



HAPO PGOU GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

4. FASEA. PLAN OROKORRAREN HASIERAKO ONARPENA

ARAUDI OROKORRA

UZTAILA 2024





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.- HAPO 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.- HAPOren indarraldia.....	3
6.- artikulua.- HAPOren berrikuspena.....	3
7.- artikulua.- HAPOren aldaketa.....	3
Artículo 8.- Plan Orokorraren zehaztapenen arau-maila eta -lotura	5
4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK	6
9.- artikulua.- Xedapen iragankorrak.....	6
10.- artikulua.- Xedapen indargabetzailleak	7
11.- artikulua.- Azken xedapena	7

II. TITULUA ERABILEREN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA..... 8

I. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ARAUDIA 8

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK	8
12.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak arautzearen xedea.....	8
13.- artikulua.- Erabilerak HAPON zehazteko araubidea.....	8
14.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak ezartzea.....	10
15.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna arautzea	10
16.- artikulua.- Hirigintzako erabilera-multzoak	11
17.- artikulua.- Antolamendu xehatuan erabilera nagusiaren esleipena aldatzea	11
2. ATALA. 1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK.....	11
18.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	11
19.- artikulua.- Egoitza-erabileretarako zehaztapen orokorrak	12
20.- artikulua.- Egoitza-erabileren modalitateen zehaztapen bereziak.....	13
3. ATALA. 2. TALDEA. JARDUERA EKONOMIKO INDUSTRIALAREN ERABILERAK.....	13
21.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	13
22.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko eta bizitegi, hirugarren sektore eta ekipamendu erabileren arteko zehaztapenak.....	14
23.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	15
4. ATALA. 3. TALDEA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK	16
24.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak	16

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



25.- artikulua.- Biltegi- eta logistika-jarduera ekonomikoko erabilerak bizitegi-erabilerarekin zehaztapenak.....	17
26.- artikulua.- Biltegi- eta logistika-jarduera ekonomikoetarako zehaztapen orokorrak.....	17

5. ATALA. 4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO ETA LAUGARREN SEKTOREKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK..... 18

27.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	18
28.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	21
29.- artikulua.- Ostatu-erabileretarako zehaztapen bereziak.....	21

6. ATALA. 5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK..... 23

30.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	23
31.- artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	24

7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERAK..... 24

32.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	24
33.- artikulua.- Zuzkidura edo ekipamendu publikoen erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	25

8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK..... 26

34.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	26
35.- artikulua.- Espazio libreak publiko eta pribatuak erabiltzeko zehaztapen orokorrak.....	26

9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO-ERABILERAK..... 27

36.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	27
37.- artikulua.- Komunikazioak erabiltzeko zehaztapen orokorrak.....	28
38.- artikulua.- Bide-erabilera publiko eta pribatuen zehaztapen bereziak.....	28
39.- artikulua.- Aparkaleku-erabilera pribatuaren zehaztapen bereziak.....	29

10. ATALA. 9. MULTZOA. HIRI-AZPIEGITUREN ETA -ZERBITZUEN ERABILERAK..... 30

40.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.....	30
41.- artikulua.- Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen erabileretarako zehaztapen orokorrak.....	30

11. ATALA. 10. TALDEA. LANDA-ERABILERAK ETA -JARDUERAK..... 30

42.- artikulua.- Landa-erabileren definizioa eta sistematizazioa.....	30
43.- artikulua.- Ingurumen-babesari buruzko erabilerak eta jarduerak.....	31
44.- artikulua.- Aisiarekin eta aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak.....	31
45.- artikulua.- Lehen mailako balibideen aprobeitxamenduari buruzko erabilerak eta jarduerak.....	32
46.- artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak.....	35
47.- artikulua.- Eraikuntza-erabilerari buruzko erabilerak eta jarduerak.....	35

