. Ekipamendu-sistema orokorra.
 - c) ZSG-ALD. Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra
 - d) ZSG-VI-TE. Lurraldeko bide-sistema orokorra.
 - e) ZSG-VI-MU. Udal bideen sistema orokorra.
 - f) ZSG-VI-ALT. Bide-sistema orokor alternatiboa.
 - g) ZSG-AP. Aparkatzeko sistema orokorra.
 - h) ZSG-FE. Trenbide-sistema orokorra.
 - i) ZSG-PO. Portuko sistema orokorra.
 - j) ZSG-HI. Sistema hidrauliko orokorra.
 - k) ZSG-MT. Itsasoko eta lehorreko sistema orokorra.
 - l) ZSG-IN. Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen sistema orokorra.
2. Zona hauen baldintza orokorrak:
 - a) Antolamenduko eta babes orokorreko esparruak herritarren zerbitzura daude.
 - b) Alde horietako eraikuntza- eta eraikuntza-intentsitatea adierazteko modua da eraikigarritasun fisikoa.
 - c) Eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke, trazadura linealen eta berezko beste elementu batzuen araberrakoa, haien izaera eta ezaugarrien arabera.

80.- artikulua.- Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.

1. HAPOk landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak ezarri eta mugatzen ditu.
2. Zona hauen baldintza orokorrak:
 - a) Lurzoru urbanizaezinaren egiturazko antolamendu-eremuei dagozkien.
 - b) Eremu horietan baimendutako erabileren intentsitatea adierazteko modua da eraikigarritasun fisikoa.
 - c) Zona horietan, oro har, baimena ematen da landa-eremuari dagozkion jabetza pribatuko erabilerak eta jarduerak kokatzeko, eraikuntza, eraikin eta instalazioekin batera. Era berean, erabilera publikoak ere baimentzen dira.
 - d) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun-erregimena erregulatzeke espazio-eremua dira zonak.
 - e) Eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke.
3. Landa-kalifikazioko eremuen garapena, araubidea, baldintzak eta zehaztapenak araudi honetako dagokion tituluan garatzen dira.

2. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

81.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa

1. HAPOk eraikigarritasuna adierazten du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak terminoari buruz ezartzen dituen adierekin bat etorritik. Kalifikazio orokorraren kasuan, eraikigarritasuna honako hauek abiatuta ezartzen da:

- a) Eraikigarritasun fisikoa:
 - Eraikigarritasun fisiko edo gordina da hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera eraikia edo eraiki gabea, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

—Eraikigarritasun fisikoa edo gordina honela adierazi ahal izango da: sabaiko metro karratuen zenbateko osoa edo sabaiko metro koadroen zenbatekoa lurzoruko metro koadro bakoitzeko. Bi kasuetan, hori zehaztea beharrezkoa den lurralde-eremuari dagokio.

b) Hirigintza-eraikigarritasuna:

—Hirigintza-eraikigarritasuna hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako irabazizko erabilera eta jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa da, eta, beraz, eremu horretarako dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa kanpoan geratzen da.

82.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, HAPOk hirigintza-eraikigarritasuna ezartzen du.

a) Kalifikazio orokorreko eremuetan ezarritako eraikigarritasunak egitura-maila eta gehieneko izaera ditu, eta ezin izango da ezarri zena baino bolumetria handiagorik antolatu, zehaztu edo gauzatu, eraikin babestuetarako ezarritako erregimenari kalterik egin gabe. Aurrekoa gorabehera, eraikigarritasun hori osatzeko, aplikatu daitezkeen irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna eta generoa hobetzeko eta sustatzeko zehaztapenak aplikatu behar dira.

2. Lurzoru urbanizaezinean, HAPOk zehazten duen eraikigarritasuna fisikoa da.

a) Ezartzen den eraikigarritasunak egitura-maila eta gehieneko izaera izango ditu, eta ezin izango da ezarri zena baino bolumetria handiagorik antolatu, zehaztu edo gauzatu.

3. Sistema orokorretan, HAPOk zehazten duen eraikigarritasuna fisikoa da.

a) Eraikigarritasun horrek egiturazko antolamendu-maila izango du parametro hori ezartzen den sistema guztietan, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak kalifikatzeko eremuetan izan ezik, horiek antolamendu xehatuaren maila izango baitute.

4. Kasu guztietan, eraikigarritasuna honela adierazi ahal izango da:

a) Zuzenean:

—Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez.

—Eraikigarritasunaren eta lurzoruaren parametroak erlazionatzen dituen koefiziente baten bidez.

—Indarrean dagoen eta HAPO honen osagarria den lurralde- edo hirigintza-plangintzako tresna batean zehaztutakora igortzea.

b) Zeharka:

—Antolamendu-parametroak aplikatuz, hala nola lurzoruaren okupazioa, eraikuntza-lerrokadurak, eraikuntzaren altuera, solairu-kopurua edo beste parametro batzuk.

—Gauzatutako eraikigarritasuna onartuz.

5. Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa Eraikuntzaren Erregelamenduan ezarritako dagokion artikuluan ezarritakoaren arabera egingo da.

II. KAPITULUA. HIRI-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZGE)

1. ATALA. ZGE-RE. BIZITEGI-ERABILERA ZONA OROKORRAK

83.- artikulua.- ZGE-RE-01. Hirigune tradizionalako bizitegi-eremua

1. Eremua ezaugarritzea:

—Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, eremuaren berezko eraikuntza-tipologietan antolatua.

2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Landare kopuruak ez du B+3ko altuera gaindituko.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilaren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

ZGE-RE-01 ERABILERA-ERREGIMENA. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO BIZITEGI-EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	berezko	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	berezko	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
	Elkarlaneo etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	eEtxebizitza komunitario		berdindu	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
3. GURUTZAKETA. BILTEGIATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerekin independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiatzeko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	Merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	Ez da bateragarria	
		Denda	ez sartu	
		Saltoki handiak	ez sartu	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	Ez da bateragarria	
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerekin

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		turistikoak		independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	Ez da bateragarria	
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		erlijioa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

84.- artikulua.- ZGE-RE-02. Bizitegi-zona erdialdea-dentsitate handia

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan antolatuta dagoena.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

ZGE-RE-02 ERABILERA-ERREGIMENA. BIZITEGI-ZONA ERDIALDE-DENTSITATE HANDIA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	bateragarri	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	bateragarri	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
etxebizitza komunitario		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
	diren jarduerak			
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	Ez da bateragarria	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori ezartzeko, kalifikazio xehatuan eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUAKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
	kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	erlijiokoa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

85.- artikulua.- ZGE-RE-03. Bizitegi-gunea- dentsitate handia

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan antolatuta dagoena.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilera bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

ZGE-RE-03 ERABILERA-ERREGIMENA. BIZITEGI-EREMUA – DENTSITATE HANDIA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	bateragarri	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	bateragarri	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	etxebizitza komunitario		berdindu	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
3. GURUTZAKETA, BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
SEKTORIALAKO ERABILERAK	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN			
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.	
		Saltoki handiak	Ez da bateragarria	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		2. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori ezartzeko, kalifikazio xehatuan eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.	
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
	Elkarlanerako guneak			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak			bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
		kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
	erlijioa	bateragarri	baldintzen arabera ezarriko da. Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

86.- artikulua.- ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-eremua

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan kokatua.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilera bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-erakigarratasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza-erakigarratasun osoaren gehieneko ehunekoa % 30ekoa izango da.

ZGE-RE-04 ERABILERA-ERREGIMENA. DENTSITATE ERTAINEKO BIZITEGI-EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	berezko	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
etxebizitza komunitario		berdindu	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren logistika-eta biltegiarzte-	Logistikako eta biltegiarzteko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
	jarduerak			
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	Ez da bateragarria	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, lurzati independentean kokatuko dira. Erabilera hori ezartzeko, kalifikazio xehatuan eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatia kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatia kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAU-IDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
			baldintzen arabera ezarriko da.
	kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	erlijioa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

87.- artikulua.- ZGE-RE-05. Bizitegi-eremua, ingurune-dentsitate ertainekoa

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan kokatua.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 30ekoa izango da.

ZGE-RE-05 ERABILERA-ERREGIMENA. DENTSITATE ERTAIN-ERTAINA BIZITEGI-EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	berezko	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	etxebizitza komunitario		berdindu	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
GURUTZAKET A. BILTEGIRATZ EKO AEREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERAKO MULTZOA		XEHETASUN		
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratze jarduerak	bateragarri	Edozein modalitatetan.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzeko den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	Ez da bateragarria	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, lurzati independentean kokatuko dira. Erabilerak hori ezartzeko, kalifikazio xehatuen eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Ostatu-erabilerak	Erabilerak turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzati kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU U PRIVATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAU-BIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
	osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	erlijioa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

88.- artikulua.- ZGE-RE-06. Egoitza-gunea- Dentsitate txikia

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate txikia dakarten eraikuntza-tipologietan kokatua.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Etxebizitza kolektiboa ezarri gero, solairu kopurua ezingo da B+2 baino handiagoa izan.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilaren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 20koa izango da.

ZGE-RE-06 ERABILERA-ERREGIMENA. BIZITEGI-EREMUA PERIFERIA-BAXUA DENTSITATEA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHEITASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	berezko	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	bateragarri	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	etxebizitza komunitario		berdindu	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
BILTEGIRA TZEKO ETA LOGISTIKA	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiatzeko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
		denda	Ez da bateragarria	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko ditu.
		Saltoki handiak	Ez da bateragarria	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
		2. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
		3. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		osasuna	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		kirola	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		erlijiokoa	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.

89.- artikulua.- ZGE-RE-07. Landa-kokalekuetarako bizitegi-zona

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusiztat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate txikia dakarten eraikuntza-tipologietan kokatua.
2. Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketaren araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Etxebizitza kolektiboa ezarri gero, solairu kopurua ezingo da B+2 baino handiagoa izan.
3. Erabilera-erregimena:
 - Eremu horretako erabilera bategarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bategarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Erabilera bategarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 15ekoa izango da.

ZGE-RE-07 ERABILERA-ERREGIMENA. LANDA-KOKAGUNEAK BIZITEGI-EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	berezko	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	bateragarri	
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
			bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
etxebizitza komunitario		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
GURUTZAKETA, BILTEGIATZEK O ETA LOGISTIKAKO	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERAKO MULTZOA
ERABILERAKO MULTZOA		XEHETASUN		
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiartzeko jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da.Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	Ez da bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	Ez da bateragarria	
		Saltoki handiak	Debekatuta	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
	Ostatu-erabilerak	Erabilerak turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
	Bilerak sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPNn ezarritako araudia bete beharko du.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilerak hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak			Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	I+G+Bko zentroak			Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		osasuna	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAU-BIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERAKO MULTZOA
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
	kirola	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
	erlijioa	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.

2. ATALA. ZGE-AE. JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK

90.- artikulua.- ZGE-AE-MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua

1. Eremua ezaugarritzea:
— Jarduera ekonomiko produktiboak eta mistoak erabiltzea helburu nagusi duen zona globala da.
2. Eraikuntza erregimena:
— Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
— Eraikinaren altuera ez da 15 m-tik gorakoa izango. Salbuespen gisa, altuera handiagoak baimendu ahal izango dira jardueraren arrazoi funtzionalengatik, behar bezala justifikatuta.
3. Erabilera-erregimena:
— Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
— Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den eremuan sestra ganean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 50ekoa izango da.

ZGE-AE-MX ERABILTZEKO ARAUBIDEA. JARDUERA EKONOMIKO PRODUKTIBO MISTOKO EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITZGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	Debekatuta
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	Debekatuta
		Etxebizitza kolektiboa	Debekatuta
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing	Ahal dela, lurzati independentean kokatuko da. Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko erabilereko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira.
		Cloud Housing	
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	Debekatuta
etxebizitza komunitario			Ahal dela, lurzati independentean kokatuko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
K O H	Bizitegi-	Hurbileko jarduerak	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERAKO MULTZOA
ERABILERAKO MULTZOA	XEHETASUN		
	erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.		arabera ezarriko da.
	Hornidura-jarduerak	berezko	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiatzeko jarduerak	berezko
			Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri
		merkataritza-lokal handia	bateragarri
		denda	bateragarri
		Saltoki handiak	bateragarri
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri
		2. motako lokala	bateragarri
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	Debekatuta
		Apartamentu turistikoak	bateragarri
		Hotel-establezimenduak	bateragarri
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri
		3. motako lokala	bateragarri
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri
		2. motako lokala	bateragarri
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Elkarlanerako guneak		Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak		Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri
		Gizabidezko kultura	bateragarri
		osasuna	bateragarri
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri
		kirola	bateragarri
		erlijioak	bateragarri

3. ATALA. ZGE-EQP. EKIPIAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK

91.- artikulua.- ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko gunea

1. Eremua ezaugarritzea:
— Gune globala da, eta haren helburu nagusia ekipamendu pribatuko erabilera da.
2. Eraikuntza erregimena:
— Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketaren araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
3. Erabilera-erregimena:
— Eremu horretako erabilaren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
— Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den eremuan sestra ganean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 50ekoa izango da.

ZGE-EQP ERABIL TZEKO ARAUBIDEA. EKIPIAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGHE-RABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	osagarri	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	osagarri	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.
		Etxebizitza kolektiboa	osagarri	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.
	Elkarlaneko etxebizitza	Cohousing Cloud Housing	bateragarri	Ahal dela, lurzati independentean kokatuko da. Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko erabilerekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira.
			bateragarri	
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Etxebizitza komunitarioen unitateetan bakarrik erabil dezakezu. Erabilera horretarako, etxebizitza komunitario horretara bideratutako eraikigarritasun fisikoaren % 15 erabili ahal izango da gehienez.
etxebizitza komunitario			Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	Debekatuta	
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
3. TALDEA. ERABILERAKO ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin	Hurbileko jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERAKO MULTZOA
ERABILERAKO MULTZOA		XEHETASUN		
	bateragarriak diren jarduerak.	Hornidura-jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiatzeko jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	osagarri	Ekipamendu-jarduera zerbitzatzeko bakarrik baimentzen da.
		Merkataritza-lokal handia	Debekatuta	
		denda	Debekatuta	
		Saltoki handiak	Debekatuta	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	osagarri	Ekipamendu-jarduera zerbitzatzeko bakarrik baimentzen da.
		2. motako lokala	Debekatuta	
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Ekipamendu-jarduerari lotutako erabilera gisa baimentzen da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	osagarri	Ekipamendu-jarduerari lotutako erabilera gisa baimentzen da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	Debekatuta	
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin
		2. motako lokala	bateragarri	
	Elkarlanerako guneak			Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 50eko mugara arte.
	I+G+Bko zentroak			Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 50eko mugara arte.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERAKO MULTZOA
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
			arabera ezarriko da.
	laguntza- zerbitzuak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	kirola	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	erelijiokoa	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

III. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN KALIFIKAZIO-EREMUAK (ZSG)

1. ATALA. ZSG-EL. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

92.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Espazio libreko sistema orokortzat kalifikatzen dira erabilera eta jabari publiko handiko berdeguneak, hirigunean edo lurraldean eginkizun egituratzailea dutenak.
2. Espazio libreko sistema orokortzat jotzen dira dagozkien antolamendu-planoetan zehaztutakoak.
3. Eraikuntza erregimena:
 - Soil-soilik baimentzen da sestra gainean eraikin apaingarriak, pergolak, instalazioak eta erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutako bestelako eraikuntza finko edo behin-behinekoak egitea.
 - Lurpean aparkatzea eta azpiegitura eta instalazio osagarriak instalatzea baimentzen da.
4. Erabilera-erregimena:
 - Erabilera-baldintzak araugintza-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (espazio libreko erabilerak) adierazitakoak izango dira. Nolanahi ere, ibai-ibilguen uholde-arriskuaren eraginpean egon daitezkeen espazio libreak, ezartzen diren erabileren baimenari, ezarpenari, tratamenduari eta aurreikuspenari dagokienez, eragin horrek baldintzatuko ditu beti, eta administrazio eskudunaren txosten loteslea beharko du, indarrean dagoen legeriaren arabera.
 - Udalak eremu horretan erabilera osagarriak ezartzeko baimena eman ahal izango du, horien funtzionaltasuna hobetuko dutenak.

2. ATALA. ZUZKIDUREN SISTEMA OROKORRA

93.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Komunitatearen ekipamendu orokorreko erabilerak ezartzeko eremuei dagokie, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.
 - Dagokion planoak bere mugaketa zehatza adierazten du.
2. Araudiak eta planoek ekipamendu-modalitatea zehazten dute, honako hauen arabera:
 - Irakaslea (AO)
 - Zibiko-kulturala (CC)
 - Sanitarioa (SA)
 - Asistentziala (AS)
 - Kirola (DE)
 - Administraria (AD)
 - Zerbitzu publikoak (PZ)
 - Zuzkidura-bizitokia (ALD)
 - Generikoa (GE)
3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:
 - a) Ekipamenduei dagozkien erabilerak eta jarduerak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak hegaletan ezartzeko baimena ematen da.

- Oro har, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da, eta zuzkidura-partzelak duen benetako edukierari ñabardura egingo zaio. Aurrekoa gorabehera, dokumentu honen I. eranskinean zuzkidura jakin batzuen eraikigarritasun fisikoa ezartzen da.
- Eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.
- Era berean, sestra azpian sestra gainean baimendutakoaren % 50eko bolumetria eraikitze baimena ematen da. Eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

3. ATALA. ZSG-VI-FO. FORU ESKUMENEN BIDE SISTEMA OROKORRA

94.- artikulua.- ZSG-VI-FO-01. Foru errepide sarea

1. Foru eskumeneko sistema orokorreko sarea osatzen duten pertsonen eta ibilgailuen aldi baterako igarotze eta egonaldirako espazioak hartzen ditu.
2. Antolamendu-planoek lurralde- eta hiri-izaerako sarea bereizten dute.
3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:
 - Oro har, ez da eraikuntzarik baimentzen. Hala ere, errepideetako, kaleetako eta oinezkoentzako sareetako berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezarri ahal izango dira, zerbitzu- eta aisialdi-eremuak barne, baita errepideetako hornidura-unitateak eta erregai-zerbitzuguneak ere, baldin eta horiek ezartzea posible eta komenigarritzat jotzen bada.
4. Erabileren bateragarritasun-araubidea:
 - a) Esleitutako erabilerak:
 - Oinezkoen, txirrindularien eta motordun ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak.
 - b) Erabilera bateragarriak:
 - Erabilera nagusien erabilera lagungarriak: autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak, atsedena- eta aisialdi-guneak eta antzeko beste batzuk.
 - Espazio libreak.
 - Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.
 - Zerbitzu-azpiegiturak, soil-soilik sestra azpian.
 - Zona mota honen berezko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.
 - c) Erabilera debekatuak:
 - Aurreko modalitateetan sartu ez diren erabilerak, baldin eta landa-ingurunearen eta eremu horren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.
5. Erabilera horiek baimentzeko edo ez baimentzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoari jarraituko zaio, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak barne..

4. ATALA. ZSG-VI-MU. UDAL-ESKUMENEN BIDE-SISTEMA OROKORRA

95.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuen bide-sarea

1. Udalaren eskumenekoak diren pertsonak eta ibilgailuak aldi baterako pasatzeko eta egoteko espazioak dira.
2. Antolamendu-planoek lurralde- eta hiri-izaerako sarea bereizten dute.
3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:
 - Kaleen eta oinezkoen sareen berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezartzearekin lotutako eraikinak baino ez dira baimentzen.
 - Oro har, sestra azpiko aparkalekua baimenduta dago.
4. Erabileren bateragarritasun-araubidea:

- a) Esleitutako erabilerak:
 - Oinezkoen, txirrindularien eta motordun ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak.
- b) Erabilera bateragarriak:
 - Erabilera nagusien erabilera osagarriak: autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak eta antzekoak.
 - Hornidura-erabilerak eta -jarduerak (biltegiatzea eta logistika), aldaera eta mugikortasun-modalitate guztietan.
 - Espazio libreak.
 - Aparkalekua.
 - Zerbitzu-azpiegiturak, soil-soilik sestra azpian.
 - Ekipamendu-erabilerak, erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan, bai eta bide-gaietan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak direnak ere.
 - Zona mota honen berezko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.
- c) Erabilera debekatuak:
 - Aurreko modalitateetan sartu ez diren erabilerak, baldin eta landa-ingurunearen eta eremu horren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira..

96.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuaren oinezkoa batera egotea

1. Udalaren eskumenekoak diren pertsonak eta ibilgailuak aldi baterako igarotzeko eta egoteko espazioak dira, udalak hala adierazita.
2. Erregimen bera izango dute ibilgailuentzako bideek.
3. Udal-kudeaketa bidez zehaztuko da ezarpena.

97.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Landa-bideen udal-sarea

1. Udal-bideen sareari dagokio. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan. Udalak kudeatuko du.
2. Landa-errepide eta -bideetarako eraikuntza-araubidea eta erabilera partikularra
 - a) Udalak lehendik dauden errepideen eta landa-bideen sarea hobetu eta zabaltzeko ahal izango du, bai zuzenean, dagozkion obra arrunten proiektuak formulatuz (obra horiek onura publikoaren deklarazioa inplizituki eramango dute eragindako lursailen desjabetzearen ondorioetarako), bai bide horretaz baliatzen diren erabilera eta eraikin berriak baimentzea baldintzatuz, beharrezko hobekuntza- eta zabaltze-baldintzak betetzerak.
 - b) Lurzoru urbanizazinean eraiki nahi diren landa-erabileretarako eraikin berriek sarbidea izan beharko dute aurreko atalean aipatutako errepide edo bideetaren batetik.
 - c) Lurzoru urbanizazinean errepide eta bideetatik paisaiaren pertzepzioa babestea izan daiteke eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukeren murrizketa berezituaren arrazoia.
 - d) Jabetzaren mugak:
 - Bideak hobeto babesteko, 6 metroko muga-lerroa ezarri da, partzelak errepidearekin eta/edo bidearekin bat egiten duen ertzetik neurtuta, edozein eraikin eta beste instalazio eta eraikuntza ahalik eta atzeraemangunerik txikiena egitera behartzen duena.

5. ATALA. ZSG-MA. MUGIKORTASUN ALTERNATIBOAREN SISTEMA OROKORRA

98.- artikulua.- Bidegorrien sarea

1. Udalerriko bidegorri-sareak osatutako eremua.
2. Erabilera-erregimena:
 - Erabilera-baldintzak araudi-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (komunikazioen erabilera) adierazitakoak izango dira.

99.- artikulua.- ZSG-MA-PE. Oinezkoen sarea

1. Udalerriko oinezkoen sarea osatutako gunea. Eremu honetan sartzen dira, halaber, mugikortasuna errazten duten elementu eta instalazioen multzoa (igogailuak eta eskailera mekanikoak, eta mugikortasunean laguntzeko beste elementu elektromekaniko batzuk).

2. Erabilera-erregimena bideetarako ezarritako araubide orokorra izango da.

6. ATALA. ZSG-AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA**100.- artikulua.- Definizioa eta araubidea**

1. Ibilgailuak aparkatzeko eta aparkatzeko gune publikoei dagokie. Antolamendu-planoek bi eremu mugatzen dituzte:

- ZSG-AP-SR. Aparkalekua (sestra gainean).
- ZSG-AP-BR. Aparkalekua (sestra azpian).

2. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan. Udalak kudeatuko du.

3. Aparkaleku publikoetarako proiektuekin batera, aldez aurreko bideragarritasun-azterlana egingo da beti.

4. Bateriak eta karga-puntuak trukatzeko instalazioak aparkaleku publiko eta pribatuaren erabilera lagungarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzen arabera ezarri beharko da.

7. ATALA. ZSG-FE. TRENBIDE-SISTEMA OROKORRA**101.- artikulua.- Definizioa eta araubidea**

1. Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorrekin okupatzen dituzten eremuak dira, horien instalazioak eta elementu propioak eta/edo zerbitzurako direnak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

- Trenbide-erabilerak eragiten die, halaber, jabari publikoko eremuei, zortasun-eremuei eta eraginpeko eremuei, indarrean dagoen legeriaren arabera.
- Antolamendu-planoek beren mugaketa adierazten dute.

2. Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra

a) Eraikinak eta erabilerak baimentzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoa bete beharko da beti. Osagarri gisa, honako hau ezartzen da:

- Eremuko erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutako eraikinak eta instalazioak baino ez dira baimenduko, indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.
- Baimena ematen da trenbide-sarea eta -instalazioak lurperatzeko eta horien ertzak sare horren azpitik hobeto lotzeko obrak, beharrezkotzat jotzen direnak, egiteko.

b) Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusia: trenbide-erabilerak.

— Erabilera bateragarriak:

- Trenbideen erabilera osagarriak.
- Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, aparkaleku-erabilera barne.
- Erabilera nagusiarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.
- Nagusiarekin bateragarria den ekipamenduko erabilerak.
- Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.
- Nagusiarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak:

- Aurreko modalitateetan sartu ez diren erabilerak, baldin eta landa-ingurunearen eta eremu horren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

8. ATALA. ZSG-PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA

102.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Bilboko Portuko Agintaritzaren eskumeneko portu-espazioei dagokie.
2. Espazio horietako batzuk espazio libreen sistema orokortzat jotzea alde batera utzita, espazio horiek zenbatzeko bakarrik, espazio horien antolamendua Portuko Espazio eta Erabilerak Mugatzeko Tresnara eta dagokion Portuko Antolamendurako Plan Berezira bideratzen da, Plan Orokorrak zehaztutakoaren gainetik baitaude.
3. Inbentariatu daitezkeen eta Bilboko Portuko Agintaritzari atxikitako ondasunen zati diren edo bere eskumeneko zerbitzuari atxikita dauden ondasun guztiek, espediente izapidetzea ekarriko dute, eta, hala badagokio, modu baztertzaillean, Hezkuntza, Kultura eta Kirol Ministerioak, Espainiako Ondareari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legea partzialki garatzen duen urtarilaren 10eko 111/1986 Errege Dekretuaren 11. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz.

9. ATALA. ZSG-APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA

103.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Getxoko udalerrria Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoen eremuak eragiten dio (370/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak eguneratzen dituen) (BOE zk. 77, martxoaren 31koa). Eragin hori erregulatzen duen araudia honako hau da:
 - 48/1960 Legea, uztailaren 21ekoa (uztailaren 23ko BOE, 176. zk.), Aire Nabigazioari buruzkoa, abenduaren 29ko Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko Neurriei buruzko 55/99 Legeak aldatua (abenduaren 30eko BOE, 312. zk.).
 - 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, Aire Segurtasunari buruzkoa (BOE, 162. zk., uztailaren 8koa).
 - Zerga-, administrazio- eta lan-arloko neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 Legearen 166. artikulua (abenduaren 31ko BOE, 315. zk.).
 - 584/1972 Dekretua, otsailaren 24koa (martxoaren 21eko BOE, 69. zk.), aeronautikako zortasunei buruzkoa, abuztuaren 19ko 1189/2011 Errege Dekretuak (abuztuaren 25eko BOE, 204. zk.) eta apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak (maiatzaren 17ko BOE, 118. zk.) aldatua.
 - 2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa, Interes Orokorreko Aireportuak eta horien Zerbitzugunea Antolatzea (abenduaren 7ko BOE, 292 zk.), apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatua (maiatzaren 17ko BOE, 118. zk.).
 - 370/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak eguneratzen dituen) (BOE zk. 77, martxoaren 31koa).
 - Agindua, Sustapen Ministerioarena, 2001eko uztailaren 17koa, Bilboko aireportuaren plan zuzentzailea onartzen duena (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa).
 - FOM/1859/2011 Agindua, Sustapen Ministerioarena, 2011ko ekainaren 6koa, 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartutako Bilboko Aireportuko Plan Zuzentzailearen zerbitzugunearen mugaketa aldatzen duena (uztailaren 5eko BOE, 159. zk.).
2. Babes-zortasuna mugatzea:
 - Gainjarritako baldintzen planoek Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoak eta horien elementu baldintzatzaileak grafiatzen dituzte.
 - Bilboko Aireportuko Sistema Orokorraren esparruan, aireportuko erabilera publikoa baino ez da onartuko.
3. Aplikatu beharreko araubidea:
 - Zortasun aeronautikoek legezko mugak ezartzen dizkiote jabetza-eskubideari, haren funtzio soziala dela eta, eta ondorio horietarako ematen den ebazpenak kalte-ordainerako eskubideren bat baino ezin izango du sortu, baldin eta lehendik ondaretutako eskubideei eragiten badie.
 - Eraikuntza eta instalazioak, bai eta Getxoko udal-mugartean aurreikusten den beste edozein jarduketa ere, barne hartuta haren elementu guztiak (hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak), bai eta eraikuntza horien gaineko beste edozein gehigarri ere,

- bai eta horiek eraikitzeke bitarteko mekanikoak (garabiak, etab.), lurraren edo objektu finkoaren aldaketak (zutoinak, antenak, haize-makinak, aire-kartelak, etab.) eta abar.
- Ildo horretan, Aeronautikako zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 10. artikuluari jarraiki (apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatu zuen dekretu hori), Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoen eremuko proiektzio ortogonalaren barruan dagoen azalera jarduerak mugatzeko zortasun baten mende geratuko da, eta, horren arabera, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak mugatu ahal izango ditu Aireko Segurtasuneko eragiketak. Edozein eraikuntza, instalazio edo landaketa gauzatzeko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) alde aurreko aldeko erabakia beharko da. Aukera hori jarduera horiek ezartzeko edo gauzatzeko ahalmena ematen duten lurzoruen erabilereara zabalduko da, eta, besteak beste, honako hauek hartuko ditu:
 - Zurrunbiloak eragin ditzaketen oztopoak eraikitzea dakarten edo dakarten jarduerak.
 - Argiak erabiltzea, arriskuak sor ditzaketen edo nahasmena edo errorea eragin dezaketen laser-proiektagailuak edo -igorgailuak barne.
 - Azalera handiak eta oso islatzaileak erabiltzea dakarten jarduerak, itsutzea eragin dezaketenak.
 - Ikusgai ez dauden erradiazio-iturriak ezartzea edo funtzionatzea dakarten jarduerak, edo komunikazio-, nabigazio- eta zaintza-sistema aeronautikoen funtzionamendua oztopa dezaketen edo kalte egin diezaieketen objektu finko edo mugikorak egotea.
 - Kea, lainoa edo aireontzientzat arriskutsua den beste edozein fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea edo martxan jartzea errazten edo dakarten jarduerak.
 - Aireko propulsiio- edo sostengu-bitartekoak erabiltzea kirol-jarduerak edo bestelakoak egiteko.
 - Instalazio erradioelektriko aeronautikoen funtzionamendu normala asaldatzen duten erradiazio elektromagnetikoak eragin ditzakeen edozein emisore erradioelektrikok edo bestelako gailuk, oztopoak mugatzen dituzten azalera urratzen ez badiu ere, dagokion baimena beharko du, aeronautikako zortasunei buruzko 584/1972 Dekretuaren 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
 - Era berean, Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia bete beharko dute aerosorgailuak instalatzeak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio-azpiegiturek, hala nola telefonia-antenek eta mikrouhinen loturek, eta beren funtzionamendua dela-eta plataforma goratuetan kokatu behar diren gainerako egiturek.
 - Eraikuntzarik, instalaziorik (zutoinak, antenak, eraikuntzarako beharrezko bitartekoak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) edo landaketarik egiteko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) alde aurreko aldeko erabakia beharko da, Aireko zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera (apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatu zuen dekretu hori).
 - Salbuespen gisa, apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako Aeronautikako zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 33. artikuluen arabera, eraikuntzak edo instalazioak baimendu ahal izango dira, baldin eta, aeronautikako zortasunek ezarritako mugak gainditu arren, Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziaren iritziz, aireontzien operazioak arriskuan jartzen ez direla eta horien eragina nabarmena dela egiaztatzen bada. Horretarako, jarduera berrien sustatzaileek segurtasun-azterketa aeronautiko bat aurkeztu ahal izango dute, teknikari eskudun batek sinatua, eta bertan egiaztatuko da ez dela segurtasuna arriskuan jartzen, aireontzien eragiketen erregularitasuna ez dela modu esanguratsuan kaltetzen, edo pantailaratze-kasu bat dela. Horretarako,
 - Aireko Nabigaziorako instalazio erradioelektrikoen segurtasun-eremuetan debekatuta dago lursailaren eraketan, haren azaleran edo haren gainean dauden elementuetan aldi baterako edo behin betiko edozein eraikuntza edo landaketa egitea, AESA Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren alde aurreko baimenik gabe, 584/1972 Dekretuaren 15. artikuluko b) idatz-zatiaren arabera.
 - Plan Orokorraren hirigintza-araudian edo hirigintza-araudiaren eta planoen artean kontraesanik badago, zortasun aeronautikoek ezarritako mugak edo baldintzak nagusituko dira hirigintza-plangintzan jasotako beste edozein xedapenen gainetik.

10. ATALA. ZSG-HI. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA

104.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Udalerriko hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria zeharkatzen duten ur-ibilguetako lurzoruei dagokie. Dagozkion antolamendu-planoetan irudikatzen da.

2. Sistema honi eragiten dioten garapen berriek bermatu beharko dute bateragarria izango direla uholde-arriskuaren arloan aplikatu beharreko araudiarekin, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan (9 bis, 9 ter eta 14 bis), Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoan bezala (40. artikulua eta hurrengoak).

3. Eraikuntza eta erabilera erregimena:

- a) Eremu horietan, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duen apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua eta EAEko Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean zehaztutakoa daude indarrean.
- b) Erabilera bateragarri gisa onartzen dira zerbitzu-bideak, oinezkoen zirkulaziorako egokitzapenak eta horrela kalifikatutako berdegune publikoei dagozkienak, hargatik eragotzi gabe aplikatu beharreko legeria eta erregulazio sektorialean adierazitakoa.
- c) HAPO garatzeko tresnek, hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian, sistema orokor horren trazadurak islatu beharko dituzte antolamenduan, eta haren izaeraren arabera antolatu.

4. Itsas-lehorreko jabari publikoko zortasun-eremuan, kontuan hartuko dira Kostaldee buruzko Legearen 23. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako mugak, bai eta Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 45. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoak ere.

5. Sistema orokor honi eragiten dioten hirigintza-jarduketak gauzatu aurretik, dagozkion azterlan hidrologikoak eta uholde-arriskuari buruzkoak egin beharko dira, halakorik ez badago, lurzoruaren erabilera mugak ezartzeko eta pertsonen eta ondasunen kalterik ez eragiteko bete behar diren gainerako baldintzak ezartzeko. Aipatutako azterlan eta zehaztapenek administrazio eskudunaren txostena beharko dute.

11. ATALA. ZSG-IS. HIRI AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRA

105.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Hiri-zerbitzuen sareko instalazioak eta sistema orokortzat hartzen diren azpiegiturak hartzeko eremuak eta sareak hartzen ditu.

- ZSG-IS-AB Hornidura-sistema orokorra. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan.
- ZSG-IS-SA. Saneamendu-sistema orokorra.
- ZSG-IS-PLU. Euri-uren sistema orokorra. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan.
- ZSG-IS-EN. Energia-sarearen sistema orokorra.
- ZSG-IS-GAS. Gas-sarearen sistema orokorra. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan.
- ZSG-IS-TE. Telekomunikazioen sistema orokorra
- ZSG-IS-RE. Hondakinak tratatzeko sistema orokorra.

2. Eraikuntza eta erabilera erregimena:

- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak araugintza-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluaren (hiri-zerbitzuen eta azpiegituren erabilera) adierazitakoak izango dira.