II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA..... 37

1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK..... 37

48.- artikulua.- Lurzati eraikigarria eta hirigintzako lurzati.....	37
49.- artikulua.- Mugak.....	37
50.- artikulua.- Lurzatiaren aurrealdeak.....	37
51.- artikulua.- Gutxieneko lurzati eraikigarriaren.....	37
52.- artikulua.- Partzelaren tamaina, partzelazioak egiteko.....	37
53.- artikulua.- Lurzatiaren aldaketa.....	37

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ZEHAZTEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK..... 38

54.- artikulua.- Lerrokatzeak.....	38
55.- artikulua.- Mugetara edo beste eraikin batzuetara bereiztea.....	38
56.- artikulua.- Atzerapena.....	39
57.- artikulua.- Funts eraikigarria.....	39
58.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak.....	39
59.- artikulua.- Gehienezko okupazioa.....	39

ARAUDI OROKORRA



3. ATALA. ERAIKUNTZAREN DEFINIZIO FORMAL ETA FUNTZIONALERAKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK	40
60.- artikulua.- Eraikuntzaren parametroak eta erreferentziak	40
61.- artikulua.- Eraikitako azalera	40
62.- artikulua.- Azalera eraikigarria edo sabai-azalera	40
63.- artikulua.- Azalera erabilgarria	41
64.- artikulua.- Eraikigarritasuna	41
65.- artikulua.- Eraikigarritasuna neurtzea eta zenbatzea	41
66.- artikulua.- Eraikuntzaren altuera	42
67.- artikulua.- Gehieneko altuera gainditzen duten baimendutako elementuak	42
68.- artikulua.- Eraikuntzaren oinplanoak	43
69.- artikulua.- Solairu kopurua	44
70.- artikulua.- Eraikinetako solairuen altuera libre	44
71.- artikulua.- Terrazak, hegadak eta patioak	45
72.- artikulua.- Estalkiak	46
73.- artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko altueraren gainetik baimendutako eraikuntzak	46
74.- artikulua.- Etxebizitzen kopurua	46
75.- artikulua.- Lehendik dauden bizitegi-eraikinetan etxebizitzak banatzea eta etxebizitza-erabilerak aldatzea	46
76.- artikulua.- Etxebizitzaren kokapena	47
77.- artikulua.- Espazio libre eraikiezina	48
78.- artikulua.- Beste baldintza batzuk	48

III. TITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA 49

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 49

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK ETA SISTEMA OROKORRAK	49
79.- artikulua.- Lurraldearen zonifikazioa	49
80.- artikulua.- Hiri-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak	49
81.- artikulua.- Sistema orokorren kalifikazio-eremuak	50
82.- artikulua.- Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR)	50
2. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	51
83.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa	51
84.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea	51

II. KAPITULUA. HIRI-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZGE) 52

1. ATALA. ZGE-RE. BIZITEGI-ERABILERAKO ZONA OROKORRAK	52
85.- artikulua.- ZGE-RE-01. Hirigune tradizionalako bizitegi-eremua	52
86.- artikulua.- ZGE-RE-02. Bizitegi-gunea erdialdea-dentsitate handia	54
87.- artikulua.- ZGE-RE-03. Bizitegi-gunea- dentsitate handia	56
88.- artikulua.- ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-eremua	58
89.- artikulua.- ZGE-RE-05. Bizitegi-eremua, ingurune-dentsitate ertainekoa	60
90.- artikulua.- ZGE-RE-06. Egoitza-gunea- Dentsitate txikia	62
91.- artikulua.- ZGE-RE-07. Landa-kokalekuetarako bizitegi-zona	64
2. ATALA. ZGE-AE. JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK	67
92.- artikulua.- ZGE-AE-MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua	67
3. ATALA. ZGE-EQP. EKIPAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK	69
93.- artikulua.- ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko gunea	69

III. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN KALIFIKAZIO-EREMUAK (ZSG) 71

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



1. ATALA. ZSG-EL. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.....	71
94.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	71
2. ATALA. ZUZKIDUREN ETA EKIPAMENDU PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA.....	71
95.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	71
3. ATALA. ZSG-VI-FO. FORU ESKUMENEN BIDE SISTEMA OROKORRA.....	72
96.- artikulua.- ZSG-VI-FO-01. Foru errepide sarea.....	72
4. ATALA. ZSG-VI-MU. UDAL-ESKUMENEN BIDE-SISTEMA OROKORRA.....	73
97.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuen bide-sarea.....	73
98.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Ibilgailuaren oinezkoa batera egotea.....	73
99.- artikulua.- ZSG-VI-MU. Landa-bideen udal-sarea.....	73
5. ATALA. ZSG-MA. MUGIKORTASUN ALTERNATIBOAREN SISTEMA OROKORRA.....	74
100.- artikulua.- Bidegorrien sarea.....	74
101.- artikulua.- ZSG-MA-PE. Oinezkoen sarea.....	74
6. ATALA. ZSG-AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA.....	74
102.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	74
7. ATALA. ZSG-FE. TRENBIDE-SISTEMA OROKORRA.....	74
103.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	74
8. ATALA. ZSG-PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA.....	75
104.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	75
9. ATALA. ZSG-APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA.....	75
105.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	75
10. ATALA. ZSG-H. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA.....	77
106.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	77
11. ATALA. ZSG-IN. HIRI AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRA.....	78
107.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.....	78

IV. TITULUA LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR) ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMEN OROKORRA 79

I. KAPITULUA. LANDA-ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR).....	79
1. ATALA. BABES BEREZIKO EREMUA.....	79
108.- artikulua.- ZR-EP Babes Bereziko Eremuaren zehaztapen orokorrak.....	79
2. ATALA. ZR-EP-BO. BABES BEREZIKO EREMUA, ESPEZIE AUTOKTONOEN EDO ANTZEKOEN BASOAK.....	79
109.- artikulua.- ZR-EP-BO Babes Bereziko Eremua Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak.....	80
3. ATALA. ZR-PAS. LURRAZALEKO URAK BABESTEKO EREMUA.....	80
110.- artikulua.- Azaleko Uren Babes Eremuko ZR-PAS zehaztapenak.....	80
4. ATALA. ZR-FO. BASO-EREMUA.....	80
111.- artikulua.- Baso-eremuko ZR-FO zehaztapenak.....	80
5. ATALA. ZR-AVE eta zr-prt. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA.....	80

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



112.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-AVE Zehaztapenak: balio Estrategiko Handia.....	80
113.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-PRT Zehaztapenak: trantsizioko Landa Paisaia.....	81
6. ATALA. ZR-MA. INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA.....	82
114.- artikulua.- Ingurumena Hobetzeko ZR-MA Zehaztapenak.....	82
7. ATALA. ZR-ue. hiriko HONDARTZEN EREMUA.....	82
115.- artikulua.- ZR-UE Zehaztapenak. Hiriko Hondartzetarako Zona.....	82

II. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUEN DEFINIZIOAK ETA BALDINTZAK 84

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK.....	84
116.- artikulua.- Eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak.....	84
117.- artikulua.- Landa-errepideak eta -bideak.....	84
118.- artikulua.- Oinezkoentzako pistak eta bideak.....	84
119.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea.....	84
120.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriek eragindako espazioak eta elementuak babestea eta tratatzea.....	84
121.- artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.....	84
122.- artikulua.- Eraikuntza mugikorak edo aurrefabrikatuak ezartzea.....	85
123.- artikulua.- Lurra, zabortegeak eta zabortegeak egokitzea.....	85
124.- artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu-sareak ezartzea.....	85
2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK.....	86
125.- artikulua.- Eraikinen ingurunera egokitzeko oinarriko arauak.....	86
126.- artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak.....	87
3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.....	87
127.- artikulua.- Erauzketa-erabilerak.....	87
128.- artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustategi arruntak.....	87
129.- artikulua.- Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak.....	90
130.- artikulua.- Basogintzako erabilerak.....	90
131.- artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak.....	90
132.- artikulua.- Egoitza-erabilera autonomoak: baserriak.....	90
133.- artikulua.- Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilera eta eraikin batzuk.....	91
134.- artikulua.- Kanpamendu turistikoak.....	92

V. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA..... 93

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK..... 93

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK.....	93
135.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea.....	93
136.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak.....	93
137.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra.....	93
138.- artikulua.- Kalifikazio xehatuko azpieroak eta sistema lokalak.....	94
2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA.....	96
139.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzako, haztua eta ertaina.....	96
140.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea.....	97
141.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarriko araubidea.....	97

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



1. ATALA. SLEL. ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA	136
168.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	136
2. ATALA. SLEQ. ZUZKIDURA eta ekipamendu PUBLIKOEN TOKIKO SISTEMA	137
169.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	137
3. ATALA. SLVI. BIDE SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK ETA APARKALEKUA.....	137
170.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	137
4. ATALA. SLIS. AZPIEGITUREN ETA HIRI-ZERBITZUEN TOKIKO SISTEMAREN AZPIEREMUAK	138
171.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.....	138

VI. TITULUA HIRIGINTZA-PLANGINTZA GARATzea ETA GAUZATzea..... 139

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPEN 139

1. ATALA. MUGAKETA ETA MOTAK.....	139
172.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak.....	139
2. ATALA. LURZORUAREN ARAUBIDEA.....	140
173.- artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak.....	140
174.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatua.....	140
175.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatugabea.....	141
176.- artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.....	143
177.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezina.....	143
178.- artikulua.- Gauzatze epeak.....	144

II. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA 145

1. ATALA. URBANIZAZIO-PROIEKTUAK ETA -OBRAK.....	145
179.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.....	145
180.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.....	145
181.- artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.....	146
182.- artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak udalekoak ez diren sustatzaileek gauzatzea.....	146

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA 146

1. ATALA. HIRI-LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATzea.....	146
183.- artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna.....	146
184.- artikulua.- Onurak eta kargak urbanizatzeko eta banatzeko baldintzak betetzea.....	147
2. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITzea.....	148
185.- artikulua.- Lehendik dauden erabileren eta eraikinen araubidea.....	148
3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO JARDUERAK ERAIKITzea ETA EZARTzea	148
186.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak.....	148
187.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan.....	148
188.- artikulua.- Eraikin berrietan erabilerak ezartzea.....	149

IV. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZA, ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA ERABILEREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA 149

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



1. ATALA. OBRAK ETA ERAIKUNTZAK KONTSERBATZEKO PRINTZIOPI OROKORRA.....	149
189.- artikulua.- Urbanizazio-obrak kontserbatzeko betebeharra.....	149
190.- artikulua.- Ondasun higiezinak kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra	149
2. ATALA. ESKU HARTZEKO ERREGIMEN ARRUNTA	151
191.- artikulua.- Urbanizatzeko esku-hartzeak.....	151
192.- artikulua.- Eraisteko esku-hartzeak.....	151
193.- artikulua.- Birgaitzeko esku-hartzeak	152
194.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku-hartzeak.....	153
195.- artikulua.- Erabilera aldatzeko eraikuntzarik gabeko jarduketak.....	154
3. ATALA. ESKU HARTZEKO ARAUBIDE BEREZIA.....	154
196.- artikulua.- Legezko aurri-egoera.....	154
197.- artikulua.- Betearazteko aginduak.....	155
4. ATALA. alde zurretik existitzen diren ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDE JURIDIKOA.....	157
198.- artikulua.- Antolamenduz kanpo.....	157