IV. TITULUA

LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR) ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMEN OROKORRA

I. KAPITULUA. LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR)

1. ATALA. BABES BEREZIKO EREMUA

106.- artikulua.- ZR-EP Babes Bereziko Eremuaren zehaztapen orokorrak

1. Oro har, ekologiaren, kulturaren, paisaiaren edo horren guztiaren ikuspegitik baliotsuak diren elementu guztiak aplikatzen zaie. Lehenetsuneko Batasunaren intereseko habitatake barne hartzen ditu (6210, 4040, 91E0).

2. Esku hartzeko irizpideak:

- Irizpide orokorra: esku-hartze antropikoa mugatzea, aurretik zegoen egoera mantentzera mugatuz, eta eremua aprobetxamenduaren mende egonez gero, aprobetxamendu hori modu jasangarrian bultzatzea, erabilitako baliabidearen berrikuntza ziurtatuz. Gidalerroek eta lurralde-plangintzak lurraldearen ikuspegitik eta lurzoruaren erabilera esleitzearen ikuspegitik ematen duten babesak gorabehera, administrazio eskudunak proposatuta, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Kontserbatzeko Legearen testu bateginak (apirilaren 15eko 1/2014 Legegintzako Dekretuak onartuta) ezartzen dituen babes-figura espezifikoetako batean sartu ahal izango dira.
- Jarduera egokiak: ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak baino ez dira sustatuko; izan ere, ondo kontserbatutako natura-eremuak dira, eta, horiek ere, organismo publikoen kontrolpean daude.
- Jarduera onargarriak: jarduera onargarriak dira, aldeztu aurretik garapen-plangintzaren bidez araututa, aisialdi estentsiboa, abeltzaintza, baso-erabilera, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak eta onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak.
- Debebatutako jarduerak: debebatutak jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak, eta, zehazki, kapitulu honetan definitzen diren bezala, aisialdi intentsiboa, nekazaritza, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraioak, A motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin-biltegiak eta eraikuntza-erabilera guztiak, onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak izan ezik.

2. ATALA. ZR-EP-BO. BABES BEREZIKO EREMUA, ESPEZIE AUTOKTONOEN EDO ANTZEKOEN BASOAK

107.- artikulua.- ZR-EP-BO Babes Bereziko Eremua Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak

1. Oro har, finkatutako baso autoktonoz estalitako eremuetan kontserbazio-irizpideak aplikatuko dira, eta ez daude nahitaez masa horiei balioa ematearekin kontrajarrita, erabilera horren jarraitutasunerako parametroak aplikatuta.

3. ATALA. ZR-PAS. LURRAZALEKO URAK BABESTEKO EREMUA.

108.- artikulua.- Azaleko Uren Babes Eremuko ZR-PAS zehaztapenak

1. Ibaiak eta errekek eta horien babes-eremua dira, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LAParen arabera.
2. Eremu horietan, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duen apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua eta EAEko Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean zehaztutakoa daude indarrean.
3. Irizpide orokorra: uren kalitatea zaintzen laguntzea, ibilguak eta ibaiertzak okupatzea edo aldatzea saihestea eta arrisku naturalek eragindako kalteak minimizatzea.
 - Jarduera egokiak: ingurumena zaintzeko eta hobetzeko jarduerak eta azpiegitura hidraulikoak, ingurunearen ezagutza hobetzeko, herrientzako hornidura bermatzeko, kalitatea hobetzeko eta arrisku naturalak minimizatzeako.
 - Jarduera onargarriak: berariaz debekatuta ez dauden gainerako jarduera guztiak, aisialdi estentsiboa izan ezik, garapen-plangintzak arautuko ditu.
 - Debekatutako jarduerak: debekaturik daude nekazaritza-industriak, hondakindegia eta hondakin-biltegiak, bai eta eraikuntza-erabilera oro ere. Oro har, eta Ibaiei eta Erreken LAPak adierazten duen bezala, debekatuta dago lursail naturala aldatzeko edozein esku-hartze (eraikinak, instalazioak edo edozein motatako eraikuntzak, finkoak zein desmuntagarriak, lur-berdinketak eta lur-mugimenduak, etab.), nekazaritza eta basogintzako lanei, onura publikoko eta gizarte-intereseko azpiegituren obra publikoei eta instalazioei edo kultura-ondarea babesteko behar bezala justifikatutako ekintzei buruzkoak izan ezik.

4. ATALA. ZR-FO. BASO-EREMUA

109.- artikulua.- Baso-eremuko ZR-FO zehaztapenak

1. Egungo erabileragatik eta/edo erabiltzeko bokazioagatik (malda, arriskuak, arroen babes, etab.) baso-erabilerarako orientazio argiak dituzten lurak dira.
2. Irizpide orokorra: basoen erabilera modu ordenatu eta mugagabeen bermatzea, masen ekoizpen iraunkorra ziurtatuz. Irizpide hori arriskuan jartzen ez duten jarduerak onartu beharko dira, betiere arrisku naturalak minimizatzearen ondoriozko mugei lotuta. Horren erregulazioa Nekazaritza eta Basogintzaren LAPean adierazitakoak definitzen du neurri handi batean. b. Jarduera egokiak: lurzoruen baso-erabilera, masak mantenduz eta berrituz, irizpide orokorraren eta basogintzako plangintza sektorialean xedatutakoaren arabera.
 - Jarduera onargarriak: kontserbazioa, ingurumen-hobekuntza eta aisialdi estentsiboa onargarritzat jotzen dira inolako mugarik gabe. Garapen-plangintzak honako hauek ezarriko ditu: aisialdi intentsiboaren onargarritasuna, ehiza- eta arrain-jarduerak, nekazaritza, berotegiak, abeltzaintza, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, B motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakin-degi-eraikin babestuak, eta nekazaritza-jarduera solidoko gordailuak.
 - Jarduera debekatuak: irizpide orokorrekin bateraezinak diren jarduerak, eta, zehazki, LAGetan definitzen diren bezala, eraikuntza-erabilera guztiak (lehendik zeuden guneeetan oinarritutako hazkundeak, nekazaritza-ustategiari lotutako bizilekua eta onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak izan ezik).

5. ATALA. ZR-AVE. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA: BALIO ESTRATEGIKO HANDIA

110.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-AVE Zehaztapenak: balio Estrategiko Handia

1. Gaitasun agrologiko handiagoko lurzorua dira, eta, modernotasuna, errentagarritasuna edo iraunkortasuna dela-eta, sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustategietako lurak.

2. Lurzoruaren erabilerak eta/edo jarduerak ezartzeko irizpide orokorrak:

- Egiten diren erabilerak, jarduerak eta jarduketak bateragarriak izango dira luraren produktibitatearekin eta kalitate edafiko handiarekin.
- Planteatzen diren jarduketek lursailen arteko mugarri eta mugetako landare-estalkia errespetatu, mantendu eta indartuko dute, bai eta elementu naturalei, azpiegituri edo bestelakoei dagokienez ere (ureztatze ubideak, bide edo pisten mugak, etab.). Hala ere, preskripzio hori mugiarazi ahal izango da ezarri beharreko jarduerak modu justifikatuan hala eskatzen duenean, eta foru-administrazio eskudunak baloratu eta informatu beharko du beti.
- Oro har, lursail produktiboenetan lurzoru kontsumitzea edo zigilatzea dakarten erabilerak eta jarduerak mugatzea da helburua, lursail horien profil edafikoaren berezko kalitateagatik, eta horiek etengabe erabilezin bihurtzea edo etorkizuneko nekazaritza-aprobetxamendua baldintzatzea ekar dezaketenean. Berezik, lurzoru horiei lotutako lehen sektore propioari dagokienez, eta haien garapena ez mugatzeko, baimendu ahal izango dira lurzoru horiei lotutako nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenera bideratutako eraikuntza-jarduerak. Era berean, lurzoru horiei lotutako erabilerak edo jarduerak ezartzea ahalbidetuko duten esparruak mugatu ahal izango dira. Zehazki, honako hauek definitu ahal izango dira: lurzoru horietan lotutako lehengaien lehen eraldaketako jardueretarako eremuak, baldin eta jarduera mota horietarako lurzoruaren eskaria justifikatzen bada eta aukeratutako eremuan kokatzeko beharra/aukera justifikatzen bada. Jarduera horiek udalerrian kokatzeko aukeren azterketa bat aurkeztu beharko da.
- Edozein erabilera eta jarduera baimendu aurretik, azpiegituren kasuan izan ezik, lurzoru ahalik eta gutxien kontsumitu edo zigilatu dela justifikatu beharko da, eta sustatzaileak konpromisoa hartu beharko du baimendutako jarduera amaitu ondoren jarduera horrek ukitutako lursaila jatorrizko egoerara itzuliko duela, nekazaritza-lurzoru gisa, gehienez ere bost urteko epean. Horretarako, eraikinak eraitsi eta/edo kendu egin beharko dira.
- Erabilera edo jarduera baimentzean, esku-hartzearen eraginpeko lurzoru-geruzaren zatia kontserbatzeko baldintza egokiak ezarri beharko dira, bai eta birjartzeko beharrezko ekintzak ere. Nolanahi ere, Udalak zainduko du lurak behar bezala lehengoratuko direla, lur horiek jatorrizko egoerara itzuliko direla. b) Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Elikagaitza Politikari buruzko Legearen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera, balio agrologiko handiko lurzoruetan aurreikusitako edozein proiektu edo jarduera administratibok nekazaritza-gaitetan eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko du, behin betiko onartu aurretik.
- Jarduera debekatuak: irizpide orokorrenekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, lehendik zeuden guneetan oinarritu gabeko hazkundeak eta nekazaritzako ustiatzari lotu gabeko egoitza isolatua. Debekatuta dago baso-erabilera.

6. ATALA. ZR-PRT. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIA

111.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-PRT Zehaztapenak: trantsizioko Landa Paisaia

1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza (malda handiagoak) baino ekoizpen-ahalmen txikiagoko eremu landuak biltzen ditu, edo landazabaleko eremuak, belardiz eta haiekin mosaiko eran egindako baso-unada txikiz estaliak. Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuekin edo baso-eremu zabalekin kontaktuan daude berehala, eta, oro har, bi noranzko horietako baterantz jotzen dute.

2. Irizpide orokorra: lurzoru gaitasun agrologikoa mantentzea, bai eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak eta, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak babestea bermatzen dutenak ere. Hala ere, gainerako erabilera onargarriak, basogintzako barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren mende egongo dira. Arreta berezia jarri beharko da balio agrologiko handiko lurzoru okupatzen duten eraikuntza- eta azpiegitura-prozesuak kontrolatzeko, bai eta nekazaritza-eremuak zatitzea eta uharteratzea eragiten duten prozesuak kontrolatzeko ere, haietan garatzen diren jardueretan ondorio kaltegarriak izan ditzaten.

- Jarduera egokiak: nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera guztiak, bereziki nekazaritza-ustiatzaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak.
- Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio-jarduerak, ingurumena hobetzea eta aisialdi estentsiboa. Aisialdi intentsiboa, ehiza- eta arrain-jarduerak, berotegiak, baso-erabilera, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraio-bideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako izaera ez-linealeko zerbitzuak

instalazio teknikoak, B motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen biltegiak, lehendik dauden hirigintza-hazkunderak, bizitegi-guneen lotutako interes sozialeko instalazioak eta bizitegi-erabilerako interes soziala.

- Jarduera debekatuak: irizpide orokorrek bateraezinez diren jarduerak eta, zehazki, lehendik zeuden guneetan oinarritu gabeko hazkunderak eta nekazaritzako ustategiari lotu gabeko egoitza isolatua.

7. ATALA. ZR-MA. INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA

112.- artikulua.- Ingurumena Hobetzeko ZR-MA Zehaztapenak

1. Baso degradatuak, sastrakadi-eremuak eta lurzoru marjinalak dira, eta, haien kokapena dela eta, edo balio handiagoko eremuen ondoan, onuragarritzat jotzen dira kalitate-maila handiagoetarako eboluzionatzeko.

2. Irizpide orokorra: eremu horiek eboluzionatzea, egungo egoera ekologikoki onuragarriagoak diren egoeretara bideratuz. Kategoriatu honetarako bereziki beharrezkoa da bilakaera ebaluatzea adierazle batzuk definitzea.

- Jarduera egokiak: ekosistema leheneratzea eta kontserbatzea, eta horretara eramango duten jarduera zientifiko-kulturalak.
- Jarduera onargarriak: aisialdi estentsiboa murrizketarik gabe onartzen da. Aisialdi intentsiboa, ehiza- eta arrantza-jarduerak, abeltzaintza, baso-erabilera, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen biltegiak, lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintza-hazkunderak eta erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, planeamenduko zehaztapenak dituztenak, onargarriak izango dira.
- Jarduera debekatuak: irizpide orokorrek bateraezinez diren jarduerak, eta, zehazki, kapitulu honetan definitzen diren bezala, nekazaritza, negutegiak, A motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak eta eraikuntza-erabilera guztiak, lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkunderak eta onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak izan ezik.

8. ATALA. ZR-AP. ITSASLABARREN ETA HONDARTZEN EREMUA

113.- artikulua.- ZR-AP Zehaztapenak Acantilatu eta Hondartzetarako Zonan

1. Hauek dira: itsasadarrak eta estuarioak, hondartzak, dunak, barnealdeko hezeguneak, itsaslabarrak, eremu gorenak edo landaredi berezikoak, eta, oro har, balio natural garrantzitsuak dituzten lurralde-eremuak – Landare-endemismoak, animalia-faunaren aberastasuna –, paisaia-balio nabarmena, balio zientifikoa, hauskortasun handia, etab.

2. Antolamenduko irizpide orokorra babes bereziko eremuen berbera da, honako berezitasun hauekin:

- Esku-hartze antropikoa ahalik eta gehien mugatzea, lehendik zegoen egoerari eutsiz eta, eremua aprobetxamenduaren mende egonez gero, hura modu jasangarrian bultzatuz, erabilitako baliabidea berrituko dela eta ingurunearen balioak zainduko direla ziurtatuz.
- Itsasertza Babesteko eta Antolatze LArako Babes Berezi Zorrotzeko (BBZ) eremuetan, antolamendu-irizpide orokorra ekosistema kontserbatzea da, esku-hartze antropikoa mugatuz, eta haren ezaugarri morfodinamikoaren kontserbazio zorrotza eta landarediaren kontserbazio aktiboa sustatuz.
- Hondartza naturalen kasuan, lehentasunez ingurumen- eta paisaia-kalitatea mantentzea da antolamendu-irizpidea, ingurumenaren eta paisaiaren kalitatea mantentzeko eta lehengoratzeko lehentasuna emanez beste edozein erabilera-helbururen aurretik, hondartzaren eta haren ingurunearen izaera naturala ingurumena edo paisaia degradatzeagatik galtzea saihestuz.
- Itsasertza Babesteko eta Antolatze LArako Babes Bateragarri Bereziko Eremuetan (BBBE), antolamendu-irizpidea esku-hartze antropikoa mugatzea da, lehendik zegoen egoerari eustera mugatuz, eta, eremua aprobetxamenduaren mende egonez gero, hura modu jasangarrian bultzatzea, erabilitako baliabidea berritzen dela eta ingurunearen balioak babesten direla ziurtatuz. Unitate horien balio ekologikoa edo paisajistikoa lehentasunez jotzen da baliabideen aprobetxamenduan.

3. Araudi horretatik kanpo geratzen dira portuari eragiten dioten eremuak.

II. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUEN DEFINIZIOAK ETA BALDINTZAK

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

114.- artikulua.- Eraikitze eta erabiltze baldintza orokorrak

1. Lurzoru urbanizaezinean erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko eta egikaritzeko, Plan Orokor honetan ezarritako eremuen kategorizazioan ezarritakoari jarraituko zaio oro har. Aurreko kapituluetan garatu da kategorizazio hori. Bestalde, nahitaez bete beharreko zehaztapenen osagarri izango dira honako arau hauek.

115.- artikulua.- Landa-errepideak eta -bideak

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean dauden edo proiektatuta dauden udal-titulartasuneko bideak.
2. Udalak lehendik dauden landa-bide publikoen sarea hobetu eta zabaltu ahal izango du, aldez aurreko baldintza bakarra honako hau izanik: obra arrunten proiektuak formulatzea eta izapidetzea, eta eragindako lursailak desjabetzea.
3. Egun dauden edo proiektatuta dauden bide publikoen bi aldeetan 10,00 m-ko babes-eremu bat ezartzen da. Distantzia hori 5,00 m-ra murriztu ahal izango da, justifikatutako arrazoiarekin, betiere aplikatzekoa den araudi sektorialari kalterik egin gabe. Bizitegitarako eraikin berriak 20,00m banandu beharko dira.
4. Artikulu honetan ezarritakoa trafikoa antolatzeko udal-araudiak ezarritakoarekin osatuko da, hala badagokio.

116.- artikulua.- Oinezkoentzako pistak eta bideak

1. Halakotzat hartuko dira ibilgailuak eta/edo pertsonak ibiltzen diren edo ibil daitezkeen bideak, zolatuta egon edo ez.
2. Erabilera publikokoak, hala badagokio, Getxoko Trafikoa Antolatze Udal Ordenantzaren arabera arautuko dira, aplikagarri zaien guztian. Bide eta bide pribatuak zuzenbide pribatuko xedapenek arautuko dituzte.

117.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea

1. Intereseko landarediaren eta faunaren babesa landa-erabileretarako ezarritako kategorizazioan xedatutakoaren eta arlo horretan aplikatzekoa den sektoreko araudiaren arabera arautuko da.
2. Baso-masa autoktonoak moztea debekatzen da, baso-masa horiek hobetzen diren kasuetan izan ezik; kasu horietarako, gai horretan eskumena duten erakundeek emandako berariazko baimena beharko da, nahitaezko landaketa edo jabetzaren titulartasunetik kanpoko landaketa izan ezik.
3. Halaber, debekatuta dago zuhaitzak eta zuhaixka-landareak moztea ibilgu publikoen ertzetan eta ertzetan, garbiketa- eta hobekuntza-esku-hartzeak izan ezik, horiek ere erakunde eskudunak baimendu beharko baititu.

118.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriek eragindako espazioak eta elementuak babestea eta tratatzea

1. Kasu baldintzatzaileen eraginpeko espazio eta elementuen babesa eta tratamendua xehetasunez arautzen da araudi honetako dagokion atalean.

119.- artikulua.- Ibai-ibilguak babestea

1. Halakotzat hartzen dira jariatze-uretatik edo iturburuetatik datozen lurrazaleko urak jasotzen dituzten uhal edo ubide naturalak eta horien ibaiertzak. Sistema orokortzat hartuko dira, eta horiek babesteko, sektoreko araudia, Ibaien eta

Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea) edo horien ordezkio araudia hartuko dira kontuan.

2. Eraikuntza Erregimen Orokorra: baztertua.
3. Erabilera-erregimen orokorra:
 - a) Erabilera nagusia: ibai-ibilgua.
 - b) Baimendutako erabilerak: ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa (zubiak).
 - c) Erabilera debekatuak: gainerako guztiak.

120.- artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea

1. Eraikin aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein material finko edo mugikor, karabana, mobilhome edo logela, ostatu edo aisialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, modu jarraituan edo aldizka, etxebizitza gisa erabiltzeko eraikin berritatzat hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horretarako eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

121.- artikulua.- Lurra, zabortegeak eta zabortegeak egokitzea

1. Debekatuta dago lur mugimenduak egitea eta lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea, baldin eta ez bada justifikatzen zertarako erabiltzen diren, edo landa-ingurunekeo ustiapen-jardueraren bati erantzuten ez badi, edo baimendu daitekeen obra edo eraikin baten parte ez bada.

2. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaredi naturala birjarri beharko du, obren ondorioz landare-lurrezko geruza suntsitua izan den lursailetan beharrezkoa den landare-geruza barne.

3. Trazadura zuzentzean erabiltzen ez diren errepide eta bide zatietan ere neurri berberak hartuko dira; horretarako, aurretik, oraindik gordetzen den zorua eraikiko da.

4. Halaber, debekatuta dago zabortegeak eta hondakindegia sortzea lurzoru urbanizaezinean kategorizazioak eta sektoreko araudia baimentzen dituzten kasuetatik kanpo.

5. Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak eskualdeko zabortegean isuriko dira. Salbuespen gisa, Udalak baimena eman ahal izango du baimendutako obren zati gisa egindako indusketetatik datozen lurak isurtzeko, baldin eta lurren jabeak hala eskatzen badu nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako erabilerak hobetzeko, lurzoru urbanizaezinean kokatuz gero; edo bere jabetzako lursailaren sestrak arau hauetan edo baimendutako plan edo proiektu batean aurreikusitakora egokitzeko. Kasu horretan, proiektu tekniko baten bidez ere ziurtatu beharko da, Udalak beharrezkotzat jotzen badu, egin beharreko betelana behar bezala drainatuko dela, kaltetutako elementu naturalak edo eraikiak behar bezala babestuko direla, ondoriozko profilak ingurunean integratuko direla (hiri-eremua edo landa-eremua) eta eragindako lursailaren azalera berreskuratuko dela. Azken helburu horrekin, urbanizaziorako ez bada, landare-lurrezko geruza bat jarriko da, lodiera nahikoarekin, eta zuhaitzak eta zuhaixka- eta belar-espezieak landatuko dira, kokatuta dagoen lurraldearen paisaia-ezaugarrietara egokituta.

122.- artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu-sareak ezartzea

1. Dagokion proiektuarekin ezarriko dira, eta horrek baimen konkurrente guztiak izan beharko ditu.

2. Aldez aurretik, arretaz aztertu beharko da horien beharra eta kokatzeko aukerak. Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu gainazaleko edo aireko elementuen eta instalazioen trazaduran eta antolamenduan, paisaia eta nekazaritza- eta baso-aprobetxamenduetan eragin negatiboa ahalik eta txikiena izan dadin, lehia-faktoreen barruan.

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK

123.- artikulua.- Eraikinen ingurunera egokitzeko oinarrizko arauak

1. Artikulu honen ondorioetarako, eraikuntzak, oro har, honako baldintza hauek bete beharko ditu:
2. Forma eta bolumena.
 - a) Eraikinak, bolumetriari eta konfigurazio orokorrari dagokienez, zonan dauden landa-eraikuntza tradizionalen eraikuntza-tipologietara egokituko dira.
 - b) Bolumetria simple bati erantzun beharko diote, estalkia barne, 2, 3 edo 4 uretara inklinatuko dena eta gehienez % 35eko malda izango duena. Horretarako, berariaz debekatzen dira egunsentiko konponbideak.
 - c) Eraikinaren gehieneko profila hiru solairukoa izango da (B+1+BC), eta sotoak eta teilatupeko espazioen erabilera onartuko dira.
 - d) Eraikinaren gehieneko altuera 7,00 m-koa izango da, teilatu-hegaletara eta 10,00 m-koa gailurrera, eraikinak lurarekin duen ukipen-puntu bakoitzetik abiatuta neurtuta.
3. Kanpoko tratamendua:
 - a) Oro har, ez da erabiliko inguruko landa-eraikuntza tradizionaletan erabilitakoez bestelako kolore, egitura eta akabera-forma nabarmenik duen materialik.
 - b) Estalkia egiteko, zeramikazko teila arabiarrak edo mistoa erabiliko da batez ere.
 - c) Fatxadako material gisa, margotutako emokadura eta harria erabiliko dira lehentasunez, eta berariaz debekatuko da kalitate eskaseko adreiluzko edo hormigoizko blokezko akaberak, zarpiatu gabeak. Kanpoko arotzeria egurrezkoa edo egurraren imitaziozkoa izango da.
4. Ingurunearen tratamendua
 - a) Finken itxiturak horma-itxitura tradizionalakoak izango dira, inguruko harriz eginak, baldin eta hormaren gainaldea 1.20 m-tik beherakoa bada, edozein zatitan neurtuta, lursail propiotik edo mugakidetik, edo alanbrezko egurrezko hesien bidez, arantzadun hesirik gabe, bai eta landare-itxitura biziak ere, bakarrik edo aurrekoekin konbinatuta, 1.80 m-tik beherako garaierarekin.
 - b) Foru-errepideekiko gutxienez 8 metroko distantzia errespetatuko dute, eta 3,50 metrokoa, kanpoko ertzetik, auzo-bide eta lokalekiko. Debeztatuta daude hesi metalikoak, sare metalikoak, plastifikatuak edo elektrosoldatuak dituzten era guztietako itxiturak.
 - c) Itsas-lehorreko jabari publikoa duten itxitura mugakideek Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorraren 47. artikuluan araututakoa bete beharko dute.
 - d) Eustormak ageriko harlangaitzez amaituko dira.
 - e) Oin berriko eraikinek paisaia duten eragina gutxitzeko, Udalak bere inguruan espezie autoktonoen zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du, gutxienez zuhaitz bat eraikuntzako 50 m³ bakoitzeko.
5. Lehendik dauden eraikuntzetan eraikuntza-arloko esku-hartzeak egitea
 - a) Eraikitako azalera handitzea ez dakarten eraikuntzen gaineko eraikuntza-esku-hartzeak bi azpitaldetan banatzen dira:
 - Eraikitakoari estu-estu lotuta dago, eta horrelako esku-hartzeak baimentzen dira:
 - Zaharberritze zientifikoa.
 - Zaharberritze kontserbatzailea.
 - Kontserbazioa eta apaindura.
 - Sendotzea.
 - Aldaketa sakonagoa, horrelako esku-hartzeak baimenduta:
 - Berreraikitzea.
 - Eraberritzea.
 - b) Lehendik dauden eraikinetan egiten diren eraikuntza-esku-hartzeak, baldin eta azaleraren edo bolumenaren handitzea dakarten aldaketak egiten badituzte, honako irizpide hauen arabera arautuko dira:

- c) Eraikitako azalera handitzea zenbatzeko, solairu bakoitzean itxitako eta estalitako azalera guztien batura izango da. Halaber, hegalkin irekiak eta balkoiak azaleraren % 50ean zenbatuko dira. Hiru aldeko hegalkin itxiek, arkupeek eta terrazek azalera osoa hartuko dute kontuan. Teilatutako zonak 1,50 metrotik aurrera zenbatuko dira, forjatuaren kotatik hasi eta estalkiaren planoaren barnealderaino.
 - d) Handitzeko eraikuntzako esku-hartzea eta eraberritzeko eta zati bat eraisteko esku-hartzeak aldi berean egin ahal izango dira; nolana ere, lehendik dagoen eraikinaren forma- eta tipologia-ezaugarriak errespetatu beharko dira.
6. Bizitegiz bestelako eraikuntzaren kasuan, horretarako Plan Berezi bat izapidetuko da.

124.- artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak

1. Lurzoru urbanizaezineko erabilera bizigarrietan, gelen gutxieneko neurriei, aireztapenari eta argiztapenari dagozkien bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira. Baldintza horiek hiri-lurzorurako ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarrita daude, hurrengo kapituluetan aurreikusi ez diren alderdietan.
2. Ondorio horietarako, abeletxeak, ukuiluak, ukuiluak eta abeltzaintzara bideratutako beste eraikin batzuk lantokitatzat hartuko dira, industria-erabilerekin parekatuz.

3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK

125.- artikulua.- Erauzketa-erabilerak

1. Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztuko dituen, eta jarduera horren arabera beharrezkoak diren proiektu teknikoekin batera joango da. Plan Bereziaren ingurumen-ebaluazioa egingo da.
2. Baimena emateko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira beti, eta honako hauek eskatuko dira:
 - a) Jarduera hori garatzeko eta gauzatzeko baldintzak arautuko dituen ustiapen-plana egitea eta onartzea, jarduera horren xede den eremua mugatzea barne.
 - b) Leheneratze-proiektu horretan, lehentasuna eman behar zaio ustiatzeko aldi berean lehengoratzeari, ahal denean, eta eremu hori eta haren ingurunea berreskuratzeko irizpideak zehaztu behar dira.
 - c) Zohikaztegien, legar-zohikaztegien eta hareatzen kasuan, kendutako landare-lurraren geruza berreskuratu beharko da beti.

126.- artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi arruntak

1. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera integrala
 - a) Definizioa.
 - Plan honen ondorioetarako, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera integrala da udalerriko landa-lurraldearen ustiapen-eredu tradizionalen oinarritutako ustiapeneko oinarritzako unitatea, nekazaritzako, abeltzaintzako, basogintzako eta etxebizitzako jarduerak biltzen dituen.
 - Halakotzat hartuko da mugakide diren edo espazioan bananduta dauden baina nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako erabilera- edo ustiapen-unitate bakar bati atxikita dauden lursailak edo lursailak, gutxienez 0,75 hektareako ustiapen-azalerarekin.
 - Ez da eragozpen izango ezarritako jardueretako bat ez garatzeko, edo adierazitako dimentsio-baldintzak zorrotz ez betetzeko, baldin eta Udalerriko produkzioaren ikuspegitik ustiategi autonomo bat dagoela egiaztatzen bazaio, osorik edo zati batean profesionalizatutako langileek egina.
 - b) Ustiategi berriak ezartzea:
 - Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen integraleko unitate berriak eratzeke, nekazaritzako araudi sektorialak ezarritako baldintzak bete beharko dira.
 - Hala ere, helburu horrekin, ezin izango da lehendik dauden baserrietako lursailik bereizi, baserri horien azalera ezarritako gutxienekoetatik behera murriztuz.

c) Baimendutako obrak.

- Lehendik dauden eraikinak handitzeko, hobetzeko, konpontzeko edo sendotzeko obrak, araudi honetako zuzeneko antolamenduko zehaztapenak betez eta udal-ondarearen katalogoan sartutako eraikinetarako ezarritako berezitasunak betez.
 - Obrek kanpoko elementuei eragiten badiete, funtsean, landa-eraikuntzen berezko materialak erabiliko dira, edo lehendik dagoen eraikinarenak bezalakoak, eraikina handitzen den kasuetan. Nolanahi ere, ateratzen den lanak bat etorri behar du mota horretako eraikinen komunaren izaerarekin, eta, beraz, ez du haren kalitate- eta txukuntasun-maila galdu behar.
 - Landa-eraikuntzen berezko ezaugarriak hartuko dira kontuan: harlangaitzeko hormak, morterozko entokadurarekin edo gabe, edo antzeko itxura dutenak, zuriz edo kolore argiz margotuak; zeramikazko teilazko estalki inklinatuak, berezko kolorearekin, eta zurezko arotzeriak.
 - Hobekuntza-obra eraikuntza-kalitatean eta kanpoko itxuran maila egokira iristen ez diren eraikinetan egiten bada, hobekuntza-obrak eraikin osoaren berezko ezaugarriak lehengoratu behar ditu.
 - Handitze-kidegoen altuerak ez du gaindituko handitzen den eraikinaren batez bestekoa, eta, nolanahi ere, izaera orokorrarekin ezarritako gehieneko garaiera- eta profil-mugak bete beharko ditu.
- Ustiapenari lotutako etxebizitza-eraikin berria eraikitzea.
 - Ustiapen-unitate berri bat eratzen bada, hirigintza-arau horien zuzeneko antolamenduko zehaztapenak errespetatuz eta Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak txostena egin ondoren egin ahal izango da.
 - Honako baldintza hauek ezartzen dira
Bizitegi-eraikinen gehieneko kopurua: 1.
Etxebizitzaren gehieneko kopurua: 2 (titularkideen kasuan).
Nekazaritza-administrazioak eskatzen dituen baldintzak egiaztatzea, eta ustiategiari lotutako lurretan ez dagoela etxebizitza-erabilerarako eraikinik edo erabilera hori izan dezaketarik.
2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako betekizunak egiaztatzea.
Etxebizitza ustiategiaren titularraren ohiko bizileku bihurtu izanaren egiaztapena.
Eraikinaren lurzati hartzailea: 7.500 m².
Gehieneko azalera eraikigarria: 250,00 m²
Gehieneko solairu kopurua: 2.
Solairuan okupatutako gutxienezko azalera: 120,00 m².
Oinplanoan okupatutako gehieneko azalera: 250,00 m².
Gainerako parametroak: eraikuntza Ordenantzaren arabera.
- Instalazio eta eraikin osagarriak.
 - Araudi honetako zuzeneko antolamenduko zehaztapenak errespetatzen badira, ukuiluak, ukuiluak, lastategiak, etxebizitzako biztanleen ibilgailuak zaintzeko garajea eta ustiategiaren eta titularren beharrak asetzeko beste eraikin batzuk eraiki ahal izango dira.
 - Eraikin horiek eraikuntzarekin bat datozen material eta irtenbide arkitektonikoak erabiliz egingo dira.
 - Eraikin osagarriak Udalak, interesdunaren proposamenak haztatu ondoren, egokien iritzitako lekuan jarriko dira.
- Baserriari lotutako abeletxeak eta abeltzaintzako ustiategiak.
 - Araudi honetako zuzeneko antolamenduko zehaztapenak errespetatzen badira, nekazaritzako ustiapen integraleko unitatearen barruan eta horiek baimentzen diren eremuetan, baimena ematen da instalazioei, hondakin-urak arazteko neurriei eta beste eraikuntza batzuetatik bereizteko neurriei dagokienez ezarritako baldintzak betetzen dituzten abeletxe eta abeltzaintzako ustiategi intentsiboak ezartzeko.
 - Horretarako, abeltegi-erabilera bat abeltegi edo abeltzaintza-ustiapen intentsibotzat hartzeko, arlo horretan eskumena duten erakundeek xedatzen dutenari jarraituko zaio, baita hirigintza-araudi honetan ezarritakoari ere.

2. Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategia.

- a) Merkatu-helburuekin nekazaritza- edo basogintza-produktuak lortzeko erabiltzen den unitate tekniko-ekonomikoa da, enpresaburu baten ardurapean dagoena, eta pertsona fisikoa edo juridikoa izan daitekeena.
- b) Nekazaritza-unitate espezializatuak baserri bateko kide izan daitezke, edo baserriaz aparte ezarri.
- c) Gutxienezko azalera, gehieneko okupazioa, baimendutako instalazioak eta eraikuntzak eta horiek ezartzeko gainerako parametroak zehazteko, araudi eta araudi sektorial honen zuzeneko antolamenduko zehaztapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.

3. Baratzeak.

- a) Halakotzat hartzen da merkaturako edo aisialdirako nekazaritza- edo baso-produktuak eskuratzen diren azalera txikia, partikular baten edo enpresaburu baten arduraean, pertsona fisikoa edo juridikoa izan daitekeena.
 - b) Horietan baimendutako instalazioak eta eraikuntzak zehazteko, araudi eta araudi sektorial honen zuzeneko antolamenduko zehaztapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.
4. Abere-erabilerak.
- a) Abelazkuntzako erabilera komunak.
 - Abelazkuntza-erabilera komunak landa-eremuetan beste erabilera baimendu batzuen erabilera erantsi gisa ezarri ahal izango dira, edo erabilera autonomo gisa, baratzeeen baldintza berberetan.
 - Animaliak instalatzen diren eraikuntzek gutxienez 50,00 m-ko tartea utzi beharko dute hiri-eremuaren mugatik edo 20,00 m-ko tartea ustiatetik kanpoko edozein landa-etxebizitzatatik.
 - Abeletxe edo abeltzaintzako ustiategi intentsibotzat hartzeko, arlo horretan eskumena duten erakundeek xedatutakoa bete beharko da, bai eta Araudi Orokor honetan ezarritakoa ere..
 - b) Abeletxe edo abeltzaintzako ustiategi intentsiboak.
 - Baserri bati lotuta ez dauden abeletxe eta abeltzaintzako ustiategietarako eraikinak eraikitze baimena ematen da, baldintza hauetan:
 - Lurzatiaren gutxienezko azalera: 2.000 m².
 - Gutxienezko distantziak:
 - Hiri-eremuari: 1.000 metro, salbu eta jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsuen araudiak distantzia handiagoa eskatzen badu.
 - Baserritik kanpoko edozein landa-etxebizitzatara: 100 metro.
 - Partzelaren beraren muga: 10 metro.
 - Eraikinaren profila eta altuera: solairu bat eta 4,00 m teilatu-hegalera eta 6,00 m gailurrera.
 - Ezarpenaren alderdietan eskumena duten erakundearen aldeko txostena egon beharko da.
 - Baldintza higieniko-sanitarioak bermatuko dira, batez ere isurketak arazteko sistema, dokumentu honen 103. artikuluan ezarritakoaren arabera.
 - Zerbitzuak: eraikinak ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpo-argiteria izan beharko ditu. Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo baldintza egokiak betetzen ez baditu, lizentzia eskatzen duenak dagokion ezarpena edo hobekuntza bermatu beharko du.
 - c) Abeltzaintzako ustiategi intentsiboak.
 - Ez da horri buruzko erregulazio espezifikorik ezarri. Hala ere, ukuiluratzeko instalazioak behar izanez gero, horien eraikuntza granjetarako xedatutakoaren arabera izango da, eta erakunde eskudunei dagokie aplikatu daitezkeen hondakin-uren isurketen saneamendu- eta arazketa-neurriak zehaztea.
 - d) Abeltzaintzako ustiategi bereziak.
 - Ez da horri buruzko berariazko araurik ezartzen; hala ere, ezartzeko eskatuz gero, udalak abeltzaintza-erabilera komunekin, etxaldeekin edo nekazaritzako ustiategi espezializatuekin parekatuz aplikatzekoak diren eskakizunak zehaztuko ditu.
5. Ustiapenerako eraikuntzen parametro komunak.
- Lurzatiaren gutxienezko azalera: 7.500 m².
 - Gehieneko azalera eraikigarria: 0,05 m²/m²s, gehienez 1.000 m².
 - Eraikuntzaren altuera: 5,00 m.
 - Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.
 - Gainerako parametroak: eraikuntzako ordenantza eta 515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak.