VII. TITULUA HIRIGINTZA-PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK..... 161

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK	161
199.- artikulua.- Irizpide orokorrak	161
200.- artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko araubidea.....	161
201.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra. Aitortutako natura-balioak eta azpiegitura berdea.....	162
202.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra: interes geologikoko puntuak eta eremuak	162
203.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra. Paisaia babesteko eremuak.....	162
204.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra: arrisku naturalak eta klima-aldaketa.....	163
205.- artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua arautzeko araubide orokorra.....	164
206.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra. Ibilbide interesgarriak	164
207.- artikulua.- Ibaien eta erreken baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra.....	164
208.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra: ondare arkeologikoa.....	165
209.- artikulua.- Baldintzatzailera erregulatzeko araubide orokorra: kostak.....	165
210.- artikulua.- Baldintzatzailera arautzeko araubide orokorra. Eragin akustikoa duten eremuak	168
211.- artikulua.- Baldintzatzaille gainjarriak berraztertze araudia eta araubidea lotzea.....	168
2. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK.....	168
212.- artikulua.- Lehendik dauden eraikinen energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak	168
3. ATALA. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOZ ERATORRITAKO ARAUAK.....	169
213.- artikulua.- Bizitegi-eraikuntzarako baldintzak	169
214.- artikulua.- Oinezkoen segurtasuna lur gaineko aparkalekuetan.....	170

VIII. TITULUAKULTURA-ONDAREA BABESTEKO ARAUAK..... 171

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.....	171
215.- artikulua.- Xedea.....	171
216.- artikulua.- Babes-eremua eta -kategoriak.....	171
217.- artikulua.- Babes-mailak, babes graduak eta afekzio edo eragin graduak	171
218.- artikulua.- Esku-hartze mailak.....	172

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



219.- artikulua.- Katalogoaren eta plan berezien arau-maila.....	173
220.- artikulua.- Katalogoko fitxak.....	173
II. KAPITULUA. MONUMENTUAK.....	173
221.- artikulua.- "Monumentuak" identifikatzea.....	173
222.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	174
III. KAPITULUA. BILBOKO BURDIN HESIA MONUMENTU MULTZOA ETA BILBOKO DEFENTSAK.....	174
223.- artikulua.- Bilboko Burdin Hesia eta Bilboko defentsak identifikatzea.....	174
224.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	174
IV. KAPITULUA. CAPÍTULO IV.- GETXOKO EREMU BEREZIKO MONUMENTU-MULTZOA.....	175
225.- artikulua.- Getxoko Eremu Bereziko eremua identifikatzea.....	175
226.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	178
V. KAPITULUA. BILBOKO SANEAMENDU-SARE ZAHARREKO MONUMENTU-MULTZOA, BILBON ETA GETXON KOKATUA.....	178
227.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa.....	178
VI. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA-EREMUAK.....	179
228.- artikulua.- Ustezko arkeologia-guneen identifikazioa.....	179
229.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.....	179
VII. KAPITULUA. OINARRIZKO BABESEKO ETA UDAL BABESEKO ONDASUNAK.....	180
230.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen identifikatzea.....	180
231.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila.....	180
232.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen identifikatzea.....	181
233.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila.....	181
234.- artikulua.- Babespen neurriak, onartutako eta debekatutako ekintzak.....	184

IX. TITULUA EERANSKINAK..... 185

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA.....	185
1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA.....	185
235.- artikulua.- Osasun-zuzkidurak.....	185
236.- artikulua.- Irakaskuntza-zuzkidurak.....	185
237.- artikulua.- Kirol-zuzkidurak/zuzkidura generikoak.....	186
238.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak.....	186
239.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak.....	187
240.- artikulua.- Zuzkidura administratiboak/Zerbitzu publikoak/Aparkalekuak/Generikoak.....	187
241.- artikulua.- Aireportuko zerbitzua.....	188

ARAUDI OROKORRA

Aqiri Honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udalairen web-orrialdeitik (<https://www.getxo.eus/dokumentuak/gaztatu>) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitallean, ezkerrealdean ageri denegiaztapan-kode segurua erabiliz

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (<https://www.getxo.eus/validardocumentos>) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

CSV: GET/CSV/2024/21493 YgOkVlKFlx



I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA. HAPOREN APLIKAZIO-ESPARRUA

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK

1.- artikulua.- Xedea eta aplikazio-eremua

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

2.- artikulua.- HAPO onartzearen ondorioak

HAPO hau indarrean jartzeak ondorio hauek izango ditu:

- 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.
- 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.
- 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.

- Honako dokumentu hauek osatzen dute HAPO:
 - Memoriak:
 - Informazio-memoria
 - Justifikazio-memoria.
 - Arauk eta ordenantzak:
 - Araudi orokorra.
 - Araudi partikularra.
 - Ondarearen katalogoa.
 - Eraikuntzako ordenantzak.
 - Urbanizazio Ordenantzak.
 - Programazio eta ebaluazio ekonomikoko dokumentuak:

ARAUDI OROKORRA



- Jarduketa-programa.
- Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlana eta Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoria
- d) Dokumentazio grafikoa:
 - Informazio-planoak.
 - Egiturazko antolamendu-planoak.
 - Antolaketa xehatuko 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 etorriz 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 ordenatutakoen alde.
2. HAPOren 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 grafikoak xedapen transposatutzat hartuko dira. Horren arabera, eta edukia eta irismena zehatz zehazteko, kasu bakoitzean jatorria duten xedapenean edo tresnetan xedatutakoa beteko da.
 - b) HAPOko eta Planeko dokumentazioaren eta hura lotzen duen xedapenaren edo tresnen artean kontraesanik badago, azken horretan ezarritakoari jarraituko zaio.
4. Interpretazioa ezartzeko beharra:
 - a) Aurreko apartatuetan adierazitakoaren arabera argitu ezin diren zalantzak sortzen dituen edozein argibide edo interpretazio egiteko, gaiari buruzko txosten tekniko-juridiko bat behar izango du. Txosten horretan, interpretazio-aukera posibleak adieraziko dira, udal-organo eskuduna definituko da zuzena zein den jakiteko, eta hurrengo kasuetan aplikatu beharreko interpretazio ofiziala finkatuko duen irtenbide bat hartuko da. Interpretazio horrek planaren funtsezko alderdiei eragiten badie, planaren aldaketa izapidetuko da, eztabaidagai diren zehaztapenak zalantzarik gabe idazteko.
 - b) Plana osatzen duten dokumentuetan edo horien artean atzematen diren akats materialak, errealitateari dagozkionak 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:

ARAUDI OROKORRA



- a) Kontraesanik izanez gero, hirigintzako araudia nagusituko da ordenantzen gainetik, eta araudi partikularra, berriz, 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.- HAPOn indarraldia

1. HAPOn 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. HAPOn 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.- HAPOn berrikuspena

1. Indarreko legerian ezarritakoaren osagarri gisa, HAPOn 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 HAPOn honek hartutako antolamendu-eredua ez den beste bat aukeratu delako.
 - b) Udal barrutiaren barruan egiturazko esku-hartzeren bat egin behar delako, Planak proposatutako lurzoruaren okupazio-ereduarekiko distortsio orokorra dakarrena, eta, ondorioz, aldaketa puntual gisa izapidetu ezin dena.
 - c) Plan Orokor honetan aurreikusitako egoeraren % 50eko aldearen baliokidea den Plan Orokorreko biztanleriaren aldakuntza-aurreikuspenetan funtsezko aldaketa gertatzen denean.
 - d) Plan Orokor honetan aurreikusitako hiri-lurzoru finkatugabearen eta urbanizagarriaren azalera % 20 gaintzen duten azalera dituzten egungo lurzoru urbanizaezinen birsailkapenak barne hartzen dituzten aldaketak planteatzen direnean. Era berean, izapidetzen diren aldaketetan birsailkatutako lurzoru urbanizaezineko azaleren baturak adierazitako ehunekoa gaintzen duenean, berrikuspen-egoeran egongo da.
 - e) Berrikuspena automatikoki zehazten duten funtsezko aldaketak gertatzen direnean esparru juridiko-urbanistikoan.
 - 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 ofizios eta arestian aipatutako kasuak kontuan hartuta, komenigarritzat joko du hura berrikustea.
3. Berrikuspena partziala izan daiteke, baldin eta, justifikatuta, Planak edo haren zehaztapanek antolatutako lurraldearen zati batera mugatzen bada, eta zati horiek multzo homogeneo bat osatzen badute, edo biena aldi berean.