127.- artikulua.- Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak

1. Aurreko paragrafoan sartzen ez direnak dira, baratzeko erabilera izan ezik. Araudi hau zuzenean aplikatzeko arauen arabera arautuko dira, eta, hala badagokio, Getxoko udalerriko lurzoru urbanizaezinen edo landa-lurzoruaren erabilerei buruzko udal-araudiaren arabera.

128.- artikulua.- Basogintzako erabilerak

1. Zuhaitzak landatzeko, araudiak eta zuhaitzen kategorizazioak horretarako aukera ematen duten eremuak erabiliko dira. Basogintzako ustiapena arlo horretan eragina duten planen zehaztapenetara eta baso-administrazioaren jarraibideetara egokituko da.

129.- artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak**1. Definizioa.**

- a) Halakotzat hartuko dira komunikazio-azpiegiturak (errepideak), ibilgu publikoak edo zerbitzuak (ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irrati-telebista, telekomunikazioak eta beste batzuk) eraikitze, zerbitzatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak, baldin eta horien ezarpen-eremua berariazko plangintzan sistema orokor gisa definitu ez bada.

2. Banantzeak.

- a) Erreketara eta ur-ibilguetara: 25 metro.
b) Errepide eta bideetara: 18 eta 15 metro.
c) Udalak, kasu bakoitzean, egoki iritzitako eraikuntzako berariazko baldintzak ezarriko ditu, ebazpen arrazoitu baten bidez. Nolanahi ere, arau hauetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

3. Eraikuntza baldintzak.

- a) Udalak, kasu bakoitzean, egoki iritzitako eraikuntzako berariazko baldintzak ezarriko ditu, ebazpen arrazoitu baten bidez. Nolanahi ere, araudi honetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

4. Aparkalekua.

- a) Eraikuntzako 100 m²-ko, gutxienez, plaza bateko zuzkidura eskatuko da.

5. Azpiegitura eta urbanizazioa.

- a) Sarbideko, ur-hornidurako, saneamenduko, energia elektrikoaren hornidurako, telefoniako, kanpoko argiteriako eta gainerako zerbitzuetako arazoak konpondu beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, oro har landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

130.- artikulua.- Egoitza-erabilera autonomoak: baserriak**1. Lehendik dauden baserrien banaketa horizontala.**

- a) Lehendik dauden baserriak jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahal izango dira, gehienez ere lau etxebizitzatan, baldin eta ateratzen diren etxebizitzek ordenantza hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta ondoren adierazten diren baldintza partikularak betetzen badituzte:

- Baserriari lotutako lursailaren baldintza unitarioa eta zatiezina mantenduko da, lurzatian itxiturak egitea saihestuz.
- Jatorrizko eraikinaren morfologia, izaera eta bolumetria errespetatuko dira.
- Ez da inola ere onartuko etxebizitza kolektiboaren tipologia.
- Baserria nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezinean egongo da.
- Azpiegitura nahikoak egongo dira biztanle egoiliarrei zerbitzuaren kalitate-baldintza berberetan mantentzeko, berriak sortu beharrik gabe, bai uraren zikloko zerbitzu-azpiegituren sareak (hornidura, saneamendua eta arazketa), bai komunikazio- eta garraio-sareak.
- Aparkalekuak egokitzeko, landaredia eta zoladura iragazkorrek uztartzen dituzten teknikak erabili beharko dira.
- Ezin izango da ibilgailuak gordetzeko eraikuntzarik egin.
- Lurzati hartzaile osoan ezingo da lur-mugimendurik egin.
- Fatxadan bao berriak irekitzea mugatuko da.
- Etxebizitzen gutxienezko azalera 200 m² eraikikoa izango da, araudiak ezar ditzakeen salbuespenekin.

- b) Kultura-ondarea babesteko figuraren batean sartutako eraikinen kasuan, balizko banaketak, gainera, babes horretatik eratorritako arauketa bete beharko du, eraikuntzaren ondare-balioak mantentze aldera.

131.- artikulua.- Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilera eta eraikin batzuk

1. Bordak eta aterpetxeak.
 - a) Bordak eta babeslekuak nekazaritzako eta basogintzako lurzoru-eremuetan bakarrik ezarri ahal izango dira, betiere araudi honetako zuzeneko antolamenduko zehaztapenak betetzen badira, honako baldintza hauetan:
 - b) Definizioa.
 - Borda: Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera tradizionalerako erabiltzen den eraikina, titulartasun pribatukoa izan daitekeena.
 - Aterpetxea: txangozaletasunari, mendizaletasunari eta abarri dagozkien jolas-jardueretarako eraikina. Kasu horretan, Administrazioak edo jolas- edo kirol-elkarte publikoek sustatu beharko dituzte.
 - c) Ibilgailuen sarbidea.
 - Ibilgailuentzako sarbidea izateko, ibilgailuak ibil daitezkeen bideak dituzten lurzati mugakideen gainean jarri beharko dira, horietatik 50,00 m-ra baino gutxiagora. Bestela, ez da baimenik emango pistak edo bide berriak irekitzeko.
 - d) Gutxieneko tartea.
 - Hiri-eremuaren muga: bordak, 50 metro; aterpetxeak, 200 metro.
 - Ibaian ibilgura (itsasadarrean izan ezik): bordak, 50 metro; aterpetxeak, 200 metro.
 - Dauden eraikuntzetara: bordak, 50 metro; aterpetxeak, 200 m.
 - Kokatuta dauden lursailaren eta beste ur-ibilgu batzuen mugetara: 10 metro.
 - e) Eraikuntza baldintzak.
 - Gehienezko azalera: 150,00 m².
 - Eraikuntzaren altuera: 6,00 m.
 - f) Hobi septiko egokia eta nahikoa izango du, bai eta hondakinak biltzeko puntu bat ere, eraikinari itsatsita edo bertan sartuta eratutako dena.
2. Onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak.
 - a) Erabilera-kategoria horren barruan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki, baimendu ahal izango dira, landa-ingurunean beste erabilera batzuk ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, hala nola komunitatearen ekipamendua, zuzkidura-ekipamendua eta komunikazio-azpiegiturak, espazio libreak eta titulartasun publiko edo pribatuko zerbitzuak. Erabilera horiek ere justifikatuta egongo dira gizarte-interesaren ikuspegitik, eta landa-ingurunean, ostatu-erabilera gisa edo hezkuntza-erabilera gisa ezartzea beharrezkoa izango da.
 - b) Halaber, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioetarako ezarritako prozedura aplikatuko da, hala eskatzen den kasuetan.
 - c) Hala ere, ezingo dira baimendu berariaz eta oro har landa-eremu bakoitzerako debekatutako erabilerak. Babes bereziko eremuetan, inguruko lurraldeari zerbitzu zuzena eta nagusia ematen dioten azpiegitura-erabilerak baino ez dira baimenduko.
 - d) Kategoria honetan dauden erabilerek atxikitako eraikinen eraikigarritasunari eutsiko diote, eta gehienez ere % 15eraino handitu ahal izango da Plan Bereziaren bidez.
 - e) Hotelaren eta ostalaritzaren erabilerak lehendik dauden eraikinetan baino ez dira baimenduko, eta kasu horretan soilik eskatuko da, ondarearen katalogoan sartuta badago egon daitezkeen berezitasunekin, eraikinaren barne- eta kanpo-birgaitzea aplikatzekoak diren arau orokorren barruan, zerbitzuak eta urbanizazioa ezartzea edo hobetzea, beharrezkoak izanez gero, eta dagozkion erabilera-mugak betetzea, eta, ahal izanez gero, aparkaleku-zuzkidura bat egitea, m² bakoitzeko plaza bakoitzarentzat.
 - f) Udalak, kasu bakoitzean, egoki iritzitako eraikuntzako berariazko baldintzak ezarriko ditu, ebazpen arrazoitu baten bidez. Nolanahi ere, araudi honetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira, eta, hala badagokio, dagokion Plan Berezia idatzi eta onartu beharko da.

132.- artikulua.- Kanpamendu turistikoak

1. Kanpinak.
 - a) Zehaztapen orokorrak:

— Arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak nahitaez betetzeaz gain, eta lurzatiari eragiten dioten lurralde-antolamenduko zehaztapenak eta gainjarritako baldintzak betetzeaz gain, baimena emateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Landa-ingurunean ezartzeko beharraren justifikazioa, eta hura kokatuta dagoen ingurunearen paisaia- edo ingurumen-degradaziorik ez dakarten baldintzetan egingo dela justifikatzea, beharrezko neurri zuzentzaileak hartuta.
- Sarbideak konpontzearen justifikazioa, errepide-sare orokorrerako edo sare lokalerako arazo izan ez daitezen. Esparruaren barruan, dendak edo kanpatzeko beste elementu batzuk kokatzeko leku adina aparkaleku egongo dira, bisitarientzako aparkalekuak alde batera utzita. Finka baten barruan ezarri beharko da beti, eta ezinezkoa izango da bidean edo aparkalekuetan, zirkulazio-erregelamenduan xedatutakoari kalterik egin gabe.
- Ur-hornidura egokiaren, saneamenduaren, energia elektrikoaren horniduraren, telefoniaren, argiteriaren eta gainerako zerbitzuen justifikazioa, arreta berezia jarri ur beltzen berezko, partikular eta autonomoaren arazketa- eta isurketa-sistemari, instalazioaren neurriaren eta gehieneko edukieraren arabera, sare orokorrera konektatzea ezinezkoa bada.

- b) Debebatuta dago kanpaketa-plaza guztien gainean edozein elementu iraunkor instalatzea, kanpina bizileku egonkorreko gune batean gera ez dadin, kanpinaren instalazioetako eraikinak eta elementu komunak izan ezik.
- c) Jardueraren izaera dela eta, debebatuta dago partzelak saltzea edo sei hilabete baino gehiago alokatzea.
- d) Erabilera ezartzeko, Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dituen, eta jarduera horren arabera beharrezkoak diren proiektu teknikoekin batera joango da.

— Ezarpenaren baldintza formalak:

- Gutxieneko lurzatia: 10.000 m²
- Gehieneko lurzatia: 30.000 m²
- Udal bide publikorako gutxieneko tartea: 10 m.
- Mugekiko gutxieneko tartea: 10 m.
- Eraikuntzak okupa dezakeen gehieneko azalera: 0,05 m²/m²s
- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,05 m²/m²s
- Eraikuntzaren tipologia: landa-ingurunera egokitua, batez ere zurezkoa (kolore naturala, marroia, okrea edo grisa).
- Eraikinaren gehieneko neurria: 12x12 m.
- Gehieneko altuera eta solairu kopurua: 4 m teilatu-hegalera, 6 m gailurrera, B+1.

2. Caravaning.

- a) Caravaningerako eremuak sarbide errazeko guneetan kokatuko dira, errepideetatik eta herriguneetatik gertu. Gune horiek hiri-zerbitzu minimoek eta kontrol-eremu batez hornitu beharko dira.
- b) Askotariko modalitateak daudenez, Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dituen, eta jarduera horren arabera beharrezkoak diren proiektu teknikoekin batera aurkeztu beharko da.

V. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

133.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea

1. Kalifikazio orokorreko zona orokorrak azpizonatan banatzeak HAPOren kalifikazio xehatua zehazten du.
2. Titulartasunaren arabera, kalifikazio xehatuko azpieremuak pribatuetan eta publikoetan antolatzen dira.
3. Kalifikazio xehatuko zehaztapenak 2/2006 Legearen 56. artikuluan ezarritako antolamendu xehatuko elementuak garatzen dituzte.
4. Oro har, honela ezartzen da antolamendu xehatua:
 - HAPOk hiri-lurzoru finkatuan.
 - Hiri-lurzoru finkatugabeko HAPOagatik, dela eraikigarritasun-gehikuntzagatik, urbanizazio-gabeziagatik edo urbanizazio-maila eskasagatik, dela zuzkidura-lurzoruak lortzeagatik.
 - Garapen-planeamenduak, hiri-lurzoru finkatugabeko eremuen kasuan, antolamenduarekin eta Plan Berezira igorrita.
 - HAPOk edo, hala badagokio, Plan Partzialak, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

134.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak

1. Oro har, hirigintza-lurzatiaren kontzeptua ezartzen da, kalifikazio xehatua xehetasunez mugatzeko. Plan Orokorrak antolamendu-maila honetan mugatzen duen gutxieneko lurzoru- edo lurpe-eremuari dagokio.
2. Kalifikazio xehatuko azpieremuak mugatzeko, honako irizpide hauek hartu dira kontuan:
 - a) Hiri-lurzoruan:
 - Kalifikazio-eremua, oro har, antolamendu-planoetan eta araudi partikularrean zehazten den hirigintza-partzela izango da.
 - HAPOk mugatzen dituen antolamendu espezifikoko eremuak.
 - Hirigintza-antolamendua gauzatzeko eremuak.
 - b) Lurzoru urbanizagarrian:
 - HAPOk aurreikusitako antolamendu- eta egikaritze-eremuak.
 - HAPO garatu eta gauzatzearen ondorioz mugatutako esparruak.
3. Dagozkion planoek hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetarako kalifikazio xehatuaren proposamena adierazten dute, HAPOk horretarako antolamendu xehatua ezartzen baitu. Salbuetsita daude plangintza berezira bidalitako hiri-lurzoruko areak eta plan partzialera igorritako lurzoru urbanizagarriko sektoreak.
4. Hirigintzako parametro eta baldintza desberdinen loturari eta lehentasun-ordenari dagokienez, araudi partikularrean ezarritakoa nagusituko da kalifikazio xehatuaren eraikuntza- eta erabilera-baldintzei buruzko arau orokorrean zehaztutakoaren aurretik (titulu honetan jasotzen da).

135.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra

1. Hiri-lurzoru finkatuan:
 - a) Dagoeneko eraikita dauden lurzatiak:
 - Araudi partikularrean ezarritako eremuak eta hirigintza-antolamendutik kanpoko araubideari lotutako egoerak izan ezik, HAPO hau behin betiko onartzeko unean lehendik zeuden erabilerak eta eraikinak baimentzen eta baimentzen dira, oro har, baldin eta dagokion lizentziaren arabera eraiki, gauzatu eta baimendu baziren, eraikitzeke unean aplikatu behar zitzaion hirigintza-antolamenduekin bat etorritik, edo, gerora, hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legeztatu badira, eta, ondorioz, hirigintza-plangintzatik kanpo geratzen badira. Eta hori guztia kalifikazio xehatuaren araudian, eraikuntzaren erregelamenduan eta aplikatu beharreko ordenantzetan ezarritako parametro edo baldintzetako bat ere ez betetzearen kaltetan izan gabe. Egoera horiek hirigintza-plangintzarekin bat ez datozenen araubideari lotuta daudela joko da.
 - Lurzati bakoitzean emandako eraikigarritasun fisikoa bat dator Plan Orokorrak hau indarrean sartzean aurretik gauzaturikoaekin, kasu bakoitzean aplikatu beharreko eraikuntza-epeak indarrean egon ezean.
 - Baimendutzat jotzen dira, halaber, Plan Orokorrak hau behin betiko onartu aurretik emandako lizentzia duten proiektuetatik eratorritako bolumetriak eta erabilerak.
 - Nolanahi ere, indargabetuta geratzen dira eta ez dira aplikatzekoak LS90etik eta TRLS92tik eratorritako onurak eta kargak ekitatez banatzeko eta banatzeko teknikak, ereduak aprobetxamenduari eta aprobetxamendu ertainari dagokienez; izan ere, horien azpian eratu dira 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenatutako jarduketak.
 - b) Eraiki gabeko lurzatiak:
 - Araudi partikularrak Plan Orokorrak honetan adierazitako jarduketak isolatuen (AA) eraikuntza-baldintzak ezartzen ditu.
 - Salbuespen gisa, kalifikazio xehatuaren araudian eraikigarritasun orokorreko parametro bat ezartzen da, Plan Orokorrak honetan berariaz aurreikusi ez diren eraiki gabeko lurzatiaren egoerak antolatzeke erreferente gisa. Plan Berezi bat idatzi ahal izango da hura zehazteke.
 - Parametro orokorrak hori ez da aplikagarria Plan Orokorrak hau indarrean sartzean eraikigarritasunik esleituta ez duten lurzatiaren edo espazio pribatuaren egoeretan, dela beste lurzati batzuetara transferitu zelako, dela gauzatu zelako, inoiz izan ez zelako edo beste inguruabar batzuegatik. Lurzatiaren ere ez da aplikagarria
 - Eraikigarritasun orokorrak hori erabat edo partzialki murrizten edo gauzatzen ez bada, ezin izango da kalte-ordainik eman.
 - c) Babestutako eraikinen kasuan, babes-zehaztapenak nagusituko dira kalifikazio xehatuaren baldintzen gainetik.
2. Hiri-lurzoru finkatugabeen:
 - Araudi partikularrean eta antolamendu-planoetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta zuzenean baina modu osagarrian aplikatuko da titulu honetan ezarritakoa.
3. HAPO honek ezarritako antolamendu xehatua duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuan:
 - Araudi partikularrean eta antolamendu-planoetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta zuzenean baina modu osagarrian aplikatuko da titulu honetan ezarritakoa.
4. HAPO honek xehatu gabeko antolamendua duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuan:
 - Kalifikazio xehatuak azpizonak eta horien zehaztapenak lehen erreferente gisa hartuko dira, baina garapen-plangintzatik egokitu ahal izango dira, betiere horien egitura-izaera edo izaera xehatua errespetatuz, HAPO honetan eta indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

136.- artikulua.- Kalifikazio xehatuak azpierrekuak eta sistema lokalak

1. Antolamendu-planoek kalifikazio xehatuak azpierreku pribatu hauek ezarri eta bereizten dituzte:
 - a) Bizitegi-azpierrekuak:
 - A01. Hirigune tradizionaleko lurzatiaren azpierreku.
 - A02. Etxadiko eraikuntza duten lurzatiaren azpierrekuak.
 - A03. Eraikuntza irekia duten lurzatiaren azpierrekuak.
 - A04. Dentsitate txikiko eraikuntza elkartua duten lurzatiaren azpierrekuak.

- A05. Dentsitate txikiko eraikin atxikiak dituzten lurzatie azpieroak.
 - A06. Dentsitate txikiko eraikin salbuetsiak dituzten lurzatie azpieroak.
 - b) Jarduera ekonomikoko azpieroak:
 - B01. Industrialdeko produziokoa.
 - B02. Ekoizpen isolatua.
 - B03. Hirugarren sektorea-merkataritza.
 - B04. Hirugarren bizitokia.
 - B05. Hirugarren bilera soziala.
 - B06. Hirugarren bulegoa.
 - c) Zerbitzu osagarrien azpieroak:
 - C01. Espazio libre pribatua.
 - C02. Bide pribatuak.
 - d) Ekipamendurako azpieroak: pribatua. Antolamendu-planoek ekipamenduaren xedea bereizi ahal izango dute, honako hauen arabera:
 - EQ-AA Elkarre-jarduerak.
 - EQ-DO. Irakaslea.
 - EQ-AS. Asistentzia.
 - EQ-RE. Erlijiosoa.
 - EQ-DE. Kirola.
 - EQ-AP. Aparkalekua.
2. Zuzkidura publikoen tokiko sistemak:
- a) Espazio libreko sistema lokala:
 - SLEL. Espazio libreen tokiko sistema.
 - b) Zuzkidura publikoen tokiko sistema:
 - SLEQ Zuzkidura publikoen tokiko sistema. Antolamendu-planoek zuzkiduraren xedea bereizi ahal izango dute, honako hauen arabera:
 - (Do) Irakaslea
 - (CC) Zibiko-kulturala
 - (SA) Sanitarioa
 - Asistentzia
 - (E) tik
 - (Ad) Administrazioa
 - (PZ) Zerbitzu Publikoa
 - (GE) Generikoa
 - c) Bide sistema lokala eta aparkalekua:
 - SLVI-RO. Ibilgailuen bide-sistema lokala.
 - SLVI-PE. Oinezkoen bide-sistema lokala.
 - SLVI-AP. Aparkatzeko sistema lokala.
 - Antolamendu-planoek lurzoruan, sestraperan eta eraikinean duten kokapena bereiziko dute.
 - d) Hiri azpiegituren eta zerbitzuen tokiko sistema:
 - SLIS-AB. Hornidura-sistema lokala.
 - SLIS-SA. Saneamenduko tokiko sistema.
 - SLIS-PU. Euri-uren tokiko sistema.
 - SLIS-EN. Tokiko energia-sistema.
 - SLIS-ALU. Argiteria publikoko sistema lokala.
 - SLIS-TEL. Telekomunikazioen tokiko sistema.

2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

137.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa, haztatua eta ertaina

1. HAPOk eraikigarritasuna adierazten du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak terminoari buruz ezartzen dituen adierekin bat etorritik. Honako hauek dira:

a) Eraikigarritasun fisikoa:

- Eraikigarritasun fisiko edo gordina da hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera eraikia edo eraiki gabea, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
- Eraikigarritasun fisikoa edo gordina honela adierazi ahal izango da: sabaiko metro karratuen zenbateko osoa edo sabaiko metro koadroen zenbatekoa lurzoruko metro koadro bakoitzeko. Bi kasuetan, hori zehaztea beharrezkoa den lurralde-eremuari dagokio. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikinen kasuan, hirigintza-antolamenduak eraikigarritasun fisikoa edo gordina adierazi ahal izango du profilak, altuerak edo eraikinaren forma edo bolumena erregulatzeko beste parametro batzuk adieraziz, edo lehendik dagoen eraikina finkatzera joz. Kasu horietan, beharrezkoa denean obrak egitea inguratzailea hobetzeko edo lehendik dagoen eraikin baten irisgarritasun-eskakizunak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko, indarrean dagoen araudiaren arabera, obra horiek ez dira zenbatuko eraikigarritasuna gehitzeko, eta ez da ulertuko dagokion hirigintza-antolamenduan jasotako eraikigarritasun-parametroak bete ez direnik.

b) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako irabazizko erabilera eta jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa da, eta, beraz, eremu horretarako dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa kanpoan geratzen da.

c) Eraikigarritasun haztatua:

- Lurralde-eremu jakin baten eraikigarritasun haztatua honako hau da: erabilera edo balio baliokideko erabilera-multzo bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna eta lurzoru urbanizatuak erabilera edo erabilera-multzo bakoitzerako duen eragin-balioaren eta eremuaren bereizgarri gisa definitzen den erabilerari dagokion eragin-balioaren arteko erlazioa adierazten duten haztapien- edo homogeneizazio-koefizienteak biderkatzearen ondoriozko produktuen batura. Eraikigarritasun haztatua erabilera bereziko metro koadrotan adierazten da.

d) Batez besteko eraikigarritasuna:

- Lurralde-eremu jakin baten batez besteko eraikigarritasuna da eremuaren eraikigarritasun haztatu osoa eremu horren azalera osoarekin zatituta ateratzen den zatidura. Ondorio horietarako, azalera horretan sartuko dira dagokion lurralde-eremuan dauden edo hari atxikita dauden sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailen azalerak, baldin eta hirigintza-antolamenduan finkatuta geratzen badira. Lurralde-eremuan sartutako tokiko zuzkidura-sistemei dagozkien erabilera edo jabari publikoko lurrei dagokienez, aipatutako 2/2006 Legearen 146. artikuluan xedatutakoa beteko da.

2. Kontzeptu hauek ere definitzen dira:

a) Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna:

- Halakotzat hartuko da honako kasu hauetakoren batean dauden eraikinei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Dagokion lizentziaren arabera eraikia izatea, eraikitzeo unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduarekin bat datorrelako, eta, gainera, aurre-egoeran ez egotea.
 - Eraisteko hirigintza-legezketasuna berrezartzeko neurririk eman behar ez den eraikuntza.

b) Hirigintza-antolamenduak aldez aurretik esleitutako eraikigarritasuna:

- Antolamendu- edo kudeaketa-eremu baterako aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna da.

138.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea

1. Eraikigarritasuna:

- a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian erabilera nagusien, asimilatuen, bateragarrien eta osagarrien eraikuntza-intentsitatea adierazten eta mugatzen du.

- b) Lurzoru urbanizaezinaren kasuan, erabilera egokien eta, hala badagokio, onargarrien eraikuntza-intentsitatea mugatzen du.
2. HAPOk erreferentziako eraikigarritasuna ezartzen du antolamendu-eremu bakoitzerako, eta sestra gainean zein sestra azpian adieraziko da:
- a) Sestra gainean beheko solairuak (PB), solairuak (1) eta teilatupeak (BC) osatutako solairu-multzoa sartzen da.
- b) Sestra azpiko kontzeptuak erdisotoak (Ss) eta soto-solairuek (-1) osatutako solairu-multzoa hartzen du.
3. Era berean, HAPOk, hirigintza-antolamendua behar bezala ezartzeko beharrezkoa denean, bereizi egingo ditu alde zuzenetik gauzatzeko eraikigarritasuna eta antolamendu berriak ezartzen dituen gehikuntzak.
4. Eraikigarritasuna esleitzea:
- HAPOk honako adierazpen hauen arabera ezarri ahal izango du eraikigarritasuna:
- a) Zuzenean:
- Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez.
 - Eraikigarritasunaren eta lurzoruaren parametroak erlazionatzen dituen koefiziente baten bidez.
 - Indarrean dagoen eta HAPO honen osagarria den lurralde- edo hirigintza-plangintzako tresna batean zehaztutakora igortzea.
- b) Zeharka:
- Antolamendu-parametroak aplikatuz, hala nola lurzoruaren okupazioa, eraikuntza-lerroak, eraikuntzaren altuera, solairu-kopurua edo beste parametro batzuk.
 - Gauzatzeko eraikigarritasuna onartuz (eraikuntza finkatzea).
 - Bi kasuetan, azken eraikigarritasuna honako hau izango da: araudi edo legeria lotesleak eska ditzakeen eraikuntza-baldintzak egokitu edo aplikatzearen ondorioz dagoena murriztearen emaitza.
 - Kasu horietan eraikigarritasuna zehazteko, lehendik dagoen eta finkatuta dagoen eraikina altxatuko da, xede dituen erabilerekin arabera.
5. Plan Orokor honek eremu guztietan ezarritako eraikigarritasun xehatua maximoa da, eta ezin da parametro honen bidez ezarritakoa baino bolumetria handiagorik gauzatu. Salbuetsita daude araudi honetan edo erregelamendu bidez ezartzen diren irisgarritasunagatiko, bizigarritasun-baldintzak hobetzeagatiko, generoko eta abarretako pizgarrien kasu bereziak.
6. Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa Eraikuntzaren Erregelamenduan ezarritako dagokion artikuluan ezarritakoaren arabera egingo da.

139.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarrizko araubidea

1. Eraikigarritasun-parametroaren maila eta kontsiderazioa:
- a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:
- Azpierreku pribatu bati esleitutako eraikigarritasunak antolamendu xehatuaren maila du, eta maximotzat jotzen da hirigintza-erabilera gauzatzeko.
 - Eraikigarritasun fisikoak, haztatuak eta ertainak antolamendu xehatuaren maila dute.
- b) Sistema lokaletan:
- Antolamendu xehatuaren maila du.
2. Eraikigarritasuna zehazteko arau subsidiarioak:
- a) Parametro hori zehaztu ez bada, inkongruentzia bada, aplikatu ezin bada edo aplikatzekoa den araudian ezarritakoaren arabera zehaztu ezin bada, HAPOren dokumentua zuzenduko da horretarako idatzitako aldaketa puntualaren bidez.
- b) Lurzoru urbanizaezinean, sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean zehaztutako eraikigarritasunaren % 25 izango da, araudi partikularrek zehazten duenari kalterik egin gabe.

II. KAPITULUA. BIZITEGI-AZPIEREMUAK

1. ATALA. A01. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO LURSAILEN AZPIEREMUA

140.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Dentsitate ertain edo txikiko eraikuntza trinko eta irekiko eraikuntza tradizionalako etxebizitza kolektiboa edo familia bakarrekoa da.
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Kalifikazio honen araudian izaera orokorrarekin ezarritako lurzatiaren okupazio-parametroak, lerrokadurak eta solairu-kopurua proiektatzearen ondoriozko bolumetriaren baliokidea den eraikigarritasun generikoa ezartzen da.
 - b) Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun orokorra beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea izango da. Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.
3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK

<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege zuzenaren bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 200 m ² s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 5 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiatarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.

ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA

<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, lerrokadura ofiziala bidera izango da. Eraikuntza-lerrokadurak okupazio-parametroak, atzeraemanguneak eta hondoa aplikatzearen emaitza izango dira.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Mugekiko tartea</i>	Eraikina mehelinei atxiki ahal izango zaie. Baoak irekitzeko atzeraemanguneak gorde nahi badira, mugekiko tartea 3 metrokoa izango da gutxienez.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Dagoeneko eraikita dauden lurzatiei dagokionez, oraingoa. Eraiki gabeko lurzatiei dagokionez, % 100. Sestrapean, lurzati osoa okupatu ahal izango da.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK

<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu-kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+1ekoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 7,00 metrokoa izango da gehienez. Nolanahi ere, eraikinaren altuera erantsitako eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta eraikina atxikita dagoenean, mehelinak sortzea saihestuko da.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatiaren. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO honen Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teilatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPOren Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako irizpideak

	eta baldintzak betetzen badira. Trastelekuak eta altuerak gaitu daitezke beheko eta teilatupeko solairuetan. Bestalde, HAPO hau indarrean sartzean lehendik dagoen eraikinetan, beheko solairuko etxebizitza baimenduko da. Lehendik dauden lokalak etxebizitza berri bihurtzeko edo daudenak handitzeko, aplikatu beharreko udal-ordenantzan ezarritako araubidea bete beharko da, eta, nolana ere, baimendu daitekeen erabileratzat hartuko da.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	Bi, hiru edo lau uretara egingo dira, modu tradizional-ganbilean, % 25 eta % 50 arteko maldetan. Estalki lauak ez dira baimentzen. Mehelinen arteko eraikinetan, estalkia bi isurkikoa izango da, kanporantz isuriko da eta gailurra fatxadarekiko nabarmen paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru uretara edo gehiagotara ezarri ahal izango da, irtenbide konplexuak saihestuz eta fatxadetako edozeinetan horma-bularrak agertzea saihestuz. Estalkiaren planoa teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira irten lerrokaduraren gainetik eraikinen aurreko espazio publikoaren zabaleraren % 10 baino gehiago; 40 cm-koak izango dira, 4 metrotik beherako kaleetan, eta inoiz ez 1 m-tik gorakoak. Zaharberritzeetan edo ordezkapenetan, dagoen erlaitzaren edo teilatu-hegalaren irtengunea berreskuratu ahal izango da. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Atzeko fatxadetan, irtenguneak, erlaitzak eta teilatu-hegalak onartuko dira horien eta mugaren arteko distantzia 5 metrotik gorakoa bada.
<i>Materialak eta akaberak</i>	Materialak eta akaberak Estalkiak teila zeramikozkoak izango dira, formakoak eta kolore gorritza tradizionalakoak, soluzio exogeno berriak sartzea saihestuz. Berariak debekatzen dira zuntz-zementuzko, arbelezko eta hormigoizko teilazko estalkiak.
<i>Hutsuneak irekitzea</i>	Oro har, teilatuan baoak ireki daitezke trastelekuak, komunikazio-nukleoa eta beheko solairuko etxebizitzetara lotutako gelak argitzatzeko. Hegal guztietan txapitulak eta mantsardak egitea ere baimentzen da, oro har definitutako baldintzen arabera.
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	Oro har, ez da jarriko estalkiaren gainazalean haren irakurketa jarraitua eragozten duen elementurik. Eskaileretako gatzelutxoak kasuan, eraikinen fatxadatik gutxienez 3 metro atzera eman beharko dira. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, honako baldintza hauekin: espazio publikotik ikus ez daitezen saiaturik, betiere faktore eta baldintzatzaile teknikoek ahalbidetzen badute. Kopurua murrizten saiaturik gara, harrera-sistema kolektiboen bidez. Estalkiko elementuren bat edo instalazioaren bat zerbitzutik kanpo geratzen bada, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
<i>Osaerari buruzko irizpide orokorra</i>	Osaerari buruzko irizpide orokorra Ardatz bertikaletan oinarrituko da, mendigunea baoaren edo garbiketaren gainetik nagusituz. Fatxadak urratzea saihestuko da. Konposizioak osatzen duten elementuen irakurketa hierarkikoa egiteko aukera emango du, eta solairu guztietako fatxada-bao guztiek lotura musikala izan beharko dute.
<i>Hegalak</i>	Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke. Espazio publikoaren edo aurrez aurre duten lursail urbanizatuaren sestratik 3 metrotik gorako altuera duten hegalkinak baino ez dira baimenduko. Hegalkinak eraikinen izkinetatik eta aldameneko finketatik kendu beharko dira gutxienez, irtengunearen luzera berean eta 0,60 m gutxienez. Gainera, fatxada-erremateak edo konposizio- edo apaindura-izaerako inpostak onartzen dira, goiko solairuetan kokatuta eta gehienez 12 zentimetroko irtengunearekin. Balkoia: Balkoia da zerbitzatzen duen piezaren zoladuratik abiatzen den baoa, kanpoalderantz luzatzen dena puntu horretan kalearen zabaleraren % 10 baino handiagoa ez den forjaketa edo irtengune-erretilu batean, gehienez 80 zentimetrokoa, 4,00 metrotik beherako zabaleraren duten kaleetan izan ezik, gehienez 20 zentimetrokoa izango baita eta gehienez 1,40 metrokoa. Balkoiak modu tradizionalan osatuko dira. Azaleraren proportzioa ez da fatxadaren % 60 baino handiagoa izango, libreki banatuta, baina ingurunearen erritmoari eutsiz. Hegaldutako elementuen forma erregularra izango da, eta berariak debekatuta egongo dira forma akutuak edo kurbatuak eta 60 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak. Balkoien karela zurez edo sarraizak egingo dira, ahal dela burdinaz, forjaketaz edo galdaketaz, eta lehentasuna izango dute elementu bertikalek, soiltasunerako eta imitazio engainagarriak ez egiteko joerarekin. Horien akabera kolore ilun eta satinatuetan izango da. Balkoia:

	140 zentimetrotik gorako luzera duen balkoia da. Solairu eta fatxada bakoitzari aplikatutako balkoi adarraren gehieneko luzerak dagokion fatxadaren % 60 gainditzea saihestuko du. Karelak balkoietan bezala tratatuko dira. Terrazak: Ezin dira terraza irtenak onartu Terrazak fatxadara begira jartzea ere saihestuko da. Begiratokia: Zerbitzatzen duen piezaren zoladuratik abiatzen den eta kanpoaldera luzatzen den baoari dagozkio. Solairu eta fatxada bakoitzari aplikatutako begiratokiaren gehieneko luzera ezin izango da izan dagokion fatxadaren % 50 baino handiagoa. Hegalkinak ezin izango du kalearen zabaleraren % 10 gainditu puntu horretan, 80 zentimetro gehienez, 4,00 metrotik beherako zabalera duten kaleetan izan ezik, horietan ez baita onartzen elementu hori. Begiratokiak egurrezkoak edo obrakoak izan daitezke.
<i>Baoen tratamendua</i>	Fatxadako baoen proportzioa bertikala izango da. Elkarren segidako bi baoen artean kokatutako fatxadaren zati trinkoek gutxienez 40 zentimetrotako aurrealdea izan beharko dute. Baoen ertzek, hala badagokio, mehelin-lerrotik 60 zentimetrotik gorako distantzia izango dute beti. Berariaz debekatzen da baoen atzeraemangune neurrigabea horien irakurketa-planoarekiko. Saihestu egingo dira aluminiozko arotzeriak, berezko kolorekoak eta urrezkoak, eta lehentasuna emango zaie zur bernizatuzko, lakatuzko edo kolore tradizionaletan margotutako arotzeriei. Eguzkiaren eta argiaren kanpoko babesei dagokienez, askotariko irtenbideak onartzen dira. Kanpoko gida-pertsianak kutxa txertatuetan biribilkatzen badira, kutxa ez da inola ere kanpoaldera begira jarriko.
<i>Hormen tratamendua</i>	Eraikin osoa sestratik teilatu-hegalera itxiko da. Debekatuta dago eraikinaren egitura agerian uztea. Baimendutako akaberak, oro har, tonu argiz eta batez ere zuriz bukatutakoak dira; harri naturalak, manposteriak, zarpiatuak, zarpiatuak edo entokatuak izan daitezke. Ez da baimentzen fatxada bukatzea ikusteko baldintzarik ez duten materialen fabrikek eraikitako paramentuak nahitaezko tratamendurik gabe, ezta zuritzeak, hormigoia edo morteroak ere berezko kolorean, ez plakatuak edo bista-bistako adreiluak, ez kolore indartsukoak, ez biziak, ez edozein koloretako satinatuak. Pinturak mineralak izango dira batez ere. Kolorea inguruko gamen barruan mantenduko da. Debekatuta dago zeramika satinatua, azulejoak eta antzekoak erabiltzea. Estaldura metalikoak ere saihestuko dira.
<i>Eraikineko elementuak</i>	Gizarte-intereseko elementuak adierazteko errotuluak edo beheko solairuko jardueren bereizgarriak baimentzen dira, diseinu edo arrazoi tradizionalak berreskuratu behar direnean. Fatxadaren gainean argiteria publikoa jartzea ere baimenduta dago. Kasu horietan, elementu horien gehieneko irtengunea 60 zentimetrotakoa izango da, betiere luraren sestratik 3,00 metroko gutxienezko altueran geratzen badira. Apaingarriak soiltasunez egingo dira, eta, nolabait ere, fatxadako elementu nabarmen bat aukeratzea gomendatzen da, batez ere bertan eragiteko.
<i>Beheko solairuak</i>	Beheko solairuak fatxadaren gainerako zatitzat hartzen dira, eta multzoarekin osatu behar dira. Irizpide orokor hauek erabiliko dira: Beheko solairuaren hirugarren sektoreko erabileraren kasuan (komertziala, zerbitzuak, etab.), fatxadaren zati bat bertikalki urratzea baimentzen da. Beheko solairuko lokalen dekorazioak eta argiztapenak, publizitateak, errotulazioak eta konposizioak ezin izango dute inola ere eraikinaren osaera orokorra hutsaldu, eta eraikin-multzoan integratu beharko dira.
<i>Sarbideak</i>	Sarbideak Atari irekiak baimenduta daude, eta sarbide-ateak fatxadaren planotik atzeraemanda egon daitezke.
<i>Erretenak eta zorrotzenak</i>	Erretenek eta zorrotzenak fatxadako teilatu-hegalak eta oihala ahalik eta gehien errespetatuko dituzte, eta eraikinaren muturretan kokatuko dira. Ahal dela, material hauetan egingo dira: kobrea, zinkeko xafra, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua. Isurketa euri-uren sare orokorrera egingo da zuzenean.
<i>Mehelinak</i>	Bistara geratzen diren mehelin guztiak kanpoko fatxaden estalduraren antzeko tratamenduarekin egingo dira, kalitateari, egiturari eta koloreari dagokienez.
<i>Eraikineko instalazioak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik pasatzea. Telekomunikazio-antena, ahal dela, espazio publikoaren aurrean ez dauden eraikuntzaren barruko fatxadetan kokatuko dira. Hala ere, fatxada nagusietan instalatu ahal izango dira (espazio publikoaren aurrean), betiere ikusizko inpaktua saihesten edo murrizten bada.