7.- artikulua.- HAPOn aldaketa

1. Aldaketen justifikazioa.
 - a) Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari dagokionez, bai izapidetzei dagokionez.
 - b) Interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta beren arrazoiak eta helburuak berriaz justifikatu beharko dituzte, bai eta edukiaren eta irismenaren deskribapen egokia eta nahikoa ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera.
 - c) Horiek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuta egongo dira, eta espedientean ezin izango da sartu arrazoi horrekin loturirik ez duen plangintza-aldaketarik, ez eta egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berriaz aipatzen ez denik ere, salbu eta bigarren mailako garrantzia badute eta/edo berriaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen beharrezko eta zuzeneko ondorio badira.

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



2. Hirigintza-erakigarritasuna handitzea.

- Eragindako eremuko hirigintza-erakigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok kasu horietarako indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko ditu.
- Udalak Plan Orokor honetako aurreikuspenen ondoriozko espazio libre orokorren gehiegizko zuzkidura (sistema orokorra) zenbatzea eta kontuan hartzea erabaki ahal izango du, Plan honen etorkizuneko aldaketen esparruan arlo horretan ezarritako legezko estandarra betetzearen ondorioetarako. Kasu horietan, aipatutako legezko estandarra betetzat joko da, hargatik eragotzi gabe espediente bakoitzean, besteak beste, honako alderdi hauek justifikatu eta zehaztu behar izatea: zuzkidura-soberakina nahikoa izatea aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzari estaldura emateko; zuzkidura horri dagokion karga altzatzea, balio ekonomikoa ordainduta.

3. Aldaketen irismena eta edukia.

Planaren egiturazko zehaztapenen aldaketak, modu autonomoan edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera hartuta, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legeriak horri buruz ezarritako erreferentzia-mugak gainditzen badituzte, Plan Orokorraren berrikuspen-figuraren pean izapidetu beharko dira.

4. Plan Orokorra bateratzea edo eguneratzea.

Plan Orokor hau hainbat aldiz aldatzen bada, indarrean dagoen legedian ezarritakoa bete beharko da hura bateratzeko eta/edo eguneratzeko.

5. Bestelako gaiak.

Plan honetako zehaztapenak, dokumentu honetakoak barne, onartu ondoren sustatu eta indarrean jarriko diren lege-xedapenen eraginpean badaude, xedapen horietara egokituko dira, haietan ezarritako moduan eta baldintzetan.

Horretarako, udal-zerbitzu teknikoek balorazio-txosten bat egingo dute, sustatutako lege-xedapen bakoitzak indarrean dagoen hirigintza-plangintzan izan ditzakeen eraginei buruz, plan hau barne. Txosten horretan honako hauek aztertu eta/edo zehaztuko dira:

- Indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren aurreikuspenak, sustatutako lege-xedapenen zehaztapenen eraginpean daudenak eta, bertan adierazitakoaren arabera, zuzenean eta/edo berehala aplikatzekoak direnak. Aurreikuspen horien identifikazioa honako hauekin osatuko da:
 - Hirigintzako aurreikuspenak indargabetzearen eta/edo horien ordez aipatutako lege-xedapenean jasotakoak jartzearen ondoriozko eraginak ebaluatzea.
 - Hala badagokio, esku hartzeko beharrezkotzat jotzen diren irizpideak zehaztea.
- Indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren aurreikuspenak, lege-xedapenen gainerako zehaztapenen eraginpean daudenak, eta horien ondoriozko ondorioak, hirigintza-aurreikuspenek lege-xedapenen zehaztapenekin duten adostasun edo desadostasun (edo bateragarritasun edo bateraezintasun) maila baloratuz eta honako hauek zehaztuz:
 - Legezko xedapenen zehaztapenekin bateragarriak diren hirigintza-aurreikuspenak.
 - Legezko xedapenen zehaztapenekin bateraezinak eta/edo bat ez datozenak diren hirigintza-aurreikuspenak; hala badagokio, honako hauek bereiziko dira:
 - Indarrean eta/edo finkatutaz jo daitezkeen hirigintza-aurreikuspenak, kontsolidazio hori lege-xedapenarekin bat datorrelako.
 - Legezko xedapenen zehaztapenekin bateragarriak ez diren eta/edo bat ez datozen hirigintza-aurreikuspenak, xedapen horretara egokitu behar badira xedapen horretan ezarritako epe eta baldintzetan.
 - Interesgarritzat jotzen den beste edozein gai.
 - Hala badagokio, eta planteatutako gaietako dagokienez, beharrezkotzat eta justifikatutaz jotzen diren esku hartzeko irizpideak.