141.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 25 baino handiagoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Bateragarria		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1 –A2	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren artisau-jarduerak ere B3 egoeran jarri ahal izango dira. Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak A1 eta A2 egoeretan mugatuko dira.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A1– A2	A2 egoera, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1–C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	Merkataritza-lokalaren modalitatean. B1 eta B2 egoerek sarbidea eta gune independentea eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizia eskatuko dute.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	1. motako lokalak bakarrik baimentzen dira. Musika-eskolak, haurtzaindegia, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak A1 eta A2 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Beilatokiak debekatuta daude.
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Bateragarria	B2-B3	Apartamentu Turistikoak Bateragarria B2-B3. Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatean, zeinak sarbidea eta komunikazio-gunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori edozein goi-solairutan lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabilera horretarako erabili ahal izango den gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoko osoaren % 15 gainditu. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria	B2-B3	Ostatu-establezimenduak Bateragarria B2-B3. Oro har, jarduera hori

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria	B2- B3	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Aldez aurretik J2 egoeran dagoen jarduera bat badago, ezingo da beste jarduerarik kokatu egoera horretan, ez eta B2 egoeran ere. Kasu horretan, A1 egoera bakarrik onartuko da. B2 egoeran, sarbideek eta komunikazio-nukleoek independenteak izan behar dute nahitaez, eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizita egon behar dute.
<i>Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	Konbentzionalak Bulegoa Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak Bateragarria A1_A2_B1-B2 1. eta 2. motako lokalak etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango dira, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago, B2 egoeran izan ezik, bertan erabili ahal izango baita. 1 eta 2 motako lokaletan, etxebizitzek komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartuko da, baldin eta bulego-lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria- eta biltegiatze-erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	A1-B2	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia-jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A1-A2	Kirol-instalazio pribatuak, gimnasioak, kirol-elkarteak eta antzekoak A1 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Sotoak eta erdisotoak erabilera osagarrietarako lotu ahal izango dira. Lehen solairuan A2 egoera onartzen da, kirol-jardueraren erabilera osagarriak kokatzeko soilik (bulegoak, aldagelak eta antzekoak). Nolanahi ere, komunikazio-gunea etxebizitzetatik independentea eta bereizita izango da.
<i>Erlijiokoa</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	A2, B1 eta B2 egoerak baimentzeko, komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).

ERABILERA MOTAK	ARAUIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Kirola</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango da, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago. 120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzaren komunikazio-gune bera izan dezakete lokalak 120 m ² gainditzen ez dituenean. Azalera handiagoa duten lokalak beti egongo dira A1 edo A2 egoeran. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak nahitaez Bateragarriak izan beharko dira etxebizitzarekin.
<i>Generikoa</i>	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

2. ATALA. A02. ETXADIKO ERAIKUNTZA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

142.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Batez ere etxadi itxiak osatzen dituzten mehelinek arteko eraikuntza kolektiboari dagokio, eta horien etxebizitzak bertikalki eta horizontalki multzokatzen dira sarbide bertikalak dituen nukleo komun baten gainean.
- Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Kalifikazio honen araudian izaera orokorrarekin ezarritako lurzatiaren okupazio-parametroak, lerrokadurak eta solairu-kopurua proiektatzearen ondoriozko bolumetriaren baliokidea den eraikigarritasun generikoa ezartzen da.
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun orokorra beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea izango da. Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 150 m ² s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 9 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.

ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA

<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzati kasuan, lerrokadura ofiziala bidera izango da. Eraikuntza-lerrokadurak okupazio-parametroak, atzeraemanguneak eta hondoa aplikatzearen emaitza izango dira.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Mugekiko tartea</i>	Eraikina parez pare jarriko da, alboetako mugetatik bereizi gabe, setioaren baldintzak eta inguruabarrak direla-eta atzeraemanguneak ezarri behar direnean izan ezik. Kasu horietan, ezin izango dira argiak eta ikuspegiak ireki, baldin eta atzeraemangunea mugatik 3 metro baino gehiagokoa ez bada. Hondoko mugaren kasuan, ezin izango da bereizketarik ezarri beheko solairuan. Goiko solairuetan, hondoko parametroan ezarritakoa beteko da.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatietan, eraikinaren egungo okupazioa eta kokapena finkatuko dira, bai beheko solairuan, bai goiko solairuetan. Eraiki gabeko lurzati kasuan, beheko solairuan, partzelaren % 100 okupatu ahal izango da. Goiko solairuetan, gehieneko okupazioa mugekiko tartea eta ezarritako gehieneko funts eraikigarriak ezarriko dute. Sestrapean, lurzati osoa okupatu ahal izango da.
<i>Sakonera</i>	15 metro, lerrokadura ofizialetik neurtuta.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK

<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu-kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzati kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+4+BCkoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzati kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzati kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 16,50 metrokoa izango da gehienez. Nolanahi ere, eraikinaren altuera erantsitako eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta eraikina atxikita dagoenean, mehelinak sortzea saihestuko da.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Eraikitako lurzatietan egungoa izango da etxebizitza-kopurua. Eraiki gabeko lurzatietan, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO honen Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teilatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPOren Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Beheko solairuan ezin da etxebizitzarik egin, HAPO hau indarrean sartu zenean ez bazegoen behintzat. Trastelekuak eta altuerak gaitu daitezke beheko eta teilatupeko solairuetan.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.

ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK

Estalkiak

<i>Egitura</i>	Estalkiak lauak edo inklinatuak izan daitezke, eraikinaren arabera. Modu tradizional-ganbilean jarritako inklinatuak, % 25 eta % 40 arteko maldak dituztenak. Mehelinen arteko eraikinetan, estalkia bi isurkikoa izango da, kanporantz isuriko da eta gailurra fatxadarekiko nabarmen paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru uretara edo gehiagotara ezarri ahal izango da, irtenbide konplexuak saihestuz eta fatxadetako edozeinetan horma-bularrak agertzea saihestuz. Estalkiaren plano teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren isurialdeak malda uniformekoak izan behar du, eta debekatuta dago bi malda dituzten isurialdeen soluzio mistoak egitea, bereziki, amansardatutako soluzioak.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira irten lerrokaduraren gainetik eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, 1,10 metro gehienez ere. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan.
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	Oro har, ez da jarriko estalkiaren gainazalean haren irakurketa jarraitua eragozten duen elementurik. Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo. Eskaileretako gatzelutxoaren kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzeraeman beharko dira. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin: Ikusmen-inpaktua saihesteko edo minimizatzeko moduan jarriko dira. Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira. Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.

Fatxada nagusiak	
<i>Hegalak</i>	Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira. Espazio publikoaren edo aurrez aurre duten lursail urbanizatuaren sestratik 4,00 m-tik gorako altuera duten hegaldiak baino ez dira baimenduko.
<i>Hormen tratamendua</i>	Hormen tratamendua Akaberei dagokienez, ez da mugarik ezartzen. Hala ere, kolore deigarriak saihestuko dira.
<i>Sarbideak</i>	Garaje-arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira. Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek alde zuzenetik onartu beharko dituzte.
<i>Eraikinaren instalazioak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-erorbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotan izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

143.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 40 baino handiagoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Bateragarria		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1 –A2	Bizitegi-erabilerarekin bateragarria den lantegiko jarduerak A1 egoerara mugatuko dira.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A1 – A2	A2 egoera, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako elektrolindegiak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	Merkataritza-lokalen eta merkataritza-lokal handien modalitateak baimentzen dira. B1 eta B2 egoeren kasuan, komunikaziorako sarbideek eta irekidurek independenteak izan beharko dute, eta bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereziak.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	1. motako zein 2. motako lokalak baimentzen dira. Musika-eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
			antzekoak A1 eta A2 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Beilatokiak debekatuta daude.
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Bateragarria	B2-B3	B2 egoeran, eraikinaren komunikazio-elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedulan, lehen erabilera baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. Sarbidetaren eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori goiko edozein solairutan (B3) lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabili beharreko gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu.
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera horren ezarpena onartuko da, soil-soilik, edozein modalitatetan turismo-jarduerarik instalatuta ez dagoen eraikinetan. Eraikin horiek sarbide eta komunikazio-nukleo propioa edo etxebizitzetatik independentea izan beharko dute. Sarbidetaren eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori edozein goi-solairutan lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabilera horretarako erabili ahal izango den gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera horren ezarpena onartuko da, soil-soilik, edozein modalitatetan turismo-jarduerarik instalatuta ez dagoen eraikinetan. Eraikin horiek sarbide eta komunikazio-nukleo propioa edo etxebizitzetatik independentea izan beharko dute. Sarbidetaren eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria	B2- B3	Sarbidetaren eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Aldez aurretik J2 egoeran dagoen jarduera bat badago, ezingo da beste jarduerarik kokatu egoera horretan, ez eta B2 egoeran ere. Kasu horretan, A1 egoera bakarrik onartuko da. 3 motako lokalean, A1 egoeran bakarrik kokatu ahal izango da, eta sotoa edo erdisotoa erabilera osagarrietarako bakarrik lotu ahal izango da. B2 egoeran, sarbideek eta komunikazio-nukleoek independenteak izan behar dute nahitaez, eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizita egon behar dute.
<i>Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	Konbentzionalak Bulegoa Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak Bateragarria A1_A2_B1-B2 1. motako lokalak etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango dira, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago, B2 egoeran izan ezik, bertan erabili ahal izango baita. 1 motako lokalean, etxebizitzek komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartuko da, baldin eta bulego-lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. 2 motako lokalean, etxebizitzek erabiltzen duten komunikazio-gunetik aparte egokitu beharko da nahitaez, eta A1 edo A2 egoeran egongo

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			da beti. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria- eta biltegitratze-erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	A1-B2	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke jarduera hori goiko edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia-jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A1-A2	Kirol-instalazio pribatuak, gimnasioak, kirol-elkarteak eta antzekoak A1 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Sotoak eta erdisotoak erabilera osagarrietarako lotu ahal izango dira. Lehen solairuan A2 egoera onartzen da, kirol-jardueraren erabilera osagarriak kokatzeko soilik (bulegoak, aldagelak eta antzekoak). Nolanahi ere, komunikazio-gunea etxebizitzetatik independentea eta bereizita izango da.
<i>Erljiokoa</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	A2, B1 eta B2 egoerak baimentzeko, komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Kirola</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango da, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago. 120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzaren komunikazio-gune bera izan dezakete lokalak 120 m ² gainditzen ez dituenean. Azalera handiagoa duten lokalak beti egongo dira A1 edo A2 egoeran. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak nahitaez Bateragarriak izan beharko dira etxebizitzarekin.
<i>Generikoa</i>	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea		eta baldintzak aplikatuko dira.
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

3. ATALA. A03. ERAIKUNTZA IREKIA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

144.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Dentsitate handiko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitzaren erabileraren eraikuntza-motari dagokio.
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun generikoa $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da.
 - b) Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:
 - Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
 - $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.
 - Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.
3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPC indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 600 m^2 s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPC hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokienez, 12 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiatarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko lerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu-eremu gisa, mugakide diren mugei 4 metroko atzeraemangunea eta lerrokadura ofiziala aplikatzearen ondorioz. Oro har, lurzati bereko eraikinaren artean 8 metroko gutxieneko distantzia gordeko da.
<i>Sestrak</i>	Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinaren sarbideetan eta irteeretan.
<i>Mugekiko tartea</i>	Mugekiko tartea Eraikuntza, ahal dela, bloke isolatuan egongo da, mugekiko tartearekin. Bloke linealetan edo bestelako xedapenetan ere ezarri ahal izango da, egoerak hala eskatzen badu.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren % 40ko gehieneko okupazioa ezartzen da. Sestra azpian, partzelaren % 60raino okupatu ahal izango da.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu-kopurua egungoa izango da. HAPC indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+3+A izango da sestra gainean, eta sestra azpiko bi soto. Teilatupea jarritz gero, eraikinaren fatxada guztietan atzeraemanda egongo da, etxadiko patioetakoak barne, gutxienez 3 metroan.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPC indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatuegaren altuera 15 metrokoa izango da gehienez.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatiaren. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPC honen Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teilatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPCren Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Beheko solairuko etxebizitza baimenduko da eraikina bidearekiko lerrokaduratik atzeraemanda dagoenean,

	gutxienez 4 metro. Trastelekuak eta altuerak gaitu daitezke beheko eta teilatupeko solairuetan.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m ² -ko oinplanoa eta 2,30 m-ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izango. Oro har, eraiki gabeko espazioan, estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak jartzeko baimena ematen da, sestra gaineko obra-elementurik ez dutenak, hala nola igerilekuak, joko-pistak eta abar, eta muga jakinekiko tartea mantenduko da. Era berean, baimena ematen da sestra gaineko eraikuntzak antolatze, jolas- eta kirol-erabileretarako (frontoiak, aldagelak, etab.) eta antzeko beste instalazio batzuetarako, eraikuntza-garaieraren baldintzak eta ezarritako mugekiko bereizketak errespetatzen badituzte. Estaliak badira, partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura egokitu dira. Estalki lauak ere onartzen dira. Estalkiaren planoak teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren planoak teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren isurialdeak malda uniformekoak izan behar du, eta debekatuta dago bi malda dituzten isurialdeen soluzio mistoak egitea, bereziki, amansardatutako soluzioak.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo. Eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak (igogailu-gelak, eskailera-kaxa eta antzeko beste batzuk) dituzten espazioak baimendutako estalkiaren ingurutzailaren barruan integratzen saiatuko dira. Gaztelutxoak edo etxolen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzera eman beharko dira, eta gehieneko altuera ez da 1,75 metrotik gorakoa izango. Eraikinaren estalkiarekiko plano paraleloak osatuko ditu. Tratamendu arkitektonikoa izango du, eta ingurunearekin eta eraikuntzarekin bat datorren irtenbide teknikoa. Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin: Ikusmen-inpaktua saihesteko edo minimizatzeko moduan jarriko dira. Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira. Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
<i>Hegadak</i>	Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira. Espazio publikoaren edo aurrez aurre duten lursail urbanizatuaren sestratik 4,00 m-tik gorako altuera duten hegaldiak baino ez dira baimenduko.
<i>Sarbideak</i>	Garaje-arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira. Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalerak 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek alde zuzenetik onartu beharko dituzte.
<i>Instalazioak eraikinetan</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotak izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitze aparatuek, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

145.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzitza % 30 baino handiagoa izango.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekakua</i>	Ez bateragarria		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1 –A2	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak A1 egoeretara mugatuko dira.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A1 – A2	A2 egoera, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak erabilera pribaturako baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	Merkataritza-lokalen eta merkataritza-lokal handien modalitateak baimentzen dira. B1 eta B2 egoeren kasuan, sarbideak eta komunikazio-nukleoak independenteak izango dira, eta bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita egongo dira.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1–A2-B1-B2	1. motako zein 2. motako lokalak baimentzen dira. Musika-eskolak, haurtzaindegia, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak A1 eta A2 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Beilatokiak debekatuta daude.
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Bateragarria	B2-B3	B2 egoeran, eraikinaren komunikazio-elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedulan, lehen erabilerako baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori goiko edozein solairutan (B3) lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabili beharreko gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu.
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera horren ezarpena onartuko da, soil-soilik, edozein modalitatetan turismo-jarduerarik instalatuta ez dagoen eraikinetan. Eraikin horiek sarbide eta komunikazio-nukleo propioa edo etxebizitzetatik independentea izan beharko dute. Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori edozein goi-solairutan lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabilera horretarako erabili ahal izango den gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera horren ezarpena onartuko da, soil-soilik, edozein modalitatetan turismo-jarduerarik instalatuta ez dagoen eraikinetan. Eraikin horiek sarbide eta komunikazio-nukleo propioa edo etxebizitzetatik independentea izan beharko dute. Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria	B2- B3	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Aldez aurretik J2 egoeran dagoen jarduera bat badago, ezingo da beste jarduerarik kokatu egoera horretan, ez eta B2 egoeran ere. Kasu horretan, A1 egoera bakarrik onartuko da. 3 motako lokalean, A1 egoeran bakarrik kokatu ahal izango da, eta sotoa edo erdisotoa erabilera osagarrietarako bakarrik lotu ahal izango da. B2 egoeran, sarbideek eta komunikazio-nukleoek independenteak izan behar dute nahitaez, eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizita egon behar dute.
<i>Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	1. motako lokalak etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango dira, baldin eta komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago, B2 egoeran izan ezik, egoera hori erabili ahal izango baitu. 1 motako lokalean, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartuko da, baldin eta bulego-lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. 2 motako lokaletan, etxebizitzek erabiltzen duten komunikazio-gunetik aparte egokitu beharko da nahitaez, eta A1 edo A2 egoeran egongo da beti. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria- eta biltegitratze-erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	A1-B2	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia-jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A1-A2	Kirol-instalazio pribatuak, gimnasioak, kirol-elkartek eta antzekoak A1 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Sotoak eta erdisotoak erabilera osagarrietarako lotu ahal izango dira. Lehen solairuan A2 egoera onartzen da, kirol-jardueraren erabilera osagarriak kokatzeko soilik (bulegoak, aldagelak eta antzekoak). Nolanahi ere, komunikazio-gunea etxebizitzetatik independentea eta bereizita izango da.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
<i>Erljiokoa</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	A2, B1 eta B2 egoerak baimentzeko, komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Kirola</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango da, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago. 120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzaren komunikazio-gune bera izan dezakete lokalak 120 m ² gainditzen ez dituenen. Azalera handiagoa duten lokalak beti egongo dira A1 edo A2 egoeran. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak nahitaez Bateragarriak izan beharko dira etxebizitzarekin.
<i>Generikoa</i>	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

4. ATALA. A04. DENTSITATE TXIKIKO ERAIKUNTZA TALDEKATUA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

146.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Dentsitate ertain eta baxuko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitzaren erabileraren eraikuntza-motari dagokio.
- Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun generikoa 0,75 m²/m² izango da.
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:
 - Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
 - 0,2 m²/m²-ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.
 - Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHATZAPENAK	
<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.

<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 600 m ² s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPC hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiatarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatiaren, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko leerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu-eremu gisa, mugakide diren mugei 4 metroko atzeraemangunea eta leerrokadura ofiziala aplikatzearen ondorioz. Oro har, lurzati bereko eraikinaren artean 8 metroko gutxieneko distantzia gordeko da.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinaren sarbideetan eta irteeretan.
<i>Mugekiko tartea</i>	Eraikina, ahal dela, bloke isolatu batean kokatuko da, mugekiko tartearekin. Bloke linealetan edo bestelako xedapenetan ere ezarri ahal izango da, inguruabarrek hala gomendatzen badute, betiere atzeraemanguneak adierazitako mugetara mugatuta.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 40koa izango da. Sestra azpian, partzelaren % 60raino okupatu ahal izango da.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu-kopurua egungoa izango da. HAPC indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+2 edo B+1+A izango da sestra gainean, eta sestra azpiko soto bat. Teilatupea jarritik gero, eraikinaren fatxada guztietan atzeraemanda egongo da, etxadiko patioetakoak barne, gutxienez 3 metroan.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPC indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 9 metrokoa izango da gehienez.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Eraikitako lurzatiaren egungoa izango da etxebizitza-kopurua. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPC honen Eraikuntza Erregelamenduan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Ezin da teilatupeko etxebizitza independentea egin. Behoko solairuko etxebizitza baimenduko da eraikina bidearekiko leerrokaduratik atzeraemanda dagoenean, gutxienez 4 metro.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m ² -ko oinplanoa eta 2,30 m-ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izango. Oro har, eraiki gabeko espazioan, estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak jartzeko baimena ematen da, sestra gaineko obra-elementurik ez dutenak, hala nola igerilekuak, joko-pistak eta abar, eta muga jakinekiko tartea mantenduko da. Era berean, baimena ematen da sestra gaineko eraikuntzak antolatze, jolas- eta kirol-erabileretarako (frontoiak, aldagelak, etab.) eta antzeko beste instalazio batzuetarako, eraikuntza-garaieraren baldintzak eta ezarritako mugekiko bereizketak errespetatzen badituzte. Estaliak badira, partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik dauden ezaugarrietara eta antolamendura egokitu dira. Estalki lauak ere onartzen dira. Estalkiaren planoaren teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren planoaren teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren isurialdeak malda uniformekoak izan behar du, eta debekatuta dago bi malda dituzten isurialdeen soluzio mistoak egitea, bereziki, amansardutako soluzioak.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira leerrokaduraren gainetik irteten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo. Eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak (igogailu-gelak, eskailera-kaxa eta antzeko beste batzuk) dituzten espazioak baimendutako estalkiaren ingurutzailaren barruan integratzen saiatuko dira.

	Gaztelutxoan edo etxolen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzera eman beharko dira, eta gehieneko altuera ez da 1,75 metrotik gorakoa izango. Eraikinaren estalkiarekiko plano paraleloak osatuko ditu. Tratamendu arkitektonikoa izango du, eta ingurunearekin eta eraikuntzarekin bat datorren irtenbide teknikoa. Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin: Ikusmen-inpaktua saihesteko edo minimizatzeke moduan jarriko dira. Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira. Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
<i>Hegadak</i>	Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira. 3,00 m-tik gorako altuera duten hegaldiak baino ez dira baimenduko, espazio publikoaren edo aurrez aurre duten lursail urbanizatuaren sestratik gora.
<i>Sarbideak</i>	Garaje-arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira. Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalerak 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek aldeztatu onartu beharko dituzte.
<i>Eraikineko instalazioak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotan izan ezik, horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko baitira. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatua, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

147.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzitzekoaren % 25 baino handiagoa izango.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Bateragarria		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak A1 egoeretara mugatuko dira.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1-C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin</i>	Debekatua		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>bateragarri ez diren jarduerak</i>			
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduerak ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Merkataritza-lokalaren modalitatean. B1 eta B2 egoerek sarbidea eta gune independentea eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizia eskatuko dute.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	1. motako lokalak bakarrik baimentzen dira. Beilatokiak debekatuta daude.
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		B2 egoeran, eraikinaren komunikazio-elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedulan, lehen erabilerako baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. Sarbite baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori goiko edozein solairutan (B3) lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabili beharreko gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu.
<i>Apartamentu turistikokoak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistikoko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbite baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki-jarduera hori edozein goi-solairutan lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabilera horretarako erabili ahal izango den gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria	B2-B3	Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistikoko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbite baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria	B2- B3	Sarbite baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu-jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Bakarrik 1 eta 2 lokal motetan.
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	1. motako lokalak solairu berean kokatu ahal izango dira, baldin eta etxebizitzak badaude komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bananduta badago, B2 egoeran izan ezik, egoera hori erabili ahal izango baitu. 1 motako lokalean, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartuko da, baldin eta bulego-lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. 2 motako lokaletan, etxebizitzek erabiltzen duten komunikazio-gunetik aparte egokitu beharko da nahitaez, eta A1 edo A2 egoeran egongo da beti. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria- eta biltegi-erabileretarako eskatzen diren baldintzak.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	A1-B2	Sarbide baten eta komunikazio-gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia-jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A1	
<i>Erljiokoa</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	A2, B1 eta B2 egoerak baimentzeko, komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetik bereizita eta bereizita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A1_A2_B1-B2	120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango da, soilik komunikazio-nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi-erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago. 120 m ² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzaren komunikazio-gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza-erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerak etxebizitzaren komunikazio-gune bera izan dezakete lokalak 120 m ² gainditzen ez dituenetan. Azalera handiagoa duten lokalak beti egongo dira A1 edo A2 egoeran. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerak nahitaez Bateragarriak izan beharko dira etxebizitzarekin.
<i>Generikoa</i>	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

5. ATALA. A05. DENTSITATE TXIKIKO ERAIKIN ATXIKIAK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.

148.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia hori unitate bertikal independenteetan kokatutako familia bakarreko etxebizitzari dagokio, erabilera publikoko bide edo espazio libreakin lerrotatutako patio/lorategiarekin eta alboko mehelinak partekatzearen berezitasunarekin.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

—Eraikigarritasun orokorra 0,60 m²/m² izango da.

b) Sestra azpian:

—Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:

- Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
- 0,2 m²/m²-ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.

—Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeako parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe..

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege zurek aitortutako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 250 m ² s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 7 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatiaren, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren, sestra gainean, kanpoko mugetatik hiru metro bereizita ateratzen direnak, tipologiaren arabera atxikita dagoen eraikuntza izan ezik. Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko leerrokadurak gainditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio-mugaraino. Fatxadatik espazio publikoaren aurrealdea bide-leerrokadurarekin edo leerrokadura ofizialaren atzeraemangunearekin jarri ahal izango da. Nolanahi ere, fatxada nagusitik neurtutako 15 metroko sakonera izango du gehienez.
<i>Sestrak</i>	Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu-kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+1+BCkoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 7 metrokoa izango da gehienez. Gailurraren altuera, zeharka, estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatiaren. Eraiki gabeko lurzatiaren, unitate independente bakoitzak etxebizitza bat osatuko du.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m ² -ko oinplanoa eta 2,30 m-ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izango. Oro har, eraiki gabeko espazioan, estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak jartzeko baimena ematen da, sestra gaineko obra-elementurik ez dutenak, hala nola igerilekuak, joko-pistak eta abar, eta muga jakinekiko tartea mantenduko da.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	Estalkiak, ahal dela, 2, 3 eta 4 uretara inklinatuko dira, eraikinaren arabera. Estalkia modu tradizional-ganbilean egongo da, eta gehienez % 40ko maldak izango du. Estalkiaren planoak teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren isurialdeak maldak uniformeak izan behar du, eta debekatuta dago bi maldak dituzten isurialdeen soluzio mistoak egitea, bereziki, amansardatutako soluzioak. Estalki lauak ere baimenduta daude.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira leerrokaduraren gainetik irteten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan.

	Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo. Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira. Espazio publikotik ikus ez daitezen moduan antolatuko dira. Gailurra gainditzea saihestuko dute beti. Estalkiko elementuren bat edo instalazioren bat zerbitzutik kanpo geratzen bada, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
<i>Hegadak</i>	Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira.
<i>Hormen tratamendua</i>	Akaberei dagokienez, ez da mugarik ezartzen. Hala ere, ingurunearekin bat ez datozen kolore deigarriak saihestuko dira.
<i>Sarbidea</i>	Lurzati bakoitzak oinezkoentzako banakako sarbidea izango du espazio publikora. Ibilgailuetarako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da. Lurzatirako sarbideak nahitaez espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, alde zurretik udal-zerbitzu teknikoek onartuta.
<i>Eraikineko elementuak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotan izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

149.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzitzkoaren % 15 baino handiagoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da.:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Berezkoa	A0	
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Ez bateragarria		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Ez bateragarria		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren tailerreko jarduerak.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Debekatua		
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak. Hornidura jarduerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Ez bateragarria		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Ez bateragarria.		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Ez bateragarria		
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Ez bateragarria		
<i>Gizabideko kultura</i>	Ez bateragarria		
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Ez bateragarria		
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

6. ATALA. A06. ENTSITATE TXIKIKO ERAIKIN SALBUETSIK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.

150.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia hori lurzati independentean kokatutako familia bakarreko etxebizitzari dagokio. Kasu horretan, binakako etxebizitzaren tipologiak metatzen dira (gehienez 2 etxebizitza), hirigintza-erregulazioaren ondorioetarako, salbuesitako etxebizitza independentearen ezaugarri berberak baitituzte. Bere partzelarekin batera, erregistro-unitate bakarra da, bidetik sarbide eskusiboa eta independentea duena, erabilera publikokoa.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gaineen:

—0,50 m²/m²-ko eraikigarritasun generikoa ezartzen da.

—Landa-kokalekuak ZU-RE-07 eremu globalean sartutako lurzatieen kasuan, eraikigarritasuna 0,20 m²/m² izango da.

b) Sestra azpian:

—Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:

- Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
- 0,2 m²/m²-ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.

—Hala ere, kasu zehatz horretan eta modu justifikatuan, eraikigarritasun handiagoa baimendu ahal izango da.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege zurrerak tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 500 m ² etxebizitza baterako lurzati eta 600 m ² bi etxebizitzarako lurzati.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatiaren, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko leerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu-eremu gisa, mugakide diren mugei eta leerrokadura ofizialari 4 metroko atzeraemangunea aplikatzearen ondorioz. Landa-kokalekuak ZGE-RE-07 eremu globalean sartutako lurzatiaren, eraikinaren mugimendu-eremua mugakideen mugei 5 metroko atzeraemangunea eta leerrokadura ofiziala aplikatzearen emaitza izango da, antolamendu-planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe. Oro har, lurzati bereko edo partzela desberdinetako eraikinaren artean 8 metroko gutxieneko distantzia ere gordeko da. Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko leerrokadurak gainditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio-mugaraino.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinaren sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 40koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu-kopurua egungoa izango da. HAPO hau indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+2+BC izango da, salbu eta bigarren solairuan (2) lehenengo solairurako zehaztutako eraikigarritasunaren % 50 bakarrik erabili ahal izango dela (1). Sestra azpian soto bat dago.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPNa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 9 metrokoa izango da gehienez. Gailurraren altuera, zeharka, estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Eraikitako lurzatiaren egungoa izango da etxebizitza-kopurua. Eraiki gabeko lurzatiaren, unitate independente bakoitzak etxebizitza bat osatuko du. Binakako etxebizitzaren tipologiaren kasuan, bi etxebizitza izango dira.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lurzatiaren guneko libre pribatua</i>	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m ² -ko oinplanoa eta 2,30 m-ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izango. Oro har, eraiki gabeko espazioan, estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak jartzeko baimena ematen da, sestra gaineko obra-elementurik ez dutenak, hala nola igerilekuak, joko-pistak eta abar, eta muga jakinekiko tartea mantenduko da. Era berean, baimena ematen da sestra gaineko eraikuntzak antolatze, jolas- eta kirol-erabileretarako (frontoiak, aldagelak, etab.) eta antzeko beste instalazio batzuetarako, eraikuntza-garaieraren baldintzak eta ezarritako

	mugekiko bereizketak errespetatzen badituzte. Estaliak badira, partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Sarbideak</i>	Lurzati bakoitzak oinezkoentzako banakako sarbidea izango du espazio publikora. Ibilgailuetarako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da. Lurzatiako sarbideak nahitaez espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, alde zurretik udal-zerbitzu teknikoek onartuta.
<i>Eraikineko instalazioak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotan izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

151.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 15 baino handiagoa izango.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Berezkoa	A0	
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Ez bateragarria		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Ez bateragarria		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Bateragarria	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren tailerreko jarduerak.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Debekatua		
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira..
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatutako Bateragarriak jarduerak.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Ez bateragarria		
<i>Nekazar-turismo establezimenduak eta landetxeak</i>	Bateragarria.	A0	ZU-RE-07 eremu globalean, landa-kokalekuak. Erabilera horretarako bereziki, eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa guztizkoaren % 50ekoa izan daiteke.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Ez bateragarria.		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Ez bateragarria		
<i>Erlijiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Ez bateragarria		
<i>Gizabideko kultura</i>	Ez bateragarria		
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Ez bateragarria		
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

III. KAPITULUA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK

1. ATALA. B01. INDUSTRIALDEKO PRODUKZIOKOA

152.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia horri dagokio jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikuntza, industrialdeetan multzokatuta.
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun orokorra 0,60 m²/m² izango da.
 - b) Sestra azpian:
 - Sestra gainean ezarritako eraikigarritasun orokorraren erdia ezartzen da.
 - Komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeko, ez dira zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasun-gehikuntzak, gauzatutako eraikigarritasunari dagokionez.
3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPC indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Aldez-aurretik dauden lur-zatiekiko, gaur egungoa. Lur-zati berriekiko, 400 m ² s.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPC hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 18 metro.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, eraiki gabeko lurzatiarako ezarritako gutxieneko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatiaren, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatiaren, lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak partzelaren mugek zehaztuko dituzte, salbu eta eraikuntza atzera eraman behar denean bisten zortasunengatik. Kasu horretan, lurzatiaren mugetan 4 metroko atzeraemangunea aplikatzearen emaitza izango dira. Eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren % 100eko okupazioa ezartzen da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	2 solairu. Solairuak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 har dezake.
<i>Eraikinen gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPC indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinen estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzatiak oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiatzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librean aparkalekurako, zamaletarako eta aisialdirako gune librerako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegiak eta abarretako elementuak ezartzeko baimena

	ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Sarbidea</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Eстетikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolahi ere, ondoko erabilaren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokionez. Egitura agerian uztea saihestuko da.

153.- artikulua.- Erabilaren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzizkoaren % 50 baino handiagoa izango.

2. Erabilaren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Asimilatua	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			
<i>I+G+Bko zentroak</i>			
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

2. ATALA. B02. EKOIZPEN ISOLATUA

154.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia hau jarduera ekonomiko isolatu eta independenteetara bideratutako eraikuntzari dagokio.
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun orokorra 0,60 m²/m² izango da.
 - b) Sestra azpian:
 - Sestra gainean ezarritako eraikigarritasun orokorraren erdia ezartzen da.
 - Komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeko, ez dira zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasun-gehiruntzak, gauzatutako eraikigarritasunari dagokionez.
3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzatiaren baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legea aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiari dagokionez, egungoa.
<i>Partzelazioak</i>	Baimendutakoak, gutxienez 400 m ² -ko lurzatiaren mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren leerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatiaren gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe.

	Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzati kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzati kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gun e libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzati oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiatzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea aparkalekurako, zabalantarako eta aisialdirako gun e librerako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegi etako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Sarbidea</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Estetikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokionez. Egitura agerian uztea saihestuko da.

155.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzizkoaren % 50 baino handiagoa izango.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Se permiten electrolineras y puntos de recarga para uso privado.
<i>Bizitegi erabilerarekin</i>	Berezkoa	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>bateragarri ez diren jarduerak</i>			
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Asimilatua	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Debekatua		
<i>Ostato-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			
<i>I+G+Bko zentroak</i>			
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

3. ATALA. B03. HIRUGARREN SEKTOREA - MERKATARITZA

156.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia hori dagokio hirugarren sektoreko merkataritza-erabilerarako eraikinari.
 - a) Sestra gaineen:
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiek eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gaineen:
 - Lurzati horietarako, indarrean jarraitzen dute osatzen ditudan planeamenduak zehazten dituen parametro hauek, eta bidalitako planeamendu gisa adierazten da:
 - Eraikigarritasun fisikoa.
 - Gehieneko okupazioa.
 - Gutxieneko lurzatiek
 - Eraikuntza-lerroakadurak.
 - Eraikuntzaren altuera.

- Solairu kopurua

b) Sestra azpian:

—Eraikigarritasun orokorra beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren bikoitza izango da, eta sotoko bi solairutan kokatu ahal izango da.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeako parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegitzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librean aparkalekurako, zabalenerako eta espazio libre pribaturako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegi-tako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Sarbidea</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Estetikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolanahi ere, ondoko erabilaren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez. Egitura agerian uztea saihestuko da.

157.- artikulua.- Erabilaren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 50 baino handiagoa izango.

2. Erabilaren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduerak ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Bateragarria	A0	

ARAUDI OROKORRA

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			
<i>I+G+Bko zentroak</i>			
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

4. ATALA. B04. TERTZIARIOA - OSTATU HARTZEA

158.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Tipologia horri dagokio hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntza, noizbehinkako bizitokirako.
2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Lurzati horietarako, indarrean jarraitzen dute osatzen ditudan planeamenduak zehazten dituen parametro hauek, eta bidalitako planeamendu gisa adierazten da:
 - Eraikigarritasun fisikoa.
 - Gehieneko okupazioa.
 - Gutxieneko lurzatia
 - Eraikuntza-lerrokadurak.
 - Eraikuntzaren altuera.
 - Solairu kopurua
 - b) Sestra azpian:

—Eraikigarritasun orokor bat ezartzen da, beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea, sotoko solairu batean kokatu ahal izango dena.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gunen libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzatiak oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiatzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librean aparkalekurako, zabalenerako eta espazio libre pribaturako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegiatetako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Sarbidea</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Estetikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolanahi ere, ondoko erabilaren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez. Egitura agerian uztea saihestuko da.

159.- artikulua.- Erabilaren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 30 baino handiagoa izango.

2. Erabilaren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Ez bateragarria		
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Ez bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Berezkoa		
<i>Ilkasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

5. ATALA. B05. TERTZIARIA-GIZARTE-BILERA

160.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia horri dagokio hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntza, noizbehinkako bizitokirako.
- Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Lurzati horietarako, indarrean jarraitzen dute lurzati horiek osatzen dituen plangintzak zehazten dituen parametro hauek, eta bidalitako planeamendu gisa adierazten da:
 - Eraikigarritasun fisikoa.
 - Gehieneko okupazioa.
 - Gutxieneko lurzatia
 - Eraikuntza-lerrokadurak.
 - Eraikuntzaren altuera.
 - Solairu kopurua
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun orokor bat ezartzen da, beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea, sotoko solairu batean kokatu ahal izango dena.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeako parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN ETA ESTETIKAKO BALDINTZAK	
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Sarbideak</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Baldintza estetikoak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez.

161.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 30 baino handiagoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Ez bateragarria	A0	
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak</i>	Ez bateragarria		
<i>Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga-puntuak baimentzen dira
<i>Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak</i>	Ez bateragarria		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Ez bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Ez bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

6. ATALA. B06. TERTZIARIOA-BULEGOA

162.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia horri dagokio hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntza, noizbehinkako bisitokirako.
- Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Lurzati horietarako, indarrean jarraitzen dute osatzen ditudan planeamenduak zehazten dituen parametro hauek, eta bidalitako planeamendu gisa adierazten da:
 - Eraikigarritasun fisikoa.
 - Gehieneko okupazioa.
 - Gutxieneko lurzati
 - Eraikuntza-lerroakadurak.
 - Eraikuntzaren altuera.
 - Solairu kopurua
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun orokor bat ezartzen da, beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea, sotoko solairu batean kokatu ahal izango dena.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Orube eta lur-zatien itxiera</i>	Eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
<i>Lur-zatiaren gunen libre pribatua</i>	Lurzati libre aparkalekurako, zamaletarako, egonlekuetarako, lorategitarako eta antzeko erabileretarako erabiliko da.

ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK

<i>Sarbideak</i>	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
<i>Estetikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokionez. Egitura agerian uztea saihestuko da.

163.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da gutzitzkoaren % 30 baino handiagoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak</i>	Ez bateragarria		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria		
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistiko etxebizitza</i>	Ez bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Bateragarria		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Característico	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			
<i>I+G+Bko zentroak</i>			
Ekipamendu pribatuko erabilerak			

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	A1	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Ez bateragarria		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Ez bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Genérico</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

7. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK

164.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Eraikigarritasunari dagokionez, honako hau ezartzen da:
 - Sestra gainean:
 - Finkatu egiten da Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik gauzatutako eraikigarritasuna.
 - Justifikatuta eta Plan Berezia idatzi ondoren, eraikigarritasuna % 15 handitu ahal izango da, aurretik gauzatutakoarekin alderatuta.
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun orokorra beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren bikoitza izango da, eta sotoko bi solairutan kokatu ahal izango da.
- Xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da eraikigarritasunaren, solairuen, altueraren, lerrokaduren eta abarren kokapena egokitzeko.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatze parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati eraikigarria</i>	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Banantzeen kasuan, gutxieneko lurzati jatorrizko azaleraren % 5 izango da.
<i>Partzelazioak</i>	Lurzati eraikiezinak sor ditzaketen bereizketak ez dira baimentzen. Segregazioak modu justifikatuan baimentzen dira honako kasu hauetan: - Aldameneko zuzkidurei ere gehitzen zaienean, erabilera bererako. - Ekipamendu-erabilera bererako erabiltzen diren partzela desberdinak lortzeko.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

	Lehendik dauden lurzatiaren gaineko eraikuntza berriak mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du.
<i>Sestrak</i>	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Hala ere, irakaskuntza-ekipamenduen kasuan % 60raino igo ahal izango da, eta kirol-ekipamenduen kasuan % 40raino. Okupazio horrek eraikuntza konputagarriari eragiten dio, eta alde batera uzten dira konputagarriak ez diren baldintzak dituzten eraikuntza eta instalazioak. Beheko solairuko sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste areto batzuk jarri ahal izango dira.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Gehieneko solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera</i>	Gaur egungoak finkatuko dira. Eraikin berrien kasuan, ezingo da gainditu BS+3ko altuera, gehienez 16 metroko altuerarekin. Kirol-ekipamenduen kasuan, solairu kopurua ez da BS+1 baino handiagoa izango eraikin berrian, eta gehienez 9 metroko altuera izango du. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
<i>Estetikari buruzko zehaztapenak</i>	Ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezartzen; nolahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitatezko eta akaberako materialak eta eraikuntza-irtenbideak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak eta mantentze erraza ahalbidetzen dutenak, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokionez.

165.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 45etik gorakoa izango.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Familia bakarreko etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Familia bakarreko etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	B2	
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Bateragarria	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria		
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Ez bateragarria		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Ez bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Ez bateragarria		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Ez bateragarria		
<i>Agroturismo establezimenduak eta landetxeak</i>	Ez bateragarria		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Gizabidezko kultura</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Osasuna</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Kirola</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Erljiokoa</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	Ekipamendu modalitate beraren arabera.	
<i>Generikoa</i>			
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

IV. KAPITULUA. ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO AZPIEREMUAK

1. ATALA. SLEL. ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA

166.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

- Oro har, honako irizpide hauek ezartzen dira esku hartzeko.
 - Espazio horiek aisialdirako eta aisialdi publikorako duten funtzioaren arabera tratatuko dira.
 - Lorategiak eta zuhaitzak izango dira nagusi, tratamendu gogorren eta lurzoruaen itxituraren aurrean.
 - Baimendutako instalazioak eta eraikuntzak ingurunera egokituko dira, konpositore gisa, formak, bolumenak eta espazio irekien izaera desitxuratzen edo hondatzen duten materialen erabilera saihestuz.
 - Haur-jolasak eta -parkeak ezartzeko baimena ematen da. Baita estali gabeko kirol-instalazioetarako ere, eta azalera hori ezingo da izan espazio librearen % 10 baino handiagoa.
- Oro har, espazio horietan ezartzen den eraikuntzak ezin izango ditu parametro hauek gainditu:

- Gehieneko okupazioa: espazioaren azaleraren % 5.
- Gehieneko eraikigarritasuna. 0,1 m²/m²s.

3. Honako hauek behin-behinean ezartzeko baimena ematen da:

- Kultura- eta jolas-ekitaldietarako eta antzekoetarako instalazioak:
- Postuak, etxolak, terrazak eta edariak, izozkiak eta abar saltzeko instalazioak, Udalak horretarako agintzen duen administrazio-araubidean.

- a) Sestra azpiko aparkalekuak ezar daitezke. Parametroak eta zehaztapenak Plan Bereziaren bidez garatu beharko dira.

2. ATALA. SLEQ. ZUZKIDURA PUBLIKOEN TOKIKO SISTEMA

167.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

1. HAPO hau indarrean sartzean eraikitako hirigintza-lurzatietan gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatu da.
2. Aurrekoa gorabehera, egun dagoen eraikigarritasuna baino % 25 gehiago eraiki daiteke, hargatik eragotzi gabe dokumentu honen I. eranskinean eraikigarritasun zehatza duten zuzkidura jakin batzuei buruz ezarritakoa.
 - a) Eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.
3. Sestra azpian, zuzkiduraren helburuaren eta beharren arabera dagokion eraikigarritasuna ezarriko da askatasunez.
 - a) Beheko solairuko sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste areto batzuk jarri ahal izango dira.
4. Lurzatiak bereiz daitezke.
5. Eraikin berrien kasuan, ezingo da gainditu BS+5eko altuera, 22 metroko gehieneko altuerarekin.
6. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.

3. ATALA. SLVI. BIDE SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK ETA APARKALEKUA

168.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

1. Oro har, honako hauek baimentzen dira:
 - Azpiero horien bide-funtzioaren berezko instalazioak.
 - Hiri-altzariak.
 - Lur gaineko eta sestra azpiko aparkalekuak.
 - Zerbitzuguneak, gasolindegia, elektrolindia eta elektrizitatea kargatzeko guneak, indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako baldintzetan, Udalak berak ezar ditzakeenekin osatuta.
 - Aldez aurretik baimenduta postuak, etxolak, terrazak, kioskoak eta edariak, izozkiak eta abar saltzeko instalazioak, Udalak horretarako agintzen duen administrazio-araubidean.
2. Sestra azpian honako hauek ezartzeko baimena ematen da:
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - Garraio kolektiboa.
 - Aparkalekuak.
 - Bide-sarearekin eta haren funtzioarekin bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.
3. Udal-bideen sisteman, baimena ematen da, oro har, lurpea aparkaleku gisa erabiltzeko eta erabiltzeko. Erabilera hori Plan Orokorra aldatu beharrik gabe ezarri ahal izango da.

4. ATALA. SLIS. AZPIEGITUREN ETA HIRI-ZERBITZUEN TOKIKO SISTEMAREN AZPIEREMUAK

169.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

1. Baimena ematen da espazio horietan zerbitzu bakoitzaren berezko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak ezartzeko.
2. Transformazio-estazioak eta azpiestazioak bizitegi-eraikinetik gutxienez 15 metrora jarriko dira, eta segurtasun-baldintza egokiak gordeko dira.

VI. TITULUA

HIRIGINTZA-PLANGINTZA GARATZEA ETA GAUZATZEA

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPEN

1. ATALA. MUGAKETA ETA MOTAK

170.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak

1. HAPOk lurzoru-mota eta -kategoria hauek zehazten ditu:
 - Hiri-lurzoru finkatua.
 - Hiri-lurzoru finkatugabea.
 - Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
 - Lurzoru urbanizaezina.
- a) Eskubide eta betebeharren araubidea eta horiek mugatzeko irizpideak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezartzen dira.
- b) Horien mugaketa dagozkien planoetan adierazten da.
2. Hirigintzako sailkapenaren espazio-eremuen, eremuen, sektoreen, eremu globalen eta hirigintza-antolamendua zehazteko beste figura batzuen mugaketa gutxienez zuzendu ahal izango da, plan orokorra aldatu beharrik gabe, honako irizpide hauen arabera:
 - a) Errealitate fisikora egokituz.
 - b) Interes orokorreko arrazoiak direla-eta, Plan Orokorreko aurreikuspenak egokitu edo egokitu egin behar dira, behar besteko interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak konpontzeko eta planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkorrago lortzeko.
 - c) Eremuaren murrizketa- edo zabaltze-muga Plan Orokorrak honek mugatutako azaleraren % 6an ezartzen da. Parametro hori gainditzen duten birmugaketak Plan Orokorraren aldaketaren bidez artikulatuko dira.
 - Nolanahi ere, sistema publiko orokorretan esparruak murrizteko, Plan Orokorra aldatu beharko da.
 - d) Eremuak gehitzeak edo murrizteak ez du ekarriko esleitutako eraikigarritasuna aldatzea.
3. Lurzoruaren kategorizazio desberdinerako irizpideak indarrean dagoen legerian ezartzen dira.
 - a) Plan Orokorrak lurzoruaren kategorizazioa ezartzen du antolamendu xehatua ezartzen den eremuetarako. Garapen-planeamendura igortzen diren eremuek ezarriko eta justifikatuko dute lurzoruaren kategoria..

2. ATALA. LURZORUAREN ARAUBIDEA

171.- artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak

1. Hirigintzako eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian ezartzen da.
 - a) Lege-esparrua garatuz, betebeharrak horien barruan sartzen dira:
 - b) Plangintza orokorrean ezarritako zehaztapenetatik ateratzen direnak.
 - c) Garapen-plangintzan ezarritako zehaztapenetatik ondorioztatzen direnak.
 - d) Berdinbanaketa- edo desjabetze-proiektuetan ezarritako zehaztapenen ondoriozkoak.

- e) Gauzatze-proiektuetan ezarritako zehaztapenetatik ateratzen direnak.
- 2. Bereziki, aipatutako betebeharren artean daude:
 - a) Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak egikaritzeko obrak lortzea eta ordaintzea, betiere hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenetatik eratorritik bada eta indarrean dagoen legerian horrela aurreikusten bada. Betebehar hori urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak ere heda daiteke, HAPOk hala ezartzen badu.
 - b) Lurrak lortzea eta sistema lokalen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea.
 - c) Arlo sektorialetan hirigintza-antolamenduari edo ukitutako legedi eta plangintzatik eratorritako zehaztapenak bete eta betetzea; bereziki, adierazitako konpentsazio-neurriak betearaztea, egikaritu beharreko lursailen kokalekua eta hirigintza-sailkapena edozein izanda ere, baita, hala badagokio, aipatutako neurriak gauzatzeko behar diren lurrak lortzeko kostuak ordaintzea ere.

172.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatua

- 1. Eremu finkatuak (AC):
 - a) Araudi partikularrak lurzoru-kategoria horretan eremu finkatuak (AC) mugatu ahal izango ditu, horien berariazko eta berezko hirigintza-antolamendua ezartzeko.
- 2. Jarduketa isolatuak:
 - a) Hiri-lurzoru finkatua eraikuntzak zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea, hirigintzako betebehar edo kargarik bete behar ez duena eta/edo dagoeneko bete direnak. Hori gauzatzeko, beharrezkoa izan daiteke, hala badagokio, lurzatiaren doikuntza zehatzak egitea, antolamendu xehatua egokitzeko, edo urbanizazio-obra osagarri zehatzak egitea, indarrean dauden legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako moduan eta irismenarekin.
 - b) Hiri-lurzoru finkatua, Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-antolamendua jarduketa isolatu bidez gauzatzen da. Jarduketa horiek eraikuntza-baldintzak zehazten dituzte, eta, hala badagokio, honako egoera hauen urbanizazio osagarria:
 - Lehendik dauden orubeak, hirigintzako antolamenduak urbanizatzea eraikuntzarako egokitzea eta nahikotzat hartu dituenak.
 - Eraiki daitezkeen lurzatiak, baldin eta, orube izaera eskuratzeko, urbanizazio-obra osagarriak egin behar badira, aldez aurretik edo aldi berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikuluan ezarritakoaren arabera.
 - c) Plan Orokor honetan berariaz aurreikusi ez diren jarduketa isolatuak egiteko, jarduketa gauzatzeko unean dagoen partzela-atala hartuko da mugaketa gisa, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 40. artikuluan ezarritakoaren arabera.
- 3. Aplikatu beharreko araubidea:
 - a) Lursail horiek zuzenean eraiki ahal izango dira, eta/edo, hala badagokio, 2/2006 Legearen 136.a artikuluan aurreikusitako birpartzelatze-prozesuaren mende jarri.
 - b) Indarrean dagoen legeriaren arabera, eraikitze lizentzia ematen den unean, adierazi ahal izango da urbanizazio-obra osagarriak egin behar direla berehala titulartasuna eta jabari publikoa duten lursailak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikuluan arabera, honako honen arabera:
 - Eraikitze/birgaitze proiektuarekin batera urbanizazio-proiektua aurkeztu beharko da, egin beharreko obren arabera hala behar denean.
 - Udalak abalak edo beste neurri batzuk eskatu ahal izango ditu, urbanizazio-obra horiek gauzatea bermatzeko.
 - c) Eraikuntza-jarduketa osatzeko, lurzoru Udalari edo, hala badagokio, partikularrei laga behar zaienean, hori lortzeko erabiltzen den legezko mekanismoa edozein dela ere, lagapen hori bi une hauetako edozeinetan formalizatuko da:
 - Birpartzelatze-proiektua idazten bada, horren esparruan eta betiere eraikitze udal-lizentzia eman aurretik.
 - Eraikuntza-proiektua bakarrik behar denean, hura izapidetu aurretik edo aldi berean eta nahitaezko udal-lizentzia eman aurretik.

173.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatugabea

1. Hiri-lurzoru finkatugabea, jarduketa hauen bidez gauzatu ahal izango da hirigintza-antolamendua:
 - a) Zuzkidura-jarduketak:
 - Jarduketa horietan, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan izango duen partaidetza partzelari esleitutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera kalkulatu da.
 - Zuzkidura-jarduketak xehetasun-azterlanaren edo, hala badagokio, plan bereziaren bidez egingo dira. Agiri horiek, gaitasunaren arabera, zuzkidura-jarduketa gauzatzeko baldintzak justifikatu eta arrazoituko dituzte.
 - Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko betebeharrak eraikitzeke udal-lizentzia eman aurretik edo aldi berean bete beharko dira.
 - b) Jarduketa integratuak:
 - Onartutako jarduketa-sistemaren arabera izango da haren garapena, eta indarrean dagoen legerian ezarritako prozedurei lotuko zaie.
 - Plan Orokor honetan ezartzen dena gorabehera, egikaritze-unitateak dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarri ahal izango ditu, eta planeamenduak zehazten dituen zuzkidura-lurak jaso edo atxikiko dituzte gutxienez.
 - Era berean, jarduera-sistema, oro har, Hitzarmena izango da, salbu eta araudi partikularrak edo garapen-plangintzak besterik adierazten badu. Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu ahal izango du, modu arrazoituan.
 - c) Zuzkidura publikoetarako lurak lortzeko desjabetze-jarduketak:
 - Beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen den kasu guztietan, zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak desjabetu ahal izango dira, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotuta daudelako (2/2006 Legearen 139. artikulua), edo jarduketa horiek eragindako lursailak lortzea aurreratzeko planteatu direlako (2/2006 Legearen 187. artikulua).

174.- artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua

1. Lurzoru urbanizagarrian sartzen dira Plan Orokor honetan dagoeneko ordenatuta dauden edo plan partzialak idaztea proposatzen den lursailak.
2. Lurzoru urbanizagarrien zuzenbide iragankorra:
 - a) Plan Orokorak esleitutako eraikigarritasuna ezin izango da gauzatu dagozkion Plan Partzialak onartu arte, aukeratutako jarduketa-sistemak ezarritako izapideak egin arte, dagozkion lagapenak egin arte eta aurreikusitako urbanizazio-obrak gauzatu arte.
 - b) Aurreko inguruabarrak gertatu arte ezin izango da eraikinik, erabilerarik edo instalaziorik egin, indarrean dagoen legerian aurreikusitakoak izan ezik.
3. Ahalmenak lurzoru urbanizagarrian:
 - a) Sektorekatutako lurzoru urbanizagarrian, dagokion garapen-plangintza onartzen ez den bitartean, hirigintzako edo sektoreko legeriak eta plangintza orokorrak berariaz debekatzen ez dituzten behin-behineko erabilerak eta obrak soilik baimendu ahal izango dira salbuespen gisa. Erabilera eta obra horiek bertan behera utzi beharko dira, eta, nolanahi ere, inolako kalte-ordainik gabe eraitsi ahal izango dira, Udalak hala erabakitzen duenean. Baimena Jabetza Erregistroan agerraraziko da, jabeak onartutako baldintzetan.

175.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezina

1. Lurzoru urbanizaezinean jarduketak garatzeko, HAPOk bi bide aurreikusten ditu:
 - a) Zuzeneko jarduketa, Plan Orokorak zuzenean baimenduta badago, nahiz eta txosten lotesleak behar izan:
 - Hasteko, lizentzia-eskaera aurkeztu beharko da, eskatzen diren agiri edo proiektu teknikoekin batera.
 - b) Plan Berezi bat izapidetzea, jarduketak garapen-plangintzako tresna aldez aurretik idatzi behar badu:
 - Espedienteari hasiera emateko, behar den Plan Bereziaren dokumentua aurkeztuko da, onartzeko.
 - Instalatu nahi diren erabilera eta jardueren aurretiazko baimena beharrezkoa den kasuetarako, Plan Bereziak gutxienez honako alderdi hauek justifikatu beharko ditu:

- Planteatutako erabileren eta eraikinen interes publikoa, baldin eta aurrez aitortu ez bada.
- Proposatutako jarduera eta eraikinen kokalekuaren egokitasuna.
- Lehendik dauden eraikinetan guztiz edo partzialki ezartzea bideraezina izatea.
- Eragindako lursailen eta haien ingurunearen ingurumen- eta natura-baldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen- eta paisaia-arloko esku-hartzerako irizpideak zehaztea.
- Egin beharreko eraikuntzaren eta urbanizazioaren aurreproiektua.
- Hiri-zuzkidurak eta -azpiegiturak konpontzeko proposamena:
 - Tokirako sarbidea.
 - Ur-hornidura.
 - Hondakin-uren saneamendua eta arazketa.
 - Hornidura elektrikoa eta kanpoko argiteria.
 - Hidrokarburoak (gasolia, gasa) eskuratzea, hala badagokio.
 - Hondakinen tratamendua eta kudeaketa.
 - Komunikazio elektronikoen sarea.

c) Plan Orokorrean adierazitako beste edozein.

2. Nolanahi ere, legez nahitaezkoa den guztietan, udal-baimenak eta -lizentziak lortzeko, aldez aurretik beharrezko diren foru- eta lurralde-administrazioen txostenak eta baimenak lortu beharko dira.

176.- artikulua.- Gauzatzeko epeak

1. Jarraian, jarduketak hasteko epeak ezartzen dira, eta planean oro har arautzen dira, araudi partikularrak ezartzen duenari kalterik egin gabe.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketak hasteko epe orokorrak:

- a) Urbanizazio berriko jarduketak (ANU): 8 urte, Plan Orokorr hau behin betiko onartzen denetik aurrera. Nolanahi ere, araudi partikularren fitxetan adierazitakoa gailentzen da.
- b) Urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak (ARRU): 8 urte, Plan Orokorr hau behin betiko onartzen denetik aurrera.

3. Zuzkidura-jarduketak hasteko epe orokorrak: epe hori Plan Orokorraren indarraldi osoan luzatuko da.

4. Eraikuntzako jarduketak hasteko epe orokorrak:

- a) Eraikuntza berriko jarduketa isolatuak: 8 urte Plan Orokorr hau behin betiko onartu zenetik.
- b) Lehendik dauden eraikinak ordeztzea eta eraikinak birgaitzea: plan Orokorraren indarraldi osoan zehar luzatuko da epea, araudi partikularrak kontrakorik adierazi ezean.

5. Jarduketak gauzatzeko tresnak egiteko epeak:

- a) Garapen-plangintzak eta urbanizatzeko jarduketa-programek ezarriko dituzte egin beharreko proiektuak eta obrak idazteko eta gauzatzeko epe zehatzak.
- b) Aurrekoari kalterik egin gabe, Urbanizatzeko Jarduketa Programa idazteko eta onartzeko 18 hilabeteko epe orokorra ezartzen da.

6. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak gauzatzeko eta amaitzeko epeak:

- a) Bi kasuetan, obrak hasteko epea sei hilabetekoa izango da, urbanizazio-proiektua edo obra-lizentziaren emakida onartzen den egunetik zenbatzen hasita. Amaitzeko epea, oro har, 24 hilabetekoa izango da, salbu eta, obra bakoitzaren berezitasunak kontuan hartuta, lizentzian edo baimenean bertan beste batzuk adierazten ez badira.
- b) Urbanizazio-jarduketak hasita daudela ulertuko da, eskatutako antolamendu- eta egikaritze-tresna guztiak onartu eta eraginkorrak izan ondoren, horiek materialki egikaritzen hasten direnean. Hasiera gertatu dela ulertuko da obren hasieraren fede ematen duen administrazio- edo notario-akta dagoenean. Plangintzako, kudeaketako edo exekuzioko edozein tresna iraungiz gero, lurzorua jarduketaren hasieran zegoen egoerara itzuliko da.

7. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak amaitzeko unea zehaztea:

- a) Urbanizazio-obrak gauzatutzat joko dira sustatzaileak Udalari urbanizazioa entregatzeko edo eskura jartzeko aurreikusitako lekua eta ordua jakinarazten dionean, zuzendaritza fakultatiboak obra-amaierako ziurtagiria eman ondoren, eta urbanizazio-obraren harrera amaitzen denean, dagokion harrera-akta sinatuta.

—Administrazioak obrak jasotzen dituenean joko da bukatutzat, edo, halakorik ezean, harrera egiteko epea amaitzen denean, eskaera egiten denetik hasita, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera.

- b) Ondorio beretarako, eraikuntza-obrak osorik edo amaituta daudela ulertuko da, zuzendaritza teknikoak obra-amaierako ziurtagiria eman ondoren, Udalari lehen erabilerako lizentzia eskatzen zaionean.

II. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

1. ATALA. URBANIZAZIO-PROIEKTUAK ETA -OBRAK

177.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea

1. Kasu bakoitzean egin beharreko urbanizazio-obrak, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz, proiektu hauetakoren batean zehazten direnak izango dira:

- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.
- Aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan araututako urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, jarduketa isolatuetan, hala badagokio, beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.
- Aipatutako Legearen 195.2 artikuluan araututako obra publikoko proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta lokalak gauzatzeko proiektuak.

2. Plan honetan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bidez mugatutako jarduketa-eremu integratuak eta/edo egikaritze-unitateak, oro har, aurreko lehenengo atalean (a) aipatutako proiektuen xede izango dira.

- Osagarri gisa, baldintzek eta ezaugarriek hala justifikatzen duten kasuetan, eremu horietan integratutako edo atxikitako lurretan eragina duten obrak eta zuzkidurak obra publikoko proiektuen eta/edo zuzkidura orokorrak eta lokalak egikaritzeko proiektuen xede izan ahalko dira.

3. Zehaztu eta egikaritu gabe dauden urbanizazio-obrak dituzten zuzkidura-jarduketan xede diren eremuak urbanizazio-proiektuen edo urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira, horien irismenaren arabera.

- Nolanahi ere, eraikuntza-proiektua egin eta/edo onartu aurretik egin eta onartu beharko da, bai eta eraikitzeo udal-lizentzia eman aurretik ere.

4. Urbanizazio-obrak zehaztu eta gauzatzeko dituzten jarduketa isolatuen xede diren eremuak arestian aipatutako urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

- Nolanahi ere, eraikuntza-proiektua egin eta/edo onartu aurretik egin eta onartu beharko da, bai eta eraikitzeo udal-lizentzia eman aurretik ere.

5. Aipatutako edozein proiektuen bidez definitu eta tratatu ahal izango dira obra publikoak eta, zehazki, sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean sartutako zuzkidura publikoak.

178.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuek birdoitu ahal izango dituzte espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegiturarako zuzkidura-elementuen antolamendu-konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak, eta, behar izanez gero, eragina izango dute hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonakatze xehatua, jarraian adierazitako salbuespenekin. Ildo horretan, berariaz ulertuko da plangintzan definitutako zerbitzu-azpiegituren sarean trazadurak eta ezaugarriak adierazgarriak direla, eta, beraz, horiek behin betiko zehazteko, urbanizazio-obren proiektuak erabiliko dira beti.

- Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreikusitako birdoikuntzak ezin izango dira hedatu honako hauetara:
—Lurzati eraikigarrien zonakatze xehatua.

- Eremu libre konputagarrien zonakatzeko xehatua, indarrean dagoen legerian arlo horretan araututako estandarra betetzeko.
 - Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek birdoitu ahal izango dute beren mugaketa, baldin eta horrek azalera murriztea edo baldintza kualitatiboak murriztea ez badakar.
- Plangintzan aurreikusi gabeko bide-elementuak irekitzea.
- Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak ezabatzea, plangintzak berak horretarako aukera ematen duenean izan ezik.

2. Bide-komunikazioko sistema orokorrari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, kasu bakoitzean ukitutako eremuaren tratamendu orokorra zehazteaz gain, kasuan kasuko bide-bandaren barruan kasu erabil daitezkeen mugikortasun-moduetara bideratutako espazio espezifikoak identifikatu ahal izango dituzte, bai eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia ere, mugikortasun- eta energia-zerbitzu indibidualak edo kolektiboak ezartzea barne, eta horrek ez du esan nahi hirigintzako antolamenduan inolako aldaketarik eragingo duenik.

179.- artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak

1. Urbanizazio-obren proiektuak bat etorriko dira indarreko lege-xedapenetan ezarritako edukiarekin eta baldintza teknikoekin, irisgarritasuna arautzen dutenak barne, bai eta udalerrian sustatu beharreko urbanizazioari buruzko udal-ordenantzetan zehazten direnekin ere.
2. Era guztietako jarduketetan egin beharreko obrak eta urbanizazio-proiektuak, baita jabe edo parte-hartzaile bakarrarenak ere, publikoak dira, eta, beraz, administrazio-xedapen guztien mende daude.
3. Zehaztapen nahikorik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu beharreko baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, udal-sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren arabera.
 - a) Horretarako, obren sustatzaileak, proiektua egiteko lanak hasi aurretik, horri buruzko jarraibide egokiak eskatu beharko ditu.
4. Nolanahi ere, urbanizazio-obren proiektuek, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta plangintza horretan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, planteatutako proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bidez.

180.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak udalekoak ez diren sustatzaileek gauzatzea

1. Aurrez aipatutako eta behar bezala onartutako proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko ez da alde aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko.
2. Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak Udalari jakinarazi beharko dio obren hasiera eta amaiera, baita etapena ere, halakorik balego.
3. Horri dagokionez, obrak gauzatzeko ondorengo eta ondorengo udal-kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu- eta prozedura-baldintzak bete beharko dira.

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1. ATALA. HIRI-LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATZEA

181.- artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna

1. Ezin izango da, inola ere, eraikuntza berriko lizentziarik eman hirigintza-eremuetako lursailetan edo horien zati batzuetan, plangintza xehatua edo xehetasun-azterketa egitea beharrezkoa denean, kasuan kasuko proposamenak gauzatu aurretik.

- a) Kasuan kasuko arau partikularrean irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, aipatutako garapen-plangintza egitea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinei dagozkien udal-lizentziak eman ahal izango zaizkie obrak egiteko eta obrak segurtasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko.
2. Aurreko paragrafoan deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokion antolamendu xehatua duten lurzatiek hirigintza-plangintzan zehaztuta eduki beharko dituzte fatxada guztien lerroakadurak, altuerak, solairu-kopurua eta eraikuntza-hondoa, bai eta lursail urbanizatuaren eraikinari eusteko sestreren kotak ere, urbanizazio-obra egin ondoren, hala badagokio, orubetzat jo ahal izateko.
3. Udalak eraikuntza-lizentzia ukatuko du baldintza horiek osorik betetzen ez direnean, eta aldez aurretik xehetasun-azterketa bat edo dauden hutsuneak konpontzeko egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua izapidetzea eskatuko du.