6. Planean definitutako hirigintza-sailkapeneko espazio-eremuen, areen, sektoreen eta zona globalen mugaketa doitzeak ez du egiturazko antolamendua aldatuko. Egokitzapen hori plangintza xehatuaren eta sistema orokorrek zuzenean gauzatzeko obra-proiektuen bidez egin ahal izango da, honako irizpide hauen arabera:

- Plan Orokorrean ezarritako esku hartzeko helburuak errespetatzea eta, hala badagokio, helburu horiek hobeto eta eraginkorrago lortzeko aukera ematea.

ARAUDI OROKORRA



- b) Plan Orokorraren aurreikuspenak egokitzeko beharrezkin lotutako interes orokorreko arazoietan oinarritzea, interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridiko nahikoak konpontzeko, eta planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkorrago lortzea ahalbidetzeko.
- c) Hirigintza-sailkapeneko espazio-eremuen, areen, sektoreen eta zona globalen azalera % 5 baino gehiago ez handitzea edo murriztea.
- d) Sistema orokorren azaleraren balizko murrizketek bermatu beharko dute Plan Orokorrak honek sistema orokor horietarako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta baldintzak betetzen direla, eta, hala badagokio, eragindako administrazioak nahitaez jakinarazi beharko ditu. Espazio librean eta/edo zuzkidura-bizitokien sistema orokorrek ezin izango dute inoiz azalera murriztu.
- e) Eremuak handitzeak edo gutxitzeak ez du ekarriko esleitutako eraikigarritasuna aldatzea.
- f) Lurzoru urbanizazinean, hirigintza-plangintzak eta sistema orokorrak garatzen dituzten obra-proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu eta/edo zabaldu ahal izango dute, eta aldameneko landa-eremu globalei eragingo diete, trazaduran eta elementuen xehetasun-konfigurazioan doikuntzak egin ahal izateko, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako mugen barruan.

Artículo 8.- Plan Orokorraren zehaztapenen arau-maila eta -lotura

1. Arau-lerrunaren eta eragin materialaren arabera, honako zehaztapen mota hauek bereizten dira:
 - a) Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenak.
 - b) Hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak.
 - c) Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak.
 - d) Hirigintza-antolamenduaren araubide juridikoa eta egikaritzea arautzen duten zehaztapenak.
 - e) Bestelako zehaztapenak.
2. Zehaztapen horiek aldatzeko, kasu bakoitzean eskatzen den prozedurari jarraituko zaio, arau-mailaren eta eduki materialaren arabera, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta plan honetan horri buruz ezarritakoarekin bat etorri.
3. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren berezko arau-maila dute:
 - a) Agiri honen II. titulua, I. KAPITULUKO (HIRIGINTZA-ERABILEREN ERREGELAMENDUA) eta II. KAPITULUKO (ERAIKUNTZAREN ERREGELAMENDUA) erabilerak ezartzei buruzko zehaztapen orokorrak eta bereziak izan ezik; III. TITULUA KALIFIKAZIO GLOBALA, IV. Titulua Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR) eta Lurzoru Urbanizagarria Eraikitze eta Erabiltzeko Araubide Orokorra, VI. TITULUKO I. KAPITULUA. Horiek guztiak Araudi Orokorraren dokumentu honetatik abiatzen dira.
 - b