182.- artikulua.- Onurak eta kargak urbanizatzeko eta banatzeko baldintzak betetzea

1. Ezingo da lizentziarik eskatu edo eman jarduketa integratuen xede diren eremuetan edo/eta egikaritze-unitateetan sartutako lurzatiek eraikin berriak egiteko, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badira:
 - a) Urbanizatzeko jarduketa-programa egitea eta behin betiko onartzea.
 - b) Lurzatia barne hartzen duen egikaritze-unitatearen onurak eta kargak ekitatez banatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
 - c) Urbanizazio-obra zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
 - d) Kasuan kasuko urbanizazio-obra aldez aurretik gauzatzea; nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, egokitzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntza-obra aldi berean egitea. Kasu horretan, Udalak aldi berean egikaritzeko baimena emateko, komenigarritzat jotzen dituen bermeak jarri ahal izango ditu.
2. Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, ulertuko da lursailek eta partzelek ez dituztela betetzen orubetzat hartzeko beharrezko baldintzak.
3. Ezin izango da lizentziarik eskatu edo eman lehendik dagoen eraikigarritasuna handitzea dakarten obrak egiteko, aurrekoen ordean eraikin berriak eraikitzea barne, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lurzatiek, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen diren bitartean:
 - a) Onurak eta kargak ekitatez banatzeko proiektuaren behin betiko onarpena, lurzatia barne hartzen duena, hala badagokio.
 - b) Hala badagokio, urbanizazio-obra zehazteko eta gauzatzeko behar den proiektua behin betiko onartzea.
 - c) Lagapen-eginbeharrek bete aurretik edo aldi berean, baita berme eta abalen gordailua ere, baldin eta aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada.
4. Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiten badira, ezin izango da eskatu lehen okupazioko lizentzia eta/edo jardueren lehen erabilerako lizentzia edo antzekoa, urbanizazioa jasotzen ez den bitartean, salbu eta lehen exekuzioko abal/bermeak jartzen badira jabetza horri esleitutako karga guztien kontraprestazioan. Nolanahi ere, berme hori gordailutzeak behin betiko likidazioaren konturako kauzio bat dakar, eta ez dakar berekin erregistro-karga kentzea. Karga hori, nolanahi ere, batera egin beharko da onurak eta kargak berdinbanatzeko tresnan jasotako egikaritze-unitate osorako.
 - a) Ezingo da faseka jaso egikaritze-unitate bera.
 - b) Gertatzen den edozein motatako transmisiotan, eskubideak eta betebeharrak subrogatzeko betebeharrak agintzen du.
5. Jarduketa isolatuei lotutako eraikin berriak eraikitzeke udal-lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa bada.
 - a) Ahal den guztietan, urbanizazio-obra horiek eraikuntzako aurretik egingo dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, Udalak urbanizazio- eta eraikuntza-obra aldi berean egiteko baimena emango du, eta, hala badagokio, komenigarritzat jotzen dituen bermeak esleitzera baldintzatuko du.
 - b) Era berean, udal-lizentzia hori emateko baldintza izango da jarduketa hori lotutako zuzkidura publikoetarako lursailak aldez aurretik eta/edo aldi berean Udalari lagatzea.

6. Eraikina ordezten bada, xehetasun-azterketa bat idatzi beharko da bolumenak eta lerrokadurak birformulatzeko, ezarritako baldintza berrien arabera eta

2. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITZEA

183.- artikulua.- Lehendik dauden erabileren eta eraikinen araubidea

1. Oro har, dagokion plan xehekatua formulatu eta onartzen ez den bitartean, urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinek, baldin eta garai hartan indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2/2006 Legearen 101.3.c artikuluan aipatzen diren lehendik zeuden eraikinen berezko izaera izango dute.

2. Plangintza xehekatu hori onartzen ez den bitartean, baimendutako obra eta jarduketan erregimenari dagokionez, indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da. Une horretan, eta 2/2006 Legearen 101.4 artikuluen arabera, ezin izango dira baimendu modernizazio-, finkatze-, bolumen-gehikuntza- edo hobekuntza-obra, salbu eta eraikina gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez egiteko xedea duten obra, betiere lege horretan bertan zehaztutako auri-erregimenari kalterik egin gabe.

3. Plangintza xehekatua onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak horietan araututako behin-behinekotasun-baldintzetan ezartzea baimenduko da.

4. Aipatutako plangintza xehekatuak eta, hala badagokio, haren garapenean, bertan mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitza urbanizatzeko jarduketa-programak zehaztuko dituzte eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala badagokio, dagozkion obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.

5. Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea horri buruz indarrean dagoen legedian eta, hura garatzean, hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako irizpideetara egokituko da.

3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO JARDUERAK ERAKITZEA ETA EZARTZEA

184.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak

1. Lurzoru urbanizaezinean jarduerak eraikitze eta ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, hura garatzeko sustatzen den plangintzan xedatutakora egokituko da.

2. Landa-erabilerak eta obra publikoei lotutako erabilerak ezartzearen kasuan, aplikatu beharreko sektoreko legeriarekin bat datozela egiaztatze aldez aurreko ziurtagiria eskatzen denean, kasu bakoitzean eskumena duen administrazio-erakundeak eman beharko du, lizentzia eman aurretik.

3. Hirigintza-arau horiek lehendik zeuden eraikinetan edo eraikin berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea baldintzatzen duten kasu guztietan, lursail jakin bat lursailekin lotzea, dagokion lehen erabilerako lizentziaren emakida eta/edo baliozkotasuna baldintzatuko da, baldin eta aldez aurretik Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten bada, aipatutako lotura formalizatu dela egiaztatzen duena.

4. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obrek eta jarduketek, baita jarduerak ezartzeko baimendutakoek ere, dagokien ingurumen-ebaluazioa izango dute, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

185.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan

1. Baimendutako erabilerak finkatutzat jotzen diren eraikinetan instalatu ahal izango dira.

a) Aurreko horretatik salbuetsita daude antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak, txabolak, teilapeak, gehigarri prekarioak eta antzeko beste elementu batzuk barne. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

2. Erabilera horiek baimentzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako irizpideak eta izapideak bete beharko dira, eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzak bete beharko dira, plan hau barne, bereziki

eragindako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari dagokienez, eta, hala badagokio, dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari dagokionez, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeke.

186.- artikulua.- Eraikin berrietan erabilerak ezartzea

1. Lurzoru urbanizaezinean erabilera berriak ezartzeko, baimendu daitezkeen landakoak ez diren jardueretarako eraikin berrietan – Interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak, etab.) –, eraikigarritasunari, eraikuntzari eta erabilerari buruzko baldintzatzaile espezifikoak zehazten dituen plan berezi bat formulatu eta onartzearen aurka zehazten ez bada, behintzat. Plan Bereziarekin batera, ingurumen-ebaluazioko nahitaezko azterlana egingo da.

2. Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2/2006 Legearen 28.5.a artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jarduketak izapidetzean txertatuko dira.

- a) Nolanahi ere, baimena eta ezarpena lizentziaren ondoriozko baldintzen mende egongo dira.
- b) Ez da beharrezkoa izango plan berezi hori egitea azpiegitura orokorrak ezartzeko.

IV. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZA, ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA ERABILEREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

1. ATALA. OBRAK ETA ERAIKUNTZAK KONTSERBATZEKO PRINTZIBIO OROKORRA

187.- artikulua.- Urbanizazio-obrak kontserbatzeko betebeharra

1. Urbanizazioa titulartasun publikoko obra da, araubide publikoan egikaritzen hasten denetik, eta Udalak erregimen pribatuan entregatu eta jasotzen duenetik, eta administrazio publikoak kontserbatu behar du.

- a) Aurrekoa gorabehera, Hirigintza Kontserbatzeko Erakundearen tresna ezarri ahal izango da, hala badagokio.

2. Hala eta guztiz ere, titulartasun pribatuko urbanizazio-obrak jabeek gorde eta mantenduko dituzte beti, banakakoak zein erkidegokoak izan; kasu horretan, gastuak jabetza horizontalaren araubideari dagozkion arauen arabera banatuko dira, eta, halakorik ezean, jabeakidetzan dagozkien kuoten arabera.

3. Nolanahi ere, plangintza egikaritzen ari diren urbanizazio-obrak obra publikotzat hartzen dira beti, obra horiek sustatzen edo bultzatzen dituenarena, dela administrazioarena, dela Hitzarmen Batzordearena, eta araubide juridiko publiko hori aplikatzen zaie.

4. Urbanizazioa kontserbatzeko betebeharra, zuzkidura eta zerbitzu publikoen azpiegiturak barne, honako hauetan datza:

- a) Jarduketa bakoitzean parte hartzen dutenak, urbanizazio-obrak jaso arte, haiek kontserbatzera behartuta daude, salbu eta Hirigintza Kontserbatzeko Erakunde bat ezartzen bada.
- b) Udalean, urbanizazio-obrak jaso ondoren. Hala ere, orubeen jabeek helarazten zaie, legez kontserbaziorako hirigintza-erakunde gisa elkartuta, honako kasu hauetan:
 - Edozein prozeduraren bidez borondatez bere gain hartu duenean.
 - Orubeak plangintzak hala xedatzen duen jarduera-eremuen barruan daudenean.

188.- artikulua.- Ondasun higiezinak kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra

1. Gordetzeko betebeharra jabetza-eskubidearen estatutu-kontzepzioaren ondorio da (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 11.1 artikulua).

2. Lurren, instalazioen, eraikuntzen eta eraikinen jabetza-eskubideak honako betebeharrak hartzen ditu, oro har, edozein egoeratan daudela ere:

- Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari bateragarriak diren erabileretara bideratzea.
- Segurtasun-baldintza legeetan, osasungarritasunean, irisgarritasun unibertsalean, apainduraren eta erabilera horien euskarri izateko legeek eskatzen dituzten gainerakoetan kontserbatzea.
- Administrazioak turismo- edo kultura-arrazoiengatik edo hiri-ingurunearen kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko agintzen dituen obra gehigarriak egitea, kontserbatzeko legezko betebeharrak iritsi arte. Azken kasu horretan, obrak Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko eskakizun guztiei edo batzuei egokitu ahal izango zaizkie, eta Administrazioak modu arrazoituaren finkatu beharko du horietako bakoitzerako lortu beharreko kalitate-maila.

3. Landa-lurzorua eraikuntzarik gabe badago edo ez badago, lurrak eta horien landare-masa higadura-, sute- eta uholde-arriskuak saihesteko moduan eta hirugarrenei edo interes orokorrari (ingurumenekoak barne) kalte edo galerak saihesteko moduan ordaindu eta egin behar dira lur horiek kontserbatzeko lanak; segurtasun edo osasun publikoa bermatu behar da; lurzorua, uraren edo airearen kutsadura prebenitu behar da, bai eta beste ondasun batzuetan behar ez bezala kutsatzen diren immisio kutsatzaileak ere; eta, hala badagokio, berreskuratzeko erabilerak aseguratu behar dira. Betebeharrak hori betetzeak ez du salbuetsiko aplikatu beharreko legeriak eta HAPO honetan aurreikusitakoak ezarritako babes-arau gehigarrietatik.

4. Eraikinen kasuan, kontserbatzeko legezko betebeharrak barne hartuko du, gutxienez, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean ezarritako eraikuntzaren oinarritzko baldintzak oro har betetzeko lanak eta obrak egitea, bai eta obrak une bakoitzean esplizituki eska dakizkiekeen legezko arauetara egokitzeko eta instalazioak eguneratzeko lanak egitea ere.

5. Lursailen, eraikinen, eraikinen edo instalazioen jabeek kontserbatzeko betebeharrak dute, kontserbatzeko betebeharraren edukiaren mugaraino.

- Horrela, eraikin, lur eta instalazioen jabeek gorde, mantendu eta zaindu egin beharko dituzte HAPOn ezarritako baldintzen arabera, hirigintza-plangintzarekin bateraezinak ez diren erabileretara bideratuz, eta segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko baldintzetan mantendu beharko dituzte, hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen kasuetan beharrezkoak diren egokitzapen-obrak eginez.

6. Kontserbatzeko betebeharrak orokor horren barruan sartzen dira honako obra hauek:

- Eraikuntzetako berezko zerbitzu eta elementuen erabilera eta funtzionamendu egokia ziurtatzeko eta osagaien ohiko birjarpena ziurtatzeko beharrezkoak diren lanak eta obrak.
- Eraikuntzak eta instalazioak berrezarri eta segurtasunari, osasungarritasunari eta apaindura publikoari buruz eraikuntzari buruzko arauetan edo aldi bereko beste ordenantza batzuetan ezarritako baldintzetara egokitu nahi dituzten obrak, kaltetutako elementuak, negatiboak edo desegokiak, zaharberrituz, konponduz edo ordezkatzuz.
- Behar diren hiri-inguruneak jarduketak.
- Obrak edo segurtasun-neurriak beharrezkoak diren bitartean, kontserbatzeko eginbeharra eten egingo da eraikina aurre-egoeran deklaratzeko denean, eraikin babestuen kasuan birgaitzea bidezkoa izateari kalterik egin gabe. Horrela, babestutako eraikinak guztiz edo partzialki desmuntatzen, aldatzen edo eraisten direnean, administrazio eskudunaren berariazko baimenik gabe, lege dagozkion zehapenez gain, jarduketan arduradunek jatorrizko ezaugarrien arabera birjarri beharko dituzte.

—Aurrekoa gorabehera, urbanizazioan esku hartu ahal izango da, hiri-ingurunearen gaineko jarduketan eta Euskadiko Etxebizitzaren Legean xedatutakoaren bidez.

7. Kontserbatzeko betebeharraren muga:

- Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bateginaren 15.1 artikuluan arabera, kontserbatzeko betebeharrak izango da jabeen kontura egin behar diren obren muga, baldin eta Administrazioak obra horiek agintzen baditu arrazoi turistikoengatik edo kulturalengatik, edo hiri-ingurunearen kalitatea edo iraunkortasuna hobetzeko, oin berriko higiezin bat eraikitzeko egungo balioaren erdian ezartzen da. Obra horiek jatorrizkoaren baliokideak izango dira, eraikuntza-ezaugarriei dagokienez, eta okupazio-baldintza erabilgarriei dagokienez. Muga hori gainditzen denean, administrazio horren funtsen kontura izango dira hura gainditzen duten obrak, interes orokorreko hobekuntzak lortzeko.
- Era berean, kontserbatzeko betebeharraren mugan, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikuluan ezarritakoak agintzen du.

2. ATALA. ESKU HARTZEKO ERREGIMEN ARRUNTA

189.- artikulua.- Urbanizatzeko esku-hartzeak

1. Oraingo urbanizazioaren gaineko esku-hartzeak lehendik dauden hiritartze-elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharbertitzeko, eraberritzeko eta eguneratzeko obrak dira. Irekiera hauetan sailkatzen dira:

- a) Urbanizazioa kontserbatzeko obrak (mantentze-lanak):
 - Espazioak egoera egokian mantentzeko obrak dira. Obra horietan sartzen dira, halaber, natura-izaerako espazio libreak garbitu eta garbitzea helburu duten jarduketak.
- b) Urbanizazioa lehengoratzeko obrak (berriz urbanizatzeko):
 - Berrurbanizazioetat hartzen dira hondatuta geratu diren edo jatorrizko funtzioa behar bezala betetzen ez duten elementuak edo akaberak lehengoratzeko edo lehengoratzeko baino ez diren hiri-eragiketak.
 - Espazio publikoa egokitzea eta oztopo arkitektonikoak kentzea helburu dutenak ere berrurbanizazio-obratzat hartuko dira.
- c) Urbanizazioa eraberritzeko obrak (birmoldaketa)
 - Birmoldaketatzat hartzen dira espazio publikoen kanpoko itxura nabarmen aldatzen duten hiri-eragiketak, lerrokadura ofizialak aldatu gabe. Zehazkiago, aldaketa nabarmenak baimentzen dira bideen antolamenduan, espaloietan, aparkalekuetan, lorategietan eta berdeguneen tratamenduan, eta espazio publikoa aldatuko duen diseinu berri baten arabera oinezkoentzat jartzea.
 - Hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak jartzea, birjartzea, ordezte eta eguneratzea ere birmoldaketa-obratzat hartuko dira.
 - Aplikatu beharreko araubidea:
 - Urbanizatzeko esku-hartze guztietan, HAPNn eta hura garatzeko ordenantzetan ezarritako baldintzak eskatuko dira, baita horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoak ere, inolako lehentasunik bereizi gabe.
 - Oro har, mantentze- eta berrurbanizazio-obrak baimenduta daude udal-eremuan dagoen urbanizazio osoan, eta urbanizazio-arauen baldintzetara egokituko dira.
 - Birmoldaketa-obrei dagokienez, HAPO honek berariaz definitu ahal izango ditu obrak, edo, bestela, zuzenean planteatu ahal izango dira geroago.
 - Aurrekoa gorabehera, urbanizazioan esku hartu ahal izango da, hiri-ingurunearen gaineko jarduketan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean xedatutakoaren bidez.

190.- artikulua.- Eraisteko esku-hartzeak

1. Eraistea lehendik dagoen eraikin bat erabat edo zati batean desagertzera bideratutako esku-hartze mota bat da. Honako obra hauetan banatzen dira:

- a) Unean-unean eraisteko obrak:
 - Eraikin nagusiari gorputz txikiak, eraikuntzak edo eranskinak kentzeko xedea dutenak dira.
 - b) Zati bat eraisteko obra:
 - Eraikin nagusiko gorputz edo pieza bat edo batzuk suntsitzeko xedea dutenak dira, eta lehendik dagoen eraikinaren egituraren, fatxaden eta beste elementu batzuen zati bat mantentzen dute.
 - c) Erabateko eraipen-obrak:
 - Lehendik dagoen eraikina erabat suntsitzea eta behin betiko desagertzea helburu dutenak dira.
2. Aplikatu beharreko araubidea:
- Erabateko eraipeneko obrek eraikuntza-proiektu berriari lotuta egon beharko dute beti, eta eraisteko lizentzia emateko, aldez aurretik eraikuntzakoa lortu beharko da.
 - Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean lege kanpokatutaz jotzen diren eraipenak gertatzen badira, aginduzko lizentziarik ez dutelako, exekuzio-agindurik ez dutelako edo horien zehaztapenekin bat ez datozelako, higiezinaren titularrak edo jarduketa horien erantzuleak, indarreko legeriak aurreikusten dituen hirigintzako arau-hausteak egiteaz gain, eraitsitakoa berreraikitza behartu ahal izango dira, babestutako higiezinak izanez gero, dagozkien zehapen ekonomikoei kalterik egin gabe.

—Finkak besterenduz gero, eskuratzailerak aurreko jabeak izandako erantzukizunak jasango ditu, indarrean dagoen legerian aurreikusitako subrogazio errearen printzipioaren arabera.

3. Eraisteko obretan kontuan izan beharko dira ingurumen-araudiak ezartzen dituen eskakizun bereziak, bai obrak egin eta hondakinak kentzerakoan, bai hondakinak garraiatu eta kudeatzerakoan.

191.- artikulua.- Birgaitzeko esku-hartzeak

1. Birgaitze-esku-hartzetan hartzen da lehendik dagoen eraikuntza edo urbanizazio baten gainean egin beharreko obren multzo sistematizatua, aurrekoa osorik edo zati batean beste bat bihurtzeko, haren balio arkitektonikoetara hobeto egokitzen dena eta bizigarritasun- eta erabilera-baldintza hobeak dituen. Eraikuntzen gaineko birgaitze-esku-hartzeak eraiki gabeko lursailen urbanizazioa eta akaberak egokitzeko obretara zabaldu ahal izango dira.

2. Era berean, birgaitze-obratzat hartuko dira dauden oztopo arkitektonikoak kentzeko egiten direnak.

3. Birgaitzeko jarduketarako babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritakoaren arabera, birgaitzeko obra hauek bereizten dira:

a) Zaharberritze zientifikoko lanak:

—Eraikin edo instalazio baten gaineko eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gaineko eraikuntzako esku-hartze mota bat da, eta garrantzi handia du hiri-ehunean, arkitektura-balio espezifikoaren ondorioz, haren ezaugarriak kontserbatzeko eta balioesteko, barruan aipaturako balioen arabeko erabilera edo erabilerak ahalbidetzeko.

b) Zaharberritze kontserbatzaileko obrak:

—Eraikin edo instalazio baten gaineko eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gaineko eraikuntzako esku-hartze mota bat da, garrantzi bereziko balio arkitektonikorik ez duena, baina eraikitako ondarearen zati interesgarria dena, elementu garrantzitsua baita tipologiaren ikuspegitik, bere barne-banaketatik, banaketa bertikaleko elementuen antolaketatik, lursailaren okupazioa eta kokapenagatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.

—Zaharberritze kontserbatzailearen helburua eraikuntza kontserbatzea eta haren funtzionaltasuna bermatzea da, edozein kasutan haren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatu behar dituzten obra batzuen bidez, eta barruan ez da onartuko horiekin egokiak ez diren erabilera edo erabilerarik. Esku-hartze horren barruan sartuko dira eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berritzea, baimendutako erabilerak hartzeko beharrezkoak diren elementu berriak sartzea eta eranskin degradatzaileak ezabatzea.

c) Kontserbazio- eta apainketa-obrak:

—Eraikuntzako esku-hartze mota bat da, lehendik dauden eraikinetako akabera-elementuak konpondu, berritu edo ordezkatzera zuzendua, bai eta elementu horiei gutxieneko bizigarritasun-baldintzak mantentzera edo hornitzera ere, gutxieneko higie-nezerbitzuei, bainugelen aireztapenari, komunei, sukaldeei eta gainerako pieza bizigarriei dagokienez; eraikinari instalazio egokiak ematea, ur-hornidurari, elektrizitateari, berokuntzari eta saneamenduari buruz indarrean dagoen araudiaren arabera; argiztapen- eta aireztapen-baldintzak hobetzea, bai eta bai, bai, bai, fatxadak, bai, bai, behar diren beste pieza berriak, bai, bai, eraikin txikiak, bai, behar diren

—Kontserbazio- eta apainketa-esku-hartze batean sartzen diren obrek ez dute eraginik izango eraikinaren egonkortasunean, ez zimenduetan, ez egitura sostengatzailean, ezta estalkiaren egituraren ere. Horrek eragin txikia izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, eraikinari funtsezko instalazio teknologiko eta higieniko-sanitarioak eta lehen adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak emateko soilik.

d) Finkatze-lanak:

—Eraikuntzako esku-hartze mota bat da, eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera bideratua, egiturazko elementuak berritu eta ordezkatzu eta zimenduak jarri, egonkortasuna eta segurtasuna areagotuz.

e) Eraberritze-lanak:

—Eraikinaren barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatu nahi du, egiturazko elementuen kokapena, kota, forma eta neurriak aldatuz, hala nola hormak, zutabeak, forjatuak, fatxadak, estalkia, etab.

—Aplikatu beharreko araubidea:

—Oro har, birgaitze-obretan, lehentasunezkoztat hartuko dira, beti, kultura-ondarearen arauditik eratorritako kontserbazioari eta babesari buruzko zehaztapenak.

- Birgaitze orokorraren kasuan, eraikuntza araudi aplikagarria egokitzeko eskatu ahal izango da.
- Birgaitze partzialaren kasuan, jardun den eraikinaren edo elementuaren zatia HAPOn indarreko araudira egokitzeko eskatu ahal izango da.
- Birgaitze-proiektuek eraikin osoaren diseinu-unitatearen irizpidea hartuko dute beti; beraz, ahal den neurrian, jarduketa puntualak saihestuko dira, ezarritako eskakizunak bete nahi badituzte ere, eraikinaren irudia gehiago hondatu, distorsio eta kontrastatu dezaketenak.

192.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku-hartzeak

1. Araudi hau aplikatzeari dagokionez, eraikin berritzat hartuko da eraikin berri bat egitea, lehendik dagoen eraikina kendu edo ordeztearen ondorioz, edo gaur egun hutsik dauden edo sortu berri diren orubeen gainean eraikitzearen ondorioz. Honako obra mota hauek definitzen dira:

- a) Solairu berriko obrak:
 - Lehendik ez zeuden eraikinak sortzen dituzte, eraiki daitezkeen lurzoru berriak sortzen dituztelako, hutsik dauden orubeak eraikitzen dituztelako edo lehendik zegoen eraikin bat ordeztzen delako (aldez aurretik eraitsi delako), bolumetria nabarmen aldatuz eta/edo erabilera nagusia aldatuz edo ez.
 - b) Berreraikitze obrak:
 - Eraikin bat eraistea eta, ondoren, ondoriozko lurzatian berreraikitzea edo hiri-bilbearen barruan partzelak gehitzea dakartenak dira. Ateratzen den bolumena jatorrizko bolumenaren antzekoa den kasuak hartzen ditu (altueragatik eta hondoengatik egin beharreko zuzenketak salbu), eta eraikinaren parametro orokorretan funtsezko aldaketarik gertatzen ez den kasuak.
 - c) Handitzeko obrak:
 - Lehendik dagoen eraikin baten bolumetria handitu nahi duten obrak dira, eraitsi gabe, eta oinplanoan okupaziorik handiena duten kasuak zein gaineraikuntzakoak hartzen ditu kontuan.
2. Aplikatu beharreko araubidea:
- a) Solairu berriko eta berreraikuntzako obrak:
 - Oin berriko eraikuntza-ekintza guztietan, HAPO honetan, haren garapen-plangintzan eta dagozkion ordenantzetan ezarritako baldintza guztiak eskatuko dira, eta indarrean dagoen araudiari egokitu beharko zaio. Alde horretatik, ezin izango da eman proiektuan egokitzapen-akatsak dituen obra-lizentziarik.
 - b) Handitzeko obrak:
 - Indarrean dagoen araudira egokitu beharko dira beti.
 - Bat ez datozen kidegoen kasuan, handitze-obrak gorabehera horren konponbideak baldintzatuko ditu.
 - Lehendik dagoen eraikinari solairu berriak gehitzen bazaizkio, handitutako eraikinaren fatxadekin integratuko da konposizioan eta formalki, betiere araudi honetan zehaztutako baldintzen arabera.

193.- artikulua.- Erabilera aldatzeko eraikuntzarik gabeko jarduketak

1. Erabilera-aldaketako ekintza ez-eraikitzaileak dira, eraikuntzan sakon edo partzialki esku hartu gabe, eraikuntza-unitateari esleitutako erabilera nagusia aldatzen dutenak.

2. Aplikatu beharreko araubidea:
 - a) Jarduera berri bat ezartzeak edo ordezkatzak berekin ekarriko du, nahitaez, jardueraren beraren oinarritzko eskakizunak betetzea, bai eta lizentzian adierazitako gorabeherak konpontzea ere.
 - b) Nolanahi ere, jarduera baten ordeztze beste bat jartzeak erabilera eta erabilgarritasuna galtzen duten elementu pribatibo guztiak ezabatzea dakar nahitaez.

3. ATALA. ESKU HARTZEKO ARAUBIDE BEREZIA

194.- artikulua.- Legezko aurri-egoera

1. Berehalako aurri fisikoa: aurri fisikoko egoeran egongo da higiezinaren egitura- eta euste-elementuak hainbestearino kaltetuta daudenean, non elementu horiek ordezkatu edo berreraiki behar diren.

2. Aurri ekonomikoa: aurri-egoera ekonomikoan egongo da eraikin edo eraikuntza bati egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egiturazko sendotasuna itzultzeko behar diren konponketen kostuaren balioak urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 15.3 artikuluan ezarritako kontserbazio-betebeharraren muga gainditzen duenean.

3. Eraikuntzaren bat edo haren zati bat aurri-egoeran dagoenean, Udalak, ofizioz edo alderdiak eskatuta, aurri-egoera deklaratu du, eta guztiz edo zati batean eraistea erabakiko du, jabea eta bizilagunei entzun ondoren, berehala galarazten duen arriskurik izan ezean.

4. Aurri-deklarazioaren prozedura

- Prozedura interesdunek eskatuta hasten denean, honako datu eta agiri hauek sartuko dira eskabidearekin batera:
 - Higiezinaren identifikazioa.
 - Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, titulartasunari, kargei eta abarri buruzkoa.
 - Bizilagunen zerrenda, edukitza-titulua edozein dela ere.
 - Higiezinaren gaineko eskubide errealeen titularrak.
 - Eskaera oinarritzeko arrazoiak.
 - Fakultatibo eskudunak emandako ziurtagiria, honako hauek jasotzen dituenak:
 - - Deklarazioa eskatzeko arrazoiaren justifikazioa.
 - - Higiezinaren hirigintza-egoera.
 - - Babes-maila, hala badagokio.
 - - Eraikinaren egoera fisikoa, finkaren oinplanoak erantsita.
 - - Eraikina egin zen urtea.
 - - Balorazioa.
 - - Eraikinak, erabakia hartu bitartean, okupatzaileak bertan geratzeko behar beste baldintza betetzen dituela egiaztatzen duen agiria.
 - - Eraikinean hartu beharreko segurtasun-neurriak deskribatzen dituen memoria.
- a) Nolanahi ere, jabeak prebentzio-neurriak hartu beharko ditu, beharrezkoak diren obrak barne, pertsonengan eta ondasunetan edozein kalte edo arrisku saihesteko, eta, oro har, eraikuntza hondatzea edo erortzea saihesteko, eraikina eraitsi dela jasota geratu arte.
- b) Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta ikuskapen-bisita egin ondoren, udal-zerbitzu teknikoek txostena egingo dute, eta bertan zehaztuko dute eraikinaren egoerak espediente modu kontraesankorrean izapidetzea ahalbidetzen duen, interesdunei zitzakioa eginez egoki den dokumentazioa aurkez dezaten, edo, bestela, berehalako aurri-egoera fisiko osoa edo partziala deklaratzeko eta, hala badagokio, hustea bidezkoa den.
- c) Espediente, nolanahi ere, prozedura hauetako baten arabera ebatziko da:
 - Eraikina aurri-egoeran dagoela deklaratzeko, eta eraikina husteko eta eraisteko agintzea.
 - Eraikitze-independentsia duenean, higiezinaren zati bat aurri-egoeran dagoela deklaratzeko, eta eraistea eta gainerakoak kontserbatzea agintzea.
 - Aurri-egoerarik ez dagoela deklaratzeko, eta higiezinaren segurtasuna eta osasungarritasuna eta apaindura publikoa mantentzeko neurriak hartzea, jabeak egin beharreko obra zehatzak zehaztuz.

5. Aurri-deklarazioaren ondorioak

- Aurri-deklarazioak berez ez du gaitzen eraistea, baizik eta eraipen-proiektua aurkeztea eta onartzea. Jakinarazpenean, eraistea zein epetan hasi behar den adieraziko da.
- Administrazioak aurri-deklarazioa egiteak edo premiazko neurriak hartzeak ez ditu jabeak salbuesten zabarkeriagatik edo higiezinaren jabetza funtzio sozialaren ikuspuntutik mugatzen duten legezko betebeharrak betetzeari uzteagatik eska dakizkiekeen erantzukizun guztietatik. Horretarako, aurri-espediente hastearekin

batera, aurretiazko eginbideak ireki ahal izango dira, kontserbatzeko betebeharra ez betetzeari buruzko ikerketak egiteko.

6. Babestutako eraikinen aurri-deklarazioa eta eraistea:

- Kalifikatutako eta inbentariatutako kultura-ondasun higiezinak aurri-egoeran daudela deklaratzeko espedienteen arauketari eta prozedurari dagokion guztian, bai eta ondasun horiek eraisteko jarduketetan ere, Eusko Jaurlaritzak aldez aurretik desafektatu ondoren, dagokion legerian xedatutakoa beteko da, kalifikatutako eta inbentariatutako kultura-ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari eta ondasun horiek eraisteari buruzko ebazpenaren aurreko eta ondorengo jarduketei dagokienez.

195.- artikulua.- Betearazteko aginduak

1. EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 203. artikulua eta horrekin bat datozen arabera, Udalak eraikinak konpontzeko, kontserbatzeko, birgaitzeko eta hobetzeko obrak egiteko aginduak eman ahal izango ditu, ofizioz edo edozein interesdunek eskatuta:

2. Aginduaren arrazoiak askotarikoak izan daitezke:

- Eraikinak eta eraikuntzak nahitaez birgaitzea.
- Eraikuntzak erabilerei, segurtasunari, bizigarritasunari eta estetikari buruzko araudira egokitzeko obrak.
- Birgaitzeko obrak, fatxadak, mehelinak eta bide publikotik ikus daitezkeen edo bisitatu daitezkeen espazioak.
- Gorabeherak egokitzeko obrak.
- Bat ez datozen elementuak, eraikinak eta eraikuntzak egokitzeko obrak.
- Interes turistiko edo kulturalako arrazoiengatik egokitzapen-obrak.
- Eraikinetan elementu apaingarriak egokitzeko, berritzeko eta zaharberritzeko obrak.
- Osorik edo zati batean eraitsitako eraikin babestuak berreraikitze obrak.
- Bide publikoaren lerrokaduraren elementu pribatuen inbasioa.
- Eraikuntzako ur-ihesak eta/edo euri-uretako ur beltzen kutsadura, eta alderantziz
- Aipatutako legeko arrazoiengan oinarritutako beste edozein.

3. Errekerimendua eraikin edo elementu babestuei buruzkoa bada, behin eta berriz emandako agindua ez betetzeak ahalmena emango dio administrazio jardulari obra subsidiarioei ekiteko eta/edo ukitutako ondasun higiezin osorik edo zati batean desjabetzeko, dagokion isuna ezartzeari kalterik egin gabe. Desjabetzea aplikatuko da ondasunaren katalogazio-mailaren, kalteen intentsitatearen eta jabeak kontserbazio- eta birgaitze-eginbeharrak betetzeko egiten duen arduraren arabera.

4. Halaber, babestutako eraikin eta elementuetan, jabeak horien kontrako erabilera egiten badu edo ez badu baimentzen, horiek suntsitzeko edo modu larrian hondatzeko arriskuan jartzen baditu, osorik edo zati batean, edo kontserbatzeko betebeharrari jaramonik egiten ez bazaio, desjabetu ahal izango dira jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik edo onura publikoa dela-eta.

5. Irisgarritasunaren, segurtasunaren, osasungarritasunaren eta apainduraren arloko gutxieneko baldintza orokorrak:

- a) Kontserbatzeko betebeharra betetzeko eta, hala badagokio, betearazpen-aginduak eman izana justifikatzeko, gutxienezkotzat jotzen dira honako baldintza hauek:
- b) Hiri-bilbean hutsik dauden orubeei eta lurzatiei dagokienez:
 - Orubeak itxitura bidez hesitu beharko dira, elementu zorrotzik, ebakitzailerik edo lesioak eragin ditzaketen bestelako elementurik gabe.
 - Orubeak zaborrik eta landaredi inbaditzailerik gabe mantenduko dira, eta ezingo dira erabili aldi baterako hornikuntza- eta biltegiatze-eremu gisa, horretarako udal-lizentzia ematen ez bada behintzat.
 - Orube eta lurzatietatik igaro daitezkeen azpiegitura-sareen eta hiri-zerbitzuen bide-zortasunak errespetatu eta babestuko dira.
- c) Urbanizazio-elementuen kontserbazioari dagokionez:
 - Orubeen eta lurzatien titularren ardura da hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen sareen harguneak eta instalazioak zaintzea eta erabilera-baldintza egokietan mantentzea.

- Titulartasun pribatuko urbanizazioen kasuan, lankidetzak-erakundeak arduratuko dira galtzadak, espaloak, azpiegitura-sareak, hiri-zerbitzuak eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak zaintzeaz eta erabilera-baldintza egokietan mantentzeaz.
- d) Eraikuntza eta eraikinen kontserbazioari dagokionez:
 - Ura igarotzean itxiturak eta estalki estankok mantendu beharko dira.
 - Lur-jausi eta erortzeko arriskua duten eraikuntza-elementuak zaindu eta konpondu beharko dira.
 - Zimenduak eta egitura eramaileak ez dute higadurarik edo korrosiorik izango, eta ez dute iragazterik edo hezetasunik izango, eraikinen erresistentzia- eta euste-ahalmena kaltetu eta narriatu ahal izateko.
 - Fatxadek beren estaldura- eta garbiketa-materiala gorde beharko dute. Kaltetutako edo hondatutako elementuak konpondu edo, hala badagokio, ordeztu egin beharko dira, pertsonen edo ondasunen arriskurik ez eragiteko moduan.
 - Osasun-, elektrizitate- eta hornidura-zerbitzuen instalazioak egoera onean mantendu beharko dira.
 - Etxebizitzetako aireztapen eta argiztapen naturaleko baldintza egokiak mugatzen dituzten elementu guztiak mugituko eta/edo ezabatuko dira.
- 6. HAPO hau garatzeko, Udalak ordenantza bat idatzi ahal izango du artikuluko honetan ezarritako baldintza orokorrak osatu edota aldatzeko.

4. ATALA. PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINEN, ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDE JURIDIKOA

196.- artikulua.- Antolamenduz kanpo

1. Antolamenduz kanpoko erregimenari lotuta egongo dira Plan Orokor honek modu grafikoan edo idatziz berariaz adierazitako eraikinak eta erabilerak, baldin eta epe jakin batean desagertzea aurreikusten badu.
2. Antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabileren araubidea honako hau izango da:
 - a) Baimendutako obra eta jarduketan araubideari dagokionez, indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da. Horren arabera:
 - Ezin dira baimendu kontsolidazio- eta erreforma-obrak. Ezta zabaltzekoak ere.
 - Salbuespen gisa, gutxieneko bizigarritasun-, segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzei eustea ahalbidetzen duten eta bizitza erabilgarria luzatzea helburu ez duten kontserbazio-obrak bakarrik baimentzen dira.
 - b) Antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinean dauden erabilerei dagokionez:
 - Baimena ematen da HAPO indarrean sartzean dauden erabileren behin-behineko jarraipena egiteko, baldin eta bertan dagoen eraikuntzak irauten badu, betiere hirugarrenen aurrean segurtasun- eta osasungarritasun-baldintza nahikoak bermatzen badira.
 - Erabilera eta jarduera horietan neurri zuzentzaileak soilik baimendu ahal izango dira, ingurumenean ahalik eta eragin txikiena izan dezaten. Jarduera horiek ez dute kalte-ordainik jasoko, eta horien titularrak berariaz uko egingo dio, baimena eman aurretik.
 - Dauden erabilerak eta jarduerak eskualdatzeko eragiketek nahitaez ekarriko dute antolamenduz kanpokotzat jotzeko ohartarazpena egitea.
 - Debekatuta dago HAPO hau indarrean sartzen denean ez beste erabilera batzuk ezartzea.
 - c) Desagertzeko epeak:
 - HAPNk programatutako jarduketetan berariaz sartuta ez dauden eraikuntzak eta eraikinak gehienez ere 4 urteko epe luzaezinean eraitsi beharko dira, HAPNa indarrean sartzen denetik kontatzen hasita, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.
 - Aitzitik, HAPNn edo garapen-tresnetan programatutako jarduketetan sartuz gero, horietan berariaz ezarritakoa izango da epea.

197.- artikulua.- Hirigintzako plangintzarekin bat ez datozenak

1. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak daude, HAPO honetan ezarritako antolamendu xehatuarekin bat ez datozenak.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

a) Egoera horietarako, HAPO honen antolamendu eta araudira egokitzeko betebeharrak agintzen du, eta honako egoera hauetan aplikatu beharko da nahitaez:

- Egungo eraikuntza handitzen denean eta gorputz edo pieza berriak eraikitzen direnean.
- Eraikina ordeztzen bada.
- Eraikinaren birgaitze integralaren kasuan.

b) Obra eta jarduketa posibleen erregimenari dagokionez, egokitzapena egiten ez den bitartean:

- Egungo azalera eraikia baino bolumen handiagoa izatea dakarten handitze-jarduketak ez dira baimentzen.
- Era berean, ez da baimentzen lurzatiak bereiztea, ezta ukitutako eraikina horizontalki zatitzea ere.
- Eraikinaren eta instalazioen baldintzak sendotu, eraberritu, zaindu, apaindu eta hobetzeko obrak baimentzen dira.
- Eraikinaren eraginkortasun energetikoa, irisgarritasuna, segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna eta instalazioen eta zerbitzuen hobekuntza hobetzea helburu duten obrak ere baimentzen dira.

c) Bat ez datozen eraikuntzako erabilerei dagokienez:

- Baimena ematen da lehendik dauden erabilerei eusteko eta horien ordeztu baimendutako beste batzuk jartzeko, aplikatu beharreko erabileren bateragarritasun-araubidearen arabera.

198.- artikulua.- Antolamendu xehatuaren zain dauden area edo sektoreetan lehendik zeudenak

1. Araudi partikularrak eta beste salbuespen batzuek ezartzen dutenari kalterik egin gabe, lehendik dauden eraikuntzat hartuko dira (2/2006 Legearen 101.3.c artikulua) antolamendu xehatuaren zain dauden area edo sektoreetako eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

- Oro har, garapen-eremuei dagokien araudian ezarritakoa aplikatuko da. Halakorik ezean, hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzetarako eta erabileretarako aurreikusitako araubide bera aplikatuko da.

VII. TITULUA

HIRIGINTZA-PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

199.- artikulua.- Irizpide orokorrak

1. Maila lotesle desberdineko zehaztapenen zabaltasuna osatzen dute, gehienbat sektoreko arauditik datozenak, eta horiek gainjarri egiten dira eta, kasu batzuetan, hirigintza-antolamenduaren gainetik jartzen dira. Grafikoki definitzen dira dagokion plano-sortan.

200.- artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko araubidea

1. Honela sistematizatzen dira:
 - a) Aitortutako balio naturalak eta azpiegitura berdea:
 - Beren ingurumen-balioengatik babestutako espazioak. Kontserbazio bereziko eremuak (KBE); Batasunaren Intereseko Lekuak (GKL), Natura 2000 Sarea.
 - Korridore ekologikoak: lotura-korridoreak, moteltze-eremuak, lotura-interes bereziko ibai-zatiak.
 - Hondartzak eta hezeguneak.
 - Paisaia-intereseko elementuak eta LPParen integrazio-eremuak.
 - Intereseko espazioak: Batasunaren intereseko habitatak.
 - Bisoi europarraren eta arrain arantzatsuen interes bereziko eremuak.
 - b) Interes geologikoko puntuak eta eremuak:
 - Interes geologikoko puntuak eta eremuak.
 - Puntu berezien babes geologikoa.
 - Interes geologikoko ibilbideak.
 - c) Paisaia babesteko eremuak:
 - LAGen interes natural multifuntzionaleko eremuak.
 - Natura-intereseko espazio katalogatua.
 - Katalogatutako arro bisualak.
 - d) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.
 - e) Ibilbide interesgarriak:
 - Oinezkoentzako ibilbideak.
 - Bizikletentzako ibilbideak.
 - f) Arrisku naturalak eta klima-aldaketa:
 - Urpean gera daitezkeen eremuak: 10, 100 eta 500 urteko uholde-arriskuaren babesa; lehentasunezko fluxu-eremua; UAHE.
 - Lurpeko urak babesteko eremuak: akuiferoen kalteberatasuna, hartuneak babesteko perimetroak.
 - Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak.
 - Sute-arriskua.
 - Arrisku geologikoa.
 - g) Ibaiak eta errekek:
 - Osagai hidraulikoa.

- Ingurumen-osagaia.
- Hirigintza-osagaia.
- h) Ondare arkeologikoa:
 - Gune arkeologiko kalifikatuak.
 - Balizko arkeologia-eremuak.
 - Deklaratzeko proposatutako arkeologia-intereseko eremuak.
 - Beste elementu arkeologiko batzuk.
- i) Eragin aeronautikoko eremua (ZSG-APT):
 - Aireontzien operazio-zortasuna.
 - Aerodromoko eta irradi-elektrikoko zortasunen inguratzailea.
- j) Kostuak:
 - Itsas bazterreko lerroa.
 - Hala badagokio, itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren mugaketa-lerroak (DPMT).
 - Hala badagokio, DPMTaren mugaketa-lerro probablea, mugaketa ofizialik ez dagoenean.
 - Bide-zortasuneko lerroa.
 - Babes-zortasuneko lerroa.
 - Eragin-eremua.
 - Itsasora sartzeko puntuak, Kostaldeei buruzko Legearen 28. artikuluan xedatutakoaren arabera behar bezala mugatuta.
- k) Eragin akustikoa duten eremuak:
 - ZSA – Zortasun akustikoko eremuak.

201.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Aitortutako natura-balioak eta azpiegitura berdea

1. Natura 2000 Sareko Gune Babestuen barruan aurreikusten den edo eragin diezaiekeen edozein jarduketa habitat naturalen eta basa-fauna eta -floraren kontserbazioari buruzko Zuzentarauen xedapenen mende egongo da.
2. Bisoi europarraren eta arrain arantzadunaren interes bereziko eremuei dagokienez, haien berariazko xedapenak eta kudeaketa-planak onartzen dituzten foru-dekretuak hartuko dira kontuan (118/2006 FD eta 186/2008 FD).
3. Hondartzei eta hezeguneei, paisaia-intereseko elementuei eta gainerako elementuei dagokienez, sektoreko araudiaren eta dagozkien kudeaketa-planen arabera arautuko dira.

202.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: interes geologikoko puntuak eta eremuak

1. Debekatuta daude indusketak, harrobiak, orografiako lur-erazketak eta baldintzatzaile honetan sartutako eremuen baldintza materialak eta orografikoak aldatzea dakarren beste edozein jarduketa mota. Higaduraren ondorioak saihestu eta/edo minimizatzea helburu duten jarduera guztiak onartzen dira.
2. Esku hartzeko irizpide orokor gisa, lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira, eremu horietan beharrezkoak diren nekazaritza- eta basogintza-jarduerak zorrotz zainduz.

203.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Paisaia babesteko eremuak

1. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez:
 - a) Lurzoru urbanizaezineko eraikinek bat etorri beharko dute beren izaera isolatuarekin, inguruko paisaiarekin harmonizatuta.
 - b) Paisaiari lotutako elementu arkitektonikoak birgaitzea edo handitzea, bai eta eraikin berriak ere (baimenduta dauden lekuetan), bat etorri beharko dira eraikuntza tradizionalekin eta inguruko balio etnografiko edo arkitektonikoa duten eraikinekin. Eraikin-multzoaren kromatismoa, ehundura eta eraikuntza-soluzioak desitxuratzen dituzten indibidualtasunak saihestuko dira. Gainera, parametro guztiak kanpoan eta estalkiak amaituta izaten

saiatuko dira, paisaia hobeto integratzeko forma, material eta koloreak erabiliz; horrek ez du esan nahi arkitektura-hizkuntzari uko egin behar zaionik.

2. Hiri-hazkunde berriei dagokienez:
 - a) Paisaia- eta ikus-irizpideen arabera diseinatuko dira, eta natura-ingurunea eta hiria lotuko dira.
 - b) Diseinuan, nekazaritza-lurzorua arrasto nagusiak errespetatzen saiatuko gara, hiri-ertz iragazkorak sortuz eta lurzatiak desegituratzeko prozesuak saihestuz, nekazaritza-jarduera bertan behera uztea edo bidezidor nagusiak ebakitzea sustatzeko.
 - c) Kalitateko hiri-espazio berriak sortzea lehenetsiko da, sortutako paisaia berriari eta haren kanpo-pertzepzioari balioa emateko.

204.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: arrisku naturalak eta klima-aldaketa

1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.
 - a) Lurpeko akuiferoak kargatzeko eremuak dira, baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia dutenak. Irizpide orokorra lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen jarduerak ez lokalizatzea izango da; ezinbesteko arrazoiak direla-eta horrelako jarduerak kokatu behar badira, lurpeko uretarako kaltegabeak direla bermatu beharko da. Eremu horietan gara daitezkeen eta lurpeko uren kalitateko arriskutsuak izan daitezkeen jardueretarako, garapen-plangintzak eremu kalteberak mugatuko ditu eta beharrezko zehaztapenak ezarriko ditu, baldintzatzaile horretarako irizpide orokorraren arabera.
 - b) Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena, lurpeko uren babesari dagokionez, lurpeko urak integratzen diren eremu globaletan kasu bakoitzean ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:
 - Oro har, debekatuta dago lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen erabilera ezartzea, baldin eta zuzenean edo zeharka eragina izan badezakete lurpeko uren kalitatean, bereziki simaurtegiak, minda-hobietan, ehorzketa-hobietan, parasitoak kentzeko bainuontzietan eta kutsatzaileak sor ditzaketen beste abeltzaintza-azpiegitura batzuetan.
 - Salbuespen gisa, beste kokaleku bat aurkitzea ezinezkoa izan litekeen kasuetan (arrazoi teknikoengatik eta bestelako aukerarik eta kokalekurik ez dagoelako egiaztatu beharko da), erabilera horiek ezarri ahal izango dira, baldin eta alde zuzenetik ingurumen-inpaktuaren azterketa bat egiten bada. Azterketa horrek kasuan kasuko prebentzio- eta zuzenketa-neurriak zehaztu eta, hala badagokio, ezarriko ditu, eta gaian eskumena duen administrazioak onartu beharko du.
 - c) Ura hartzeko puntuei eta iturburuei dagokienez, 30 metroko erradio-zirkulu batean dagoen espazioaren babes-eremu baliokidea ezartzen da, eta eremu horretan debekatuta dago jabari publiko hidraulikoa kutsatu edo degradatu dezakeen jarduera oro.
2. Arrisku geologikoak:
 - a) Baldintzatzaile honetan arrisku sorta zabala sartzen da, bai material geologikoengatik (mineralak, gatzak, ur errektiboak, lurzoru hedakorrak), bai prozesuengatik (irristatzeak, subsidentzia eta kolapsoak, higadura, lurrazaleko uren dinamikak, kostaldekoak). Plangintzak arrisku geologikoek izan dezaketen eraginari buruzko informazioa jaso beharko du, eta arrisku bakoitzari egokitutako irizpide haztatuak ezarri. Irizpide orokor gisa, zuhaitz-estalkia mantentzea zainduko da, edo, lurzoru biluzien kasuan, estalkia sartu eta hedatzea, eta lurzorua egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira. Hala ere, lurzoru-galerak areagotu edo prozesuak zuzentzea zaildu dezaketen jarduerak onargarriak badira, garapen-plangintzak beharrezko zehaztapenak ezarri beharko ditu.
 - b) Eremu higagarrietan edo higadura-arriskua dutenetan, lurzoruak kontu handiz erabili behar dira ingurunearekin. Irizpide orokor gisa, zuhaitz-estalkia mantentzea zainduko da, edo, lurzoru biluzien kasuan, estalkia sartu eta hedatzea, eta lurzorua egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira. Hala ere, lurzoru-galerak areagotu edo prozesuak zuzentzea zaildu dezaketen jarduerak onargarriak badira, garapen-plangintzak beharrezko zehaztapenak ezarri beharko ditu.
3. Urez bete daitezkeen eremuak:
 - a) Oro har, eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean uholde-arriskuko eremuak integratzen diren eremu orokorrerako ezarritakoa da, eta honako zehaztapen hauekin osatzen da:
 - b) Oinarritzakoak dira arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea) eta indarrean dagoen lurralde-plangintzan (Ibaia eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana) ezarritako aurreikuspenak. Horien osagai hidraulikoak, hirigintza- eta ingurumenekoak dokumentazio grafikoan jasota daude.

- c) Ur-ibilguen erabilerak mugatzeari dagokionez – Fluxu eremu nagusia –, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuaren arabera (apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren bidez onartu zen Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua), bai eta ekainaren 7ko Plan Hidrografikoa onartzen duen 400/2013 Errege Dekretuaren arabera ere.
 - d) Lehentasunezko fluxu-eremu edo -bide horietan, uraldien aurrean kalteberak ez diren jarduerak soilik baimendu ahal izango ditu arroko erakundeak, baldin eta bide horren husteko ahalmena nabarmen murrizten ez badute.
 - e) Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da.
4. Sute-arriskua:
- a) Baso-eremu homogeneoetan lehorte luzeek eragindako sute-arriskuekin bat dator, baita estres termikoak eragindako arriskuekin ere, eta, bereziki, hiriguneetan bero-irlen fenomenoek eragindakoekin. Hirigintza-plangintzak bere baitan hartuko ditu bai mugaketa bai erregulazio egokiak, lurralde-plangintzak arrisku horien tratamenduari ekin ahal.

205.- artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua arautzeko araubide orokorra

1. Oro har, eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean integratuta dauden eremu globalerako edo eremu xehaturako ezarritakoa da, eta behar den neurrian osatzen da, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean ezarritako irizpide eta jarraibideekin bat etorriz, eta aldi berean, lurzorua leheneratzeko eta saneatzeko aukera emateko.

2. 4/2015 Legeak ezartzen duen bezala, lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena izapidetu beharko da 23. artikuluan eta hurrengoetan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

206.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Ibilbide interesgarriak

1. Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean lurralde-komunikazioen sistema orokor edo tokiko kalifikazioan ezarritakoa izango da, foru mailako araudi aplikagarriari kalterik egin gabe. Hala ere, Udalak erregulazio osagarriak onartu ahal izango ditu, udalerritik igarotzen diren ibilbide interesgarriak aitortu edo indartzeagatik.

2. Hirigintza-garapeneko eremuen eraginpean badaude, elementu berezitzat hartuko dira, bai ikuspegi formaletik, bai seinaleei dagokionez, aplikatzekoa den foru-mailako araudiari kalterik egin gabe.

207.- artikulua.- Ibaien eta erreken baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra

1. Urez bete daitezkeen eremuak:
 - a) Oro har, eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean uholde-arriskuko eremuak integratzen diren eremu orokorrerako ezarritakoa da, eta honako zehaztapen hauekin osatzen da:
 - b) Oinarrizkoak dira arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea) eta indarrean dagoen lurralde-plangintzan (Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana) ezarritako aurreikuspenak. Horien osagai hidraulikoak, hirigintza- eta ingurumenekoak dokumentazio grafikoan jasota daude.
 - c) Ur-ibilguen erabilerak mugatzeari dagokionez – Fluxu eremu nagusia –, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuaren arabera (apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren bidez onartu zen Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua), bai eta ekainaren 7ko Plan Hidrografikoa onartzen duen 400/2013 Errege Dekretuaren arabera ere.
 - d) Lehentasunezko fluxu-eremu edo -bide horietan, uraldien aurrean kalteberak ez diren jarduerak soilik baimendu ahal izango ditu arroko erakundeak, baldin eta bide horren husteko ahalmena nabarmen murrizten ez badute.
 - e) Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da.
2. Lurpeko uren babesa:
 - a) Baldintza honen eraginpean dauden lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena dagokien zona orokorretan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

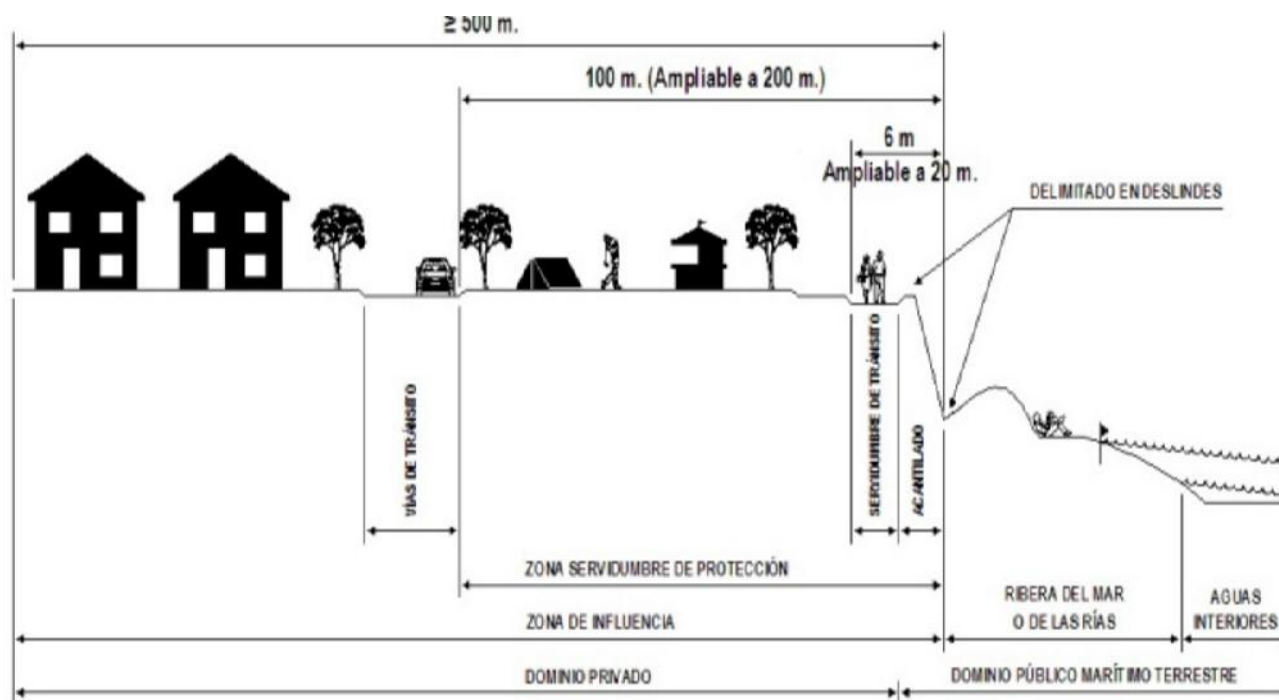
- Oro har, debekatuta dago lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen erabilerak ezartzea, baldin eta zuzenean edo zeharka eragina izan badezakete lurpeko uren kalitatean, bereziki simaurtegiak, minda-hobietan, ehorzketa-hobietan, parasitoak kentzeko bainuontzietan eta kutsatzaileak sor ditzaketen beste abeltzaintza-azpiegitura batzuetan.
 - Salbuespen gisa, beste kokaleku bat aurkitzea ezinezkoa izan litekeen kasuetan (arrazoi teknikoengatik eta bestelako aukerarik eta kokalekurik ez dagoelako egiaztatu beharko da), erabilera horiek ezarri ahal izango dira, baldin eta alde zuzenetik ingurumen-inpaktuaren azterketa bat egiten bada. Azterketa horrek kasuan kasuko prebentzio- eta zuzenketa-neurriak zehaztu eta, hala badagokio, ezarriko ditu, eta gaian eskumena duen administrazioak onartu beharko du.
- b) Ura hartzeko puntuak eta iturburuak:
- Babes-eremu bat ezartzen da, 30 metroko erradio-zirkulu batean sartzen den espazioaren baliokidea, zeinean jabari publiko hidraulikoaren kutsadura edo degradazioa eragin dezakeen jardura oro debekatzen baita.

208.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra: ondare arkeologikoa

1. Baldintzatzaile honen eraginpeko lurzoruari aplikatu beharreko araubideari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da, eta, bestetik, Plan Orokorr honetan katalogatutako ondarea babesteko araudian zehaztutakoa, jarraian zehaztutako jardun-irizpideekin koordinatuta:
2. Kategoria honetako ondasunak ezin dira beren inguruntik bereizi, eta, beraz, ez da baimenduko ondasun horiek desmuntatzea edo lekuz aldatzea, ezinbesteko kasuetan edo gizarte-intereseko kasuetan izan ezik.
3. Eremu horietan ez da baimenduko ondasunaren kontserbazioarekin bateraezinak diren jarduerarik edo begi-inpaktu negatiboa dakartenik.

209.- artikulua.- Baldintzatzailea erregulatzeke araubide orokorra: kostak

1. Eraginak mugatzea:
 - a) Antolamendu-planoek Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen ondoriozko afekzioak adierazten dituzte. Irudikapenaren edozein desorekaren aurrean, mugaketa-planoetako datuak HAPO honetakoen gainetik egongo dira. Zehazki, honako lerro eta eremu hauek grafiatzen dira:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa (DPMT):
 - Hala badagokio, DPMTren mugaketa-lineak
 - Hala badagokio, mugaketa ofizialik ez dagoen kasurako, Mugaketa Mugatuaren mugaketa-lerro probablea.
 - Itsas bazterreko lerroa.
 - Administrazio eskudunak zedarritua.
 - Jabari pribatua:
 - Bide-zorra:
 - Igarotza-zortasuna sei metroko zerrenda baten gainekoa izango da, itsasertzaren barne-mugatik lur barrura neurtuta.
 - Zirkulazio zaila edo arriskutsua duten lekuetan, zabalera hori behar den neurrian handitu ahal izango da, gehienez ere hogeit hamar metro arte.
 - Itsasora iristeko zortasuna:
 - Hiriguneetan eta eremu urbanizagarrietan, ibilgailu-trafikoa duten itsasorako sarbideak 500 metrotan banatuta daude gehienez, eta oinezkoenak, 200 metrotan.
 - Babes-zortasuneko eremua.
 - 100 metroko eremua, itsasertzeko barne-mugatik lur barrura neurtuta.
 - Zona horren hedadura handitu ahal izango du Estatuko Administrazio Orokorrak, Autonomia Erkidegoarekin eta Udalarekin adostuta, gehienez 100 metro arte, zortasunaren eraginkortasuna ziurtatzeko beharrezkoa denean.
 - Eragin-eremua.
 - Zabalera 500 metrokoa izango da gutxienez, itsasertzeko muga-lerrotik aurrera neurtuta.
 - b) Honekin batera doa kostaldearen eraginaren eremuen eta lerroen eskema:



Iturria: Euskadi.eus.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

a) Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa (DPMT):

- Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren eraginpeko eremuetan, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan (2015-2021), Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legean eta Itsasertzaren, Itsasertzaren eta Itsasertzaren Antolamenduari buruzko Legearen 2013ko maiatzaren 29ko eta Lurraldearen Arloko Planean ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.
- Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldeei buruzko 28/1988 Legearen III. tituluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.
- LPSn ezarri beharreko jarduerak bat etorriko dira hura igarotzen den lurzoruen izaerarekin (Kostaldeei buruzko Legearen 31. artikulua).
- Beren izaeratik beste kokalekurik izan ezin duten jardueretarako soilik okupatu ahal izango da LMZ, eta beti titulu gaitzailea lortu beharko da (Kostaldeei buruzko Legearen 32. artikulua).
- LZPn edozein jarduketa egiteko, kostaldean arloan eskumena duen administrazioaren baimena (emakida) beharko da.
- Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zortasuneko eremuan dauden obrak eta instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.
- LPSn emakidak iraungiz gero, lurak Kostaldeei buruzko Legean ezarritako araubide orokorrari lotuta geratuko dira, eta HAPOn zehaztapenek ez dute Estatua lotzen eremu horretako administrazio eskudun gisa, eraikuntza horien xedeari dagokionez (Kostaldeei buruzko Legearen 72. artikulua).
- DPMTan eta babes-zortasuneko eremuan dauden kultura-ondasun babestuen kasuan:
 - Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa beteko da, lotutako babes-araubidea gorabehera.
 - Nolanahi ere, babestutako ondasunak DPMTan egoteak ez dio inolako kontserbazio-betebeharrik eragiten Estatuko Administrazioari. Betebehar horiek partikularri, emakidaren titularrari eta, subsidiarioki, Udalari edo Eusko Jaurlaritzari egokituko zaizkie, ondasunak katalogatzeko sustatzaile gisa, bakoitza bere eskumeneko ondasunekiko.
- HAPOn dokumentuan, dokumentazio grafikoan, itsasoaren erriberako lerroa ere jasotzen eta adierazten da, zortasun-eremuak mugatzeko

3. Jabari pribatua:

ARAUDI OROKORRA

a) Bide-zorra:

- Ezarritako igarobide-zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da. HAPOk antolamendua ezartzen du, kontuan hartuta eremu hori beti libre geratzen dela oinezkoentzako pasabide publikorako eta zaintza eta salbamenduko ibilgailuetarako, Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorraren 52. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta hori, bidezko aukera izanez gero, aipatutako Erregelamenduaren Hamalagarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa aplikatzeari kalterik egin gabe.
- Bide-zortasuneko eremua libre uzteko betebeharra zoruari eta hegaldiari dagokie, eta zortasunaren eraginkortasuna eragozten duten erabilera guztiei eragiten die. Zerbitzuen lurpeko kanalizazioek ez dute zortasunaren eraginkortasuna eragozten, baldin eta beste kokapenik ezin badute izan.
- Aurrekoa gorabehera, zona hori, salbuespen gisa, itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoan egin beharreko obrek okupatu ahal izango dute. Kasu horretan, zortasun-eremuaren orde besterik ezin izango da, antzeko baldintzetan, administrazio eskudunak adierazitako moduan. Itsas pasealekuak egiteko ere erabil daiteke.

b) Itsasora iristeko zortasuna:

- Itsasorako sarbide publiko eta doakoaren zortasuna itsas-lehorreko jabari publikoaren mugakide edo aldameneko lursaili dagokie, sarbidearen izaerak eta xedeak eskatzen duten luzera eta zabaleran.
- Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren erabilera publikoa ziurtatzeko, HAPOk itsasorako sarbideen eta aparkalekuen aurreikuspena ezartzen du, itsaso eta lehorren arteko jabari publikotik kanpo. Ondorio horietarako, hiriguneetan eta eremu urbanizagarrietan, ibilgailuen zirkulaziorako sarbideak gehienez 500 metrokoak dira, eta oinezkoenak 200 metrokoak.
- Sarbide guztiak seinaleztatuta eta erabilera publikorako irekita egongo dira amaitzen direnean (Kostaldee buruzko Legearen 28. artikulua).
- Aurrekoari dagokionez, uztailaren 28ko 22/1988 Legea indarrean sartzean zeuden urbanizazioek lege horretako hirugarren xedapen iragankorreko 5. eta 6. paragrafoetan eta Kostaldeen Erregelamenduko hamabigarren paragrafoan xedatutakoa beteko dute.

c) Babes-zortasuneko eremua.

- Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak izan beharko dituzte, Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimenarekin, Kostaldee buruzko araudi sektorialean araututako nahitaezko txostenei kalterik egin gabe.
- Nolanahi ere, uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25.1 artikuluan adierazitako erabilerak eta horrekin bat datozenak debekatuta daude, Legean bertan ezarritako araubide iragankorraren kalterik gabe.
- Oro har, zona honetan ezin izango da ez eraiki ez berreraiki. Edozein eraikin babes-zortasunetik kanpo kokatu beharko da.
- Espresuki debekatuta ez dauden jarduketek txosten justifikatzailea beharko dute, babes-zortasuneko eremuan aurreikusitakoa beste kokapenik ezin dutela izan egiaztatzeko, edo jarduketa horren bidez "itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa erabiltzeko beharrezkoak edo komenigarriak" diren zerbitzuak ematen direla egiaztatzeko.
- Nolanahi ere, babes-zortasuneko eremuan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoaren baimena beharko dute, Kostaldee buruzko araudi sektorialean araututako nahitaezko txostenei kalterik egin gabe.
- Eremu horretan baimenak emateko, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren (2015-2021) 45. eta 46. artikuluetan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira, besteak beste.

d) Eragin-eremua.

- Itsasertzeko Lurraldearen Arloko Planak, Itsasertzaren Legean xedatutakoa betez, honela definitzen du antolamendu-eremua: 500 metroko zabalera duen eremu bat, itsasertzaren barne-mugatik abiatuta (Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babesteko eta Antolatze Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duen martxoaren 13ko 43/2007 Dekretuaren bigarren artikulua). Ondorioz, dokumentu honetan aurreikusitako antolamenduak eragin-eremuarekin lotzen du hirigintza-plangintza, eta azken horrek garatu eta xehatu ahal izango ditu LAPak igortzen dituen gaiak. Nolanahi ere, itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoa babesteko eskakizunak errespetatuko ditu, Kostaldee buruzko Legean eta Erregelamenduan (58. artikulua) jarduketak mugatzeko ezarritako irizpideen bidez.
- Eremu honetan eraikuntzek ez dute pantaila arkitektonikorik edo bolumen-pilaketarik sortuko, Kostaldee buruzko Legearen 30. artikulua. Zona horretako eraikuntza-dentsitateak ezin izango ditu Kostaldee buruzko Erregelamenduaren 59. artikuluan ezarritako irizpideak gainditu.

— Itsas-lehorreko jabari publikora isurketak egitea dakarten obra- edo erabilera-lizentziak emateko, dagokion isurketa-baimena lortu beharko da aldez aurretik (uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 30. artikulua).

e) DPMTren babes-eremuetako jarduketa orok URA-Uraren Euskal Agentziaren aldez aurreko baimena beharko du.

4. Beste zehaztapen batzuk:

a) Dagoen saneamendu-sareari eta proposamenari dagokionez:

— Saneamendu-sareko instalazioek gaikuntza-titulua izango dute, eta Kostaldee bidezko Legearen 44.6 artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte. Ezarritako mugak edozein lurzoruko motarako hartu beharko dira kontuan, edozein dela ere lurzoruaren hirigintza-sailkapena eta -kalifikazioa. Proposatutako saneamendu-sareak ez dira inolara ere lotesleak izango, eta, hala badagokio, LPSN okupatzeko gaitzen duen titularen eskaerak baldintzatuko ditu.

5. Espezialitate-printzipioaren arabera, Itsasertzei buruzko Legeak izaera osagarria du itsas-portuen eremua dagoen lekuetan, eta berariazko legerian ezarritakoaren arabera arautuko da (2/2011 Legegintzako Errege Dekretua).

6. Plan Orokorra izapidetzetik eratortzen diren garapen-tresnek Kostaldee bidezko legeria sektorialeko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Kostalde bidezko Mugartearen bidez bidali beharko dira, Kostaldee bidezko Legearen 112. a) eta 117. artikuluetan xedatzen den txostena egin dadin.

210.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Eragin akustikoa duten eremuak

1. Plan Orokorrak honek Babes Akustiko Bereziko Eremu deklaratuak mugatzen ditu, zenbait hiri-eremutan urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuak ezarritako kalitate akustikoko helburuak gainditzen baitira.

2. Plan Orokorra garatzeko idazten diren planeamendu-figuretan, kontuan hartu beharko dira kasu bakoitzeko isofonoen eraginpean dauden lurralde-eremuak, eta beharrezkoa izango da zarata-azterketa espezifiko bat egitea, eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak sartzea, arazo hori prebenitzeko, ezabatzeko eta/edo zuzentzeko.

3. Nolanahi ere, ebaluazio akustikoko azterlanetan xedatutakoa hartuko da kontuan.

211.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriak berraztertze araudia eta araubidea lotzea

1. Baldintzatzaile gainjarriak dagokienez, Plan Orokorrak goragoko mailako sektore- edo lurralde-araudia baino ez du jasotzen. Ukitutako legeriak, lurralde-plangintzak eta udal-planeamendua baino arau-maila handiagoa duten beste tresna batzuek gainjarritako baldintzatzaile gisa ezarritako eremuak eta elementuak oinarritzeko dira, baita eragindako eremuak identifikatzeko eta mugatzeko dagokionez ere. Horregatik, Plan Orokorrak honetako antolamendu-planoetan grafikatutako adierazgarria da. Zehaztapen horiek Plan Orokorrak honetako ezarritakoarekin osatzen dira, izaera subsidiarioa izango baitu.

2. Plan Orokorrak honek zuzenean gainjarritako baldintzatzaile gisa ezarritako araudia eta elementuetan, egiturazko antolamenduaren arau-indarraldi eta maila baliokide osoa du, bai grafikoki ezarritakoak, bai idatziz ezarritakoak, non eta araudi partikularrak ez duen besterik adierazten.

3. Lurralde-antolamenduari buruzko araudia edo araudi sektoriala ordeztzen edo aldatzen bada, zehaztapenak lege ezarritako lotura-maila izango dute, eta udal-planeamendua haren xedapenak xedatutakoari egokituko zaio.

2. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARritasuna HOBETZEKO ARAUAK

212.- artikulua.- Lehendik dauden eraikinen energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak

1. Igogailuak edo beste elementu batzuk instalatzeko ezinbestekoak diren espazio libreen edo jabari publikoko espazioen azalera okupatu ahal izango dira, bai eta erabilera pribatiboko azalera komunak ere, hala nola, atariak, eskailera-buruak, gainestalkiak, hegalkinak eta arkupeak, bai lurrian, bai zorupean edo hegalean kokatuta, baldin eta bideragarria, tekniko edo ekonomiko ez bada, bestelako irtenbiderik ez badago irisgarritasun unibertsala eta funtzionaltasun publikoko gainerako elementu libreak bermatzeko. Horretarako, azalera horiek ez dira zenbatuko bolumen eraikigarriaren ondorioetarako, ezta mugetara, beste eraikin batzuetara, bide publiko edo lerrokaduretarako dauden gutxienezko distantzien ondorioetarako ere, eta ez dute ekarriko oinplanoko okupazioa gehiago zenbatzea.

2. Aurreko paragrafoan xedatutakoa eraikinaren berokuntzaren edo hoztearen urteko energia-eskaria gutxienez ehuneko 30 murriztea lortzen duten obrak egitea eskatzen duten espazioei ere aplikatuko zaie, baldin eta honako hauek badira:

- Isolamendu termikoko instalazioa edo eraikinaren kanpoaldetik aireztatutako fatxadak.
- Fatxadei edo estalkiei atxikitako gailu bioklimatikoak instalatzea.
- Fatxadetan edo estalkietan instalazio energetiko komunak eta eguzki-kaptadoreak edo beste energia-iturri berriztagarri batzuk zentralizatzeko edo hornitzeko behar diren obrak egitea eta instalazioak ezartzea, eraikinaren energia primario ez-berriztagarriaren urteko kontsumoa gutxienez ehuneko 30 murriztea lortzen dutenean.

3. Eremu komunetan edo etxebizitzetan obrak egitea, eraikin osoan ur-kontsumoa gutxienez ehuneko 30 murrizteko.

4. Aurreko paragrafoetan aipatutako jarduketek kultura-interesekotzat jotako edo beste edozein babes-araubideren mende dauden higieziei eragiten dietenean, irtenbide berritzaileak bilatuko dira, energia-eraginkortasuna hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, betiere babesaren xede diren balioak behar bezala zaintzeari kalterik egin gabe. Nolanahi ere, babes-araubide aplikagarria kudeatzeko eskumena duen organoak aldeko txostena eman beharko du, edo, hala badagokio, baimena eman.

5. Dagokion obra-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da proiektu teknikoak alternatiba tekniko posibleak aztertzea eta, arrazoituta, horietako bakoitzaren bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa azaltzea, espazio publikoan ahalik eta inpaktu txikiena eragingo duena aukeratzeko.

- Gainera, berariaz aztertuko ditu eragin diezaieketen sare publikoak.

6. Obra egiteko beharrezkoak diren jabari publikoko elementuen eraldaketa udaleko zerbitzu teknikoek gainbegiratu dute, eta horren kostua obraren sustatzaileak ordainduko du.

7. Obra-lizentzia lortzeak ez du esan nahi beharrezkoa ez denik eraginpeko espazioak okupatzeko baimena.

8. Irisgarritasuna hobetzei dagokionez, sektoreko legeria aplikagarrian aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko betebeharra betetzen ez bada, hura ahalbidetu eta/edo bermatzen duten beharrezko ondasun eta eskubideak desjabetzeko baimena eman ahal izango da.

9. Udalak hori egiteko behar den ordenantza garatuko du. Halakorik ezean, desjabetze-legerian lege aurreikusitako betekizunak aplikatuko dira.

3. ATALA. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIO TIPIKOTIK ERATORRITAKO ARAUAK

213.- artikulua.- Bizitegi-eraikuntzarako baldintzak

1. Bizitegi-eraikuntzaren segurtasun-baldintzak:

- Bizitegi-eraikuntzaren diseinuan, beharrezkoa izango da eraikuntza genero-irizpide inklusiboetara egokitzea bermatuko duten neurriak kontuan hartzea eta abian jartzea. Zehazki:
- Atarietara sartzeko arotzeriak eta itxiturak gardenak izango dira, barrualdearen ikuspena bermatuz.
- Eskaileraren eta beheko solairuko igogailuaren lehorreratzeko atariaren sarreratik ikusi ahal izango da, sarrerako atearen eta elementu horien arteko zokogune oro saihestuz.
- Eraikina arkupeekin antolatzea saihestuko da. Elementu hori eraikitzea ezinbestekoa denean, puntu itsurik edo obturaziorik ez sortzeko moduan diseinatu eta artikulatuko da, zirkulazioaren segurtasuna murriztu ahal izateko.
- Eraikinerako sarbideetan kaleko kotarekiko mailak eta mailak saihestuko dira, arrapalak edo bestelako eraikuntza-irtenbideak ezarri.

2. Etxebizitzetako terrazak hornitzea eta etxebizitzetako terrazak ixtea:

- Elementu bakoitzeko gutxienez 4,00 m²-ko neurria duten balkoiak, terrazak eta eguterak sortzea gomendatzen da.
- Balkoi, terraza edo eguteraren bat duten etxebizitzetan, azalera horren zati bat etxebizitzara gehitu ahal izango da, baldin eta gutxienez 4 m²-ko kanpo-azalera bermatzen bada, eraginkortasun energetikoko irizpideen arabera planteatutako itxiturak izan ezik. Kanpoalde gisa, orientazio hobea eskaintzen duen balkoia mantenduko da,

baldin eta balkoi bat baino gehiago badago. Tratamendu arkitektoniko bateratua eta egokia bermatuko da jarduten den fatxadetan.

214.- artikulua.- Oinezkoen segurtasuna lur gaineko aparkalekuetan

1. Baldintza orokorrak:

- Oinezkoentzako ibilbideak zehaztuko dira aparkaleku guztietatik, espaloiraino, oinezkoentzako guneraino edo helmugako eraikineraino ibilbide segurua bermatzeko.
- Ibilbide horien gutxieneko zabalera aparkalekuko plaza-kopuruaren eta oinezkoen fluxuaren arabera zehaztuko da, gutxienez 1,20 m-ko zabalarekin.
- Hirugarren sektoreko jarduera eta ekipamenduak dituzten eremuetako aparkalekuetan, non espero baitaiteke adingabeak, adinekoak eta/edo joan-etorrietan laguntza behar duten pertsonak bertaratzea, oinezkoentzako ibilbide horiek sare bat osatu beharko dute. Gutxieneko zabalera, bigarren mailako korridoreetan 1,50 m-koa izango da, eta korridore nagusietan 2,00 m-koa.
- Oinezkoentzako ibilbidea aparkalekutik kanpoko bide baten ondokoa bada, eta ibilgailuek gehieneko abiadura orduko 50 km baino gutxiagora mugatuta badute, ibilbidea bide horretatik bereiziko da 0,50 metroko altuera edo zoladura altuko hesiekin. Ibilgailuak 50 km/h-ko edo gehiagoko abiaduran ibil badaitezke, hesiak 0,80 m-koak izan beharko dira gutxienez, edo zoladura goratuak babes fisikoren bat ere izan beharko du. Kasu horretan, ibilbidearen zabalera 1,50 metrokoa edo hortik gorakoa izan beharko du.
- Oinezkoentzako ibilbide guztiak zoladura bereziaren edo pinturaren bidez identifikatuko dira.
- Oinezkoentzako ibilbideak behar bezala argiztatuko dira, lurzoruaren mailan neurtutako gutxienez 20 luxeko argiztapena emango duen argiztapen-instalazio batekin, eta batez besteko uniformetasun-faktorea % 40koa izango da hirugarren sektoreko jarduera-eremuetako aparkalekuetan eta ekipamenduetan. Industria-partzeletako aparkalekuetan, gutxienez 15 luxekoa izango da argiztapena.

2. Zirkulazio-kodean ezarritakoaren arabera, honako hauek seinaleztatu beharko dira:

- Zirkulazioaren noranzkoa eta irteerak.
- Zirkulazioaren gehienezko abiadura.
- Oinezkoak igarotzeko eta igarotzeko eremuak.
- Biltegiratzeko, kargatzeko eta deskargatzeko eremuak seinaleztatu beharko dira, bai eta zoladuran bide-marrekin edo pinturarekin mugatu ere.

VIII. TITULUA

KULTURA-ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

215.- artikulua.- Xedea

1. VIII. titulu honen ("kultura-ondarea babesteko arauak") xedea da Getxoko udalerriko ondare urbanistiko katalogatua identifikatzea eta ondare hori babesteko araubidea ezartzea, ondare horren babesa, kontserbazioa eta balioa ematea bermatzeko.

2. Identifikazio hori Titulu honetan, "Katalogoa" dokumentuan eta OE-13 Planoen sailean jasotzen da.

3. Identifikatutako ondasunak eta elementuak babesteko araubide orokorra Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean ezarritako xedapenen mende dago.

4. Berriazko araubidea, halaber, 6/2019 Legetik ondorioztatzen dena izango da, eta, gainera, kultura-ondasun deklaratzeko dekretuei edo aginduei dagokiena edo titulu honetan "tokiko babeserako eraikin eta elementu" gisa adierazitakoentzat ezarritakoa.

5. Ondorio horietarako, 6/2019 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarrian aurreikusitakoa hartuko da kontuan; horrenbestez, kalifikatutako kultura-ondasunak babes bereziko kultura-ondasuntzat hartuko dira, eta inbentariatutakoak, berriaz, babes ertaineko kultura-ondasuntzat, eta esleitutako babes-mailaren berezko babes-araubide juridikoaren mende geratuko dira guztiak.

216.- artikulua.- Babes-eremua eta -kategoriak

1. Babes-araubidea udalerriko eraikin, espazio eta elementu guztietarako egituratzen da.

2. Babestu beharreko eraikinak, espazioak eta elementuak kategoria hauekoren batean sartzen dira:

- a) Monumentua.
- b) Monumentu-multzoa.
- c) Eraikinak eta beste elementu interesgarri batzuk.

217.- artikulua.- Babes-mailak

1. Getxoko udalerriko kultura-ondarea osatzen duten ondasunak, espazioak eta elementuak honako babes-maila hauekoren batean sailkatuko dira:

- a) Babes bereziko kultura-ondasunak.
- b) Babes ertaineko kultura-ondasunak.
- c) Oinarritzko babesa duten kultura-ondasunak.

2. Maila jakin batean sartzeak babes-neurriak zehaztuko ditu, jarduera onargarriak edo, hala badagokio, debekatuak zehaztuz.

218.- artikulua.- Esku-hartze mailak

1. Esku-hartze mota edo maila hauek ezartzen dira:
 - a) Zaharberritze zientifikoa. Eraikin edo instalazio baten gainean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gainean egindako eraikuntzako esku-hartzean datza, balio arkitektoniko espezifikoaren eraginez garrantzi handia duena, haren ezaugarriak kontserbatu eta balioesteko, barruan aipatutako balioen arabera erabilerak edo erabilerak ahalbidetzeko.
 - b) Zaharberritze kontserbatzailea. Eraikin edo instalazio baten gainean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gainean egindako eraikuntzako esku-hartzea da, garrantzi bereziko balio arkitektonikorik ez duena, baina eraikitako ondarearen zati interesgarria dena, elementu garrantzitsua baita tipologiaren ikuspegitik, bere barne-banaketarik, banaketa bertikaleko elementuen antolaketarik, lursailaren okupazioa eta kokapenarik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.
 - c) Sendotzea. Eraikuntzako esku-hartze bat da, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzerako adierazitako helburuetara bideratua, eta, gainera, eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera bideratua, egiturazko elementuak berritu eta ordezkatzu.
 - d) Eraberritzea. Eraikuntzako esku-hartzea da, finkatze-esku-hartzerako adierazitako helburuetara zuzendua, eta, gainera, honako aldaketa hauetakoren batera edo guztietara: barruko espazioen banaketa eta antolamendua, posizioa, kota, egitura-elementuen forma eta neurriak, barneko eta kanpoko fatxadak, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz, betiere konposizio-batasuna babestuz.
 - e) Kontserbazioa eta apaindura. Lehendik dauden eraikinetako akabera-elementuak konpontzera, berritzera edo ordezkatzera zuzendutako eraikuntzako esku-hartzean datza, bai eta elementu horiei gutxienezko bizigarritasun-baldintzak mantentzean edo hornitzean ere.
 - f) Berreraikitzea. Lehendik zegoen eraikin bat berrsortzera bideratutako eraikuntzako esku-hartzean datza, fatxadaren eta estalkiaren oinarritzeko baldintzei eutsiz, balio arkitektoniko espezifikorik ez duten eraikinei dagokienez, eta berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, jatorrizko azalera, azalera eraikigarri eta solairu kopuru berarekin bat etorritik, katalogatutako elementu isolatua edo elementuak errespetatuz betiere.

219.- artikulua.- Katalogoaren eta plan berezien arau-maila

1. Titulu honetan aipatutako Plan Orokorraren Katalogoak dokumentu-izaera du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60. eta 62.2 artikuluek eta lege hori garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1 artikuluek aipatzen dutena, eta 2019ko maiatzaren 6ko 2/2006 Legearen 50.2 h) eta 4 a) artikuluek esleitutako eskumenak erabiliz idatzi da.

2. Titulu honetan aipatutako plan bereziek 2/2006 Legearen 59.2.c) 3) artikuluan aipatzen den dokumentu-izaera dute.

220.- artikulua.- Katalogoko fitxak

1. Katalogoa babestutako ondasun, espazio eta elementuetarako fitxetan antolatuko da. Fitxa bakoitzak egitura hau izango du:

- a) Hurrengo sekuentziari erantzuten dion kode edo erreferentzia bat.
— Poligonoa/Etxadia/Partzela Posta-helbidea Kokapen orokorreko planoak Kokapen-planoa
- b) Ondasunaren datu nagusiak eta kultura-ondareari buruzko datu-iturriak biltzen dituen informazio-koadroa.
- c) Esleitutako babes-maila, eragina eta esku-hartzea.

II. KAPITULUA. MONUMENTUAK**221.- artikulua.- "Monumentuak" identifikatzea**

1. Jarraian, "Monumentuak" zerrendatzen dira, katalogoan eta planoko zenbaki honetan:

- a) Zubi KOLGANTEA (maiatzaren 20ko 108/2003 Dekretuaren bidez, «Bizkaia» zubiaren alde sailkatutako kultura-ondasun, monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen aginduetara egokitzea xedatzen da, eta haren babes-araubidea dekretu horren III. eranskinean ezartzen da).
—Babes-maila: babes bereziko kultura-ondasuna.
- b) Andra MARIA ELIZA (2001eko urriaren 3ko Aginduaren bidez, Andra Mari Eliza Kultura Ondasun gisa inskribatu zen, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, eta elementu horretan egindako eraikuntza-esku-hartzeak, Ondare Urbanizatua eta Eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan jasotako kontserbazio-zaharberritzearen terminoetan kokatu behar dira, goragoko mailetakoak barne hartuta).
—Babes-maila: babes ertaineko kultura-ondasuna.
- c) Amoroena ETXEA (Kultura sailburuaren 1993ko irailaren 13ko Aginduaren bidez, Amoroena Etxea Kultura Ondasun gisa inskribatu zen, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean).
—Babes-maila: babes ertaineko kultura-ondasuna.
- d) HARINO PANADERA fabrika (Kultura sailburuaren 2007ko ekainaren 14ko Aginduaren bidez, Harino Panadera fabrika Kultura Ondasun gisa inskribatu zen, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, eta bertan egiten diren esku-hartzeak 317/2002 Dekretuan jasotako kontserbazio-zaharberritzearen baldintzetan kokatu behar dira, goragoko babes-mailetan sartutakoez gain).
—Babes-maila: babes ertaineko kultura-ondasuna.

222.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

1. Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta deklarazio-dekretu edo -aginduaren ondoriozkoak izango dira, Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.

III. KAPITULUA. BILBOKO BURDIN HESIA MONUMENTU MULTZOA ETA DEFENTSAK

223.- artikulua.- Bilboko Burdin Hesia eta defentsak identifikatzea

1. 195/2018 Dekretuan, abenduaren 26koan, Bilboko (Araba eta Bizkaia) Burdin Hesia eta defentsak Kultura Ondasun gisa kalifikatzen dira, Monumentu Multzo gisa, 5. zenbakiko EHAA, 2019-01-08an.

224.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

1. Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta 195/2018 Dekretuaren ondoriozkoak izango dira, Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.

IV. KAPITULUA. CAPÍTULO IV.- GETXOKO EREMU BEREZIKO MONUMENTU-MULTZOA

225.- artikulua.- Eremua identifikatzea

1. 89/2001 Dekretuak, maiatzaren 22koak, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaritzen duenak, aitortzen duena da (EHAA, 106. zk., 2001-06-05). OE-13 Planoan identifikatzen da.
2. Babes-maila: babes bereziko kultura-ondasuna

a) Barne hartzen ditu:

- A aldea (Portu Zaharra)
- B aldea
- C aldea
- Babes Eremua

b) Babes-maila hauek ezartzen ditu:

— HIRI-ESPAZIOAK

- Kaleak eta kaleakak.
- Plazak eta parkeak.
- Eskailerak eta begiratokiak.
- Espazio libreak lurzati pribatueta.

— BABES BEREZIA:

- 1.- ARRILUZE KAIA. (hiri-elementua)
- 2.- GALERÍAS DE PUNTA BEGOÑA. Arriluze Kaia, z/g/Atxekolandeta, 17.
- 3.- CASA EGUZKI-ALDE. Asuako Kaminoa, 1/Portuko pasealekua, 2
- 4.- PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON. Atxekolandeta, 1
- 5.- PALACIO ARRILUZE. Atxekolandeta, 15
- 6.- CASA LA AVANZADA / PALACIO MARQUÉS DE OLASO. Algortako etorbidea, 8, Trenbidearen Etorbidea, 4 izkina
- 7.- CASA ROSADA. Basagoiti Etorbidea, 20
- 8.- EREAGAKO KAIA. (hiri-elementua)
- 9.- CASA LOS ROSALES. Leioako Etorbidea 27, Tilos, Malaketako Etorbidea eta Portuko Etorbidea 22.
- 10.- PLAZA DE SAN IGNACIO. Basagoiti Etorbidea.
- 11.- CASA BAKE EDER. Zugazarte Etorbidea, 32
- 12.- CASA LERTEGI. Zugazarte Etorbidea, 56

— BABES ERTAINA

- 13.- HOTEL NEGURI. Algortako Etorbidea, 14, Urumea izkina.
- 14.- CASA TXOMINTXU. Algortako Etorbidea, 17/ Arriluze, 1
- 15.- PALACIO ZUBIAGA. Algortako Etorbidea, 9
- 16.- CASA VALLEJO. Amann, 4
- 17.- PALACIO ITXASO ALDE, Andrés Isasi, 12.
- 18.- ESTACIÓN DE SALVAMENTO. Arriluze Kaia, 1.
- 19.- CASA AITZGOIEN, Atxekolandeta, 13.
- 20.- CASA BELRESPIRO, Atxekolandeta, 20.
- 21.- PALACIO AMPUERO, Atxekolandeta, 9.
- 22.- CASA JOLASETA, Malaketako Etorbidea, 14.
- 23.- VILLA EUGENIA/PALACIO SANGRONIZ, Basagoiti Etorbidea, 18.
- 24.- ANTIGUA CASA URIZAR, Cristóbal Colón, 23.
- 25.- EREAGAKO KAIA. (hiri-elementua)
- 26.- EVARISTO CHURRUCA KAIA, 4
- 27.- EVARISTO CHURRUCA KAIA, 8
- 28.- ESTACIÓN DE NEGURI FF.CC. BILBAO-PLENTZIA.
- 29.- PALACIO MUNICIPAL, Foruak z/g Algortako Etorbidearekin izkina
- 30.- CASA DE VECINDAD, uan Barroeta, 1 Basagoiti Etorbidea, 5 eta Bilbao, 5, 7 y 9.
- 31.- CASA IZPEGI, Leioako Etorbidea, 1 Neguriko Etorbidearekin izkina.
- 32.- CASA SENDITZUEGI, Leioako Etorbidea, 10 izkina Karmen, 1
- 33.- MIRAMAR, 2
- 34.- CASA MIRAMAR / MARQUÉS DEL REAL SOCORRO, Miramar, 9
- 35.- VILLA LEONOR, Neguriko Etorbidea, 16 Algortako Etorbidearekin izkina.
- 36.- CASA RAFAEL, Neguriko Etorbidea, 19 Algortako Etorbidearekin izkina.
- 37.- CLUB NEGUBIDE, Paseo del Puerto, 10
- 38.- PASEO DEL PUERTO, 12
- 39.- PASEO DEL PUERTO, 18
- 40.- CASA EGUREN (CASA PRADO) Portuko Etorbidea, 6/ Asuako Kaminoa,
- 41.- PASEO DEL PUERTO, 8 / Asuako Kaminoa.

- 42.- SALSIDU ETORBIDEA, 46
- 43.- JARDÍN GANE, San Nicolás, 2
- 44.- CASA TXURRUKA, Zugazarte Etorbidea, 14
- 45.- CASA AMANDRERENA, Zugazarte Etorbidea, 21
- 46.- CASA ITXAS BEGI, Zugazarte Etorbidea, 27
- 47.- CASA DE EJERCICIOS DE MARÍA REDENTORA, Zugazarte Etorbidea, 36
- 48.- CASA TOMÁS ALLENDE / BIDARTE, Cristóbal Valdés, 2 / Zugazarte Etorbidea, 49
- 49.- VILLA ARIATZA, Zugazarte Etorbidea, 51.
- 50.- CASA SAN JOSEREN, Zugazarte Etorbidea, 52
- 51.- CASA KAIALDE, Zugazarte Etorbidea, 53
- 52.- CASA CISCO, Zugazarte Etorbidea, 61
- 53.- CHALET, Zumardia, 3

— OINARRIZKO BABESA

- 54.- ALGORTAKO ETORBIDEA, 2.
- 55.- ALGORTAKO ETORBIDEA, 20.
- 56.- ALGORTAKO ETORBIDEA, 22.
- 57.- ALGORTAKO ETORBIDEA, 7.
- 58.- AMANN, 2
- 59.- AMANN, 3
- 60.- ANDRÉS ISASI, 4-6
- 61.- AREETAKO KAIA 62-64-66
- 62.- ARETXETA, 4-6
- 63.- ARRILUZE, 3
- 64.- ARRILUZE, 4, izkina Ibarra KP.
- 65.- ASUAKO CAMINOA, 7
- 66.- ATXEKOLANDETA, 18.
- 67.- PALACIO MUDELA, Atxekolandeta, 3
- 68.- ATXEKOLANDETA, 8 izkina Arriluze.
- 69.- MAKALETAKO ETORBIDEA, 1
- 70.- MAKALETAKO ETORBIDEA, 11b-13
- 71.- MAKALETAKO ETORBIDEA, 12.
- 72.- MAKALETAKO ETORBOIDEA, 2 izkina Azuako Kaminoa.
- 73.- MAKALETAKO ETORBIDEA, 4 izkina Carmen.
- 74.- MAKALETAKO ETORBIDEA, 9 izkina Carmen.
- 75.- LOS TILOS, 16-18 izkina Prado.
- 76.- AVENIDA DEL FERROCARRIL, 8, izkina Aresti.
- 77.- AVENIDA DEL FERROCARRIL, 10, izkina Aresti.
- 78.- AVENIDA DEL FERROCARRIL, 14, izkina Paseo del Puerto
- 79.- BAJADA A EREAGA,
- 80.- BAJADA A EREAGA,
- 81.- BAJADA A EREAGA,
- 82.- BAJADA A EREAGA,
- 83.- BARRIA, 2
- 84.- BASAGOITI ETORBIDEA, 1 /BAJADA A EREAGA, 2-4
- 85.- BASAGOITI ETORBIDEA, 12
- 86.- BASAGOITI ETORBIDEA, 14
- 87.- BASAGOITI ETORBIDEA, 15 y MIRAMAR, 4
- 88.- BASAGOITI ETORBIDEA, 23 izkina Mendigane.
- 89.- BASAGOITI ETORBIDEA, 25
- 90.- BASAGOITI ETORBIDEA, 3

- 91.- BASAGOITI ETORBIDEA, 30
- 92.- BASAGOITI ETORBIDEA, 32
- 93.- BASAGOITI ETORBIDEA, 41
- 94.- BASAGOITI ETORBIDEA, 68
- 95.- BILBAO, 14 izkina Ereagako jaitsiera.
- 96.- BILBAO, 8 izkina Barroeta.
- 97.- BILBAO, 4
- 98.- CARMEN, 5
- 99.- CARMEN, 9 / PASEO DEL PUERTO, 11
- 100.- CERVANTES, 1 izkina Zugazarte.
- 101.- CRISTÓBAL COLÓN, 1-3
- 102.- CRISTÓBAL COLÓN, 17
- 103.- CRISTÓBAL COLÓN, 2 / AVENIDA DE LOS TILOS, 1
- 104.- CRISTÓBAL COLÓN, 6
- 105.- CRISTÓBAL VALDÉS, 5/DR. SANTIAGO ZABALA AKETXE JAUNA, 3
- 106.- CRISTÓBAL VALDÉS, 7 izkina Manuel Smith.
- 107.- DR. SANTIAGO ZABALA, 5
- 108.- DR. SANTIAGO ZABALA, 7
- 109.- ENRIQUE ARESTI, 3
- 110.- EVARISTO CHURRUCA KAIA, 2
- 111.- IBARRA K.P, 4
- 112.- LAS MERCEDES, 1 / EVARISTO CHURRUCA KAIA
- 113.- LEIOAKO ETORBIDEA, 14 y 14 A
- 114.- LEIOAKO ETORBIDEA, 15 izkina Tejera.
- 115.- LEIOAKO ETORBIODEA, 17
- 116.- LEIOAKO ETORBIDEA, 19
- 117.- LEIOAKO ETORBODEA, 24 izkina Makaletako Etorbidea.
- 118.- LEIOAKO ETORBIDEA, 25 izkina C. Prado.
- 119.- LEIOAKO ETORBIDEA, 27 izkina P. Puerto.
- 120.- LEIOAKO ETORBIDEA, 37/ Makaletako Etorbidea, 14^a.
- 121.- MANUEL SMITH, 20
- 122.- MANUEL SMITH, 22
- 123.- MANUEL SMITH, 23 frente a Ondategi
- 124.- MANUEL SMITH, 24
- 125.- NEGUBIDE, 17
- 126.- NEGUBIDE, 41 izkina Cristóbal Valdés.
- 127.- NEGUBIDE, 43
- 128.- NEGUBIDE, 45 izkina Ondategi.
- 129.- NEGURIKO ETORBIDEA, 2
- 130.- NEGURIKO ETORBIDEA, 4
- 131.- NEGURIKO ETORBIDEA, 8
- 132.- NEGURIKO ETORBIDEA, 9 – ORMETXE, 3
- 133.- ONDATEGI, 10
- 134.- ONDATEGI, 3
- 135.- ONDATEGI, 5
- 136.- ONDATEGI, 6
- 137.- ONDATEGI, 7
- 138.- ONDATEGI, 8

- 139.- PASEO DEL PUERTO, 1
 - 140.- PASEO DEL PUERTO, 17 izkina Tilos.
 - 141.- PASEO DEL PUERTO, 19b
 - 142.- PASEO DEL PUERTO, 20 izkina Leioako Etorbidea.
 - 143.- PASEO DEL PUERTO, 24 izkina Cristóbal Colón.
 - 144.- PARTICULAR DE ATXEKOLANDETA, 3
 - 145.- PARTICULAR DE ATXEKOLANDETA, 6
 - 146.- PARTICULAR DE ATXEKOLANDETA, 7
 - 147.- PUERTO VIEJO
 - 148.- RIBERA, 7-9
 - 149.- SAN IGNACIO, 5
 - 150.- SAN ISIDRO, 2 izkina Algortako Etorbidea.
 - 151.- SAN ISIDRO, 6 izkina Arriluze
 - 152.- SAN NICOLÁS, 1
 - 153.- TOMÁS URKIJÓ, 5
 - 154.- ZUGAZARTE ETORBIDEA, 4-6
 - 155.- ZUGAZARTE ETORBIDEA 41-43-45-47 Y AREETAKO KAIA 68-70-72-75-76
 - 156.- ZUGAZARTE ETORBIDEA, 5-7-9
 - 157.- ZUGAZARTE ETORBIODEA, 50
 - 158.- ZUGAZARTE ETORBIODEA, 55
 - 159.- ZUGAZARTE ETORBIDEA, 59
 - 160.- ZUGAZARTE ETORBIDEA, 63
- DISKORDANTZIA
- MUELLE DE EREAGA 8 -TAMARISES
 - BAJADA DE EREAGA 19

226.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

1. Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta 89/2001 Dekretuaren ondoriozkoak izango dira, Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.

V. KAPITULUA. BILBOKO SANEAMENDU-SARE ZAHARREKO MONUMENTU-MULTZOA, BILBON ETA GETXON KOKATUA

227.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa

1. Bilboko saneamendu-sare zaharra (Bilbo eta Getxo, Bizkaia), Monumentu Multzo izendapenaz, Babes Berezikiko Kultura Ondasun deklaratzeko maiatzaren 31ko 69/2022 Dekretuan (2022-07-14ko EHAA, 114. zk.) elementu babestuen identifikazioa eta horien araubidea eta babesa jasotzen dira.

2. Babestutako elementuak dagozkien antolamendu-planoetan ere jasotzen dira.

VI. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA-EREMUAK

228.- artikulua.- Usteko arkeologia-guneen identifikazioa

1. Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpenean (1997-06-04ko EHAA, 105. zk.) identifikatutakoak dira. Ebazpen horren bidez, Getxoko Balizko Arkeologia Guneen Deklarazioa egin zen.

a) Barne hartzen ditu:

- 1. Getxoko Santa Maria eliza eta ingurua
- 2. San Martin baseliza
- 3. Bariko San Nikolas baseliza
- 4. Usategiko bateria
- 5. Arrigunagako gotorlekua
- 6. Saratxaga baserria
- 7. Kurtziako asentamendua.

2. Antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa jasotzen dira OE-13 plano-sortan.

229.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

1. Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legean eta 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpenean jasotakoak izango dira..

VII. KAPITULUA. ERAIKINAK ETA BABES LOKALEKO ELEMENTUAK

230.- artikulua.- Tokiko babeseko eraikinak eta elementuak identifikatzea

1. Katalogoan eta OE-13 plano-sortan halakotzat identifikatutakoak Tokiko Babeserako Eraikin eta Elementuen parte dira.

2. Honako hauek uler ditzake:

- a) Multzo osoa osorik (3)
- b) Elementu osoa (26)
- c) Eraikin osoa (10)
- d) Eraikinaren inguratzailea osorik eta barruko elementu bereziak (67)
- e) Eraikinaren inguratzailea osorik (75)
- f) Kanpoko fatxadak (7)

231.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

1. Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legetik eratorritakoak eta titulu honetatik eratorritakoak izango dira, "Katalogoaren" dagokion fitxan jasotzen den bezala.

IX. TITULUA ERANSKIN

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA

1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA

232.- artikulua.- Osasun-zuzkidurak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Algorta OZ ZSG-EQ-SA-04	2.675
Areeta OZ ZSG-EQ-SA-01	3.000
Alango OZ ZSG-EQ-SA-02	1.875
Uribeko Osasun Mentalerako Zentroa (San Nikolas 2) ZSG-EQ-SA-03 Partzelaren azalera murriztea planteatzen da (1.075 m ² -ko azken azalera), bide-sistema handitzeko (263 m ²).	1.350

233.- artikulua.- Irakaskuntza-zuzkidurak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Juan Bautista Zabala HLHI ZSG-EQ-DO-08	1.600
Zubilleta HLHI SLEQ-DO-01	4.330
Gobela Ikastola ZSG-EQ-DO-04	2.600
San Ignacio HLHI + ZSG-EQ-DO-06 Egunsentia Haurreskola ZSG-EQ-DO-07	5.200
Larrañazubi HLHI ZSG-EQ-DO-05	3.300
Geroa Ikastola SLEQ-AI-R01	4.500 eta 2.200 sestrazpian

Andra Mari HLHI ZSG-EQ-DO-13	7.700
Andra Mari (Saratxaga) HLHI ZSG-EQP-DO-15	1.400
Aixerrota BHI ZSG-EQ-DO-14	12.200
Romo HLHI ZSG-EQ-DO-03	10.600
Julio Caro Baroja BHI ZSG-EQ-DO-09	7.250
Fadura GLHBI ZSG-EQ-DO-10	6.000
Getxo HEO ZSG-EQ-DO-02	5.640
Bolue Ingurumen Zentroa ZSG_EQ_DO_17	2.000

234.- artikulua.- Kirol-zuzkidurak/zuzkidura generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
C. D. Fadura + CPT ZSG-EQ-DE-04	36.250
Gobela Polikiroldegia ZSG-EQ-DE-02	15.300
Andramari Polikiroldegia ZSG-EQ-GE-12	9.500

235.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Andrés Isasi ZSG-EQ-GE-06	1.720
Romo Kultur Etxea ZSG-EQ-CC-01	4.950
San Nikolas ZSG-EQ-GE-15	2.70
Muxikebarri ZSG-EQ-CC-03	6.000
Punta Begoña ZSG-EQ-GE-02	2.500
Errekagane SLEQ-GE-01 GOBELA ZUZKIDURA-ELKARTEA	1.250

236.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Udal Egoitza ZSG-EQ-AS-03	6.800
Nagusien etxea ZSG-EQ-GE-16	3.000
Areetako apartamentu tutelatuak	1.350
Algortako apartamentu tutelatuak	700

237.- artikulua.- Zuzkidura administratiboak/Zerbitzu publikoak/Aparkalekuak/Generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Santa Clara (berria) ZSG-EQ-GE-03	13.000
Udaletxea ZSG-EQ-AD-03	2.200
Santa Clara ZSG-EQ-AD-04	1.600
Elkartegia ZSG-EQ-AD-10	3.360
Casa Encantada ZSG-EQ-AD-06	985
Zerbitzuak Urgull ZSG-EQ-GE-08	1.550
Udaltzaingoa ZSG-EQ-SP-02	3.000
Brigadarentzat tokia (Aiboa – lehengo Getxo II institutua) ZSG-EQ-GE-05	6.200
Ibilgailuen gordelekua (Aiboa – lehengo Getxo II institutua) ZSG-AP-01	500
Aparkalekua ZSG-AP-02 Sestra azpiko 5.732ko eraikigarritasuna, bi sototan.	5.732 (Sestra azpian)
Hilerria ZSG-EQ-SP-05	0
Merkatua ZSG-EQ-SP-06	2.600
Errotatxu ZSG-EQ-GE-09	1.500
San Martin ZSG-EQ-AD-11	400
Bake-Eder ZSG-EQ-AD-02	5.220
Lanbide ZSG-EQ-AD-01	960
Lantegi Batuak	4.700

ZSG-EQ-GE-10	
Goardia Zibila ZSG-EQ-SP-03	Aldez-aurretik gauzatua
Postetxea ZSG-EQ_AD-09	1.200

238.- artikulua.- Aireportuko zerbitzua

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
ZSG-APT	25

239.- artikulua.- Azpiegiturak eta Zerbitzuak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m2t)
Areetako Telefonika ZSG-IN-TA01	4.800
Algortako Telefonika-San Nikolas 75 ZSG-EQ-GE-15	1.800
Gaztelumendi ZSG-IN-TA03	1.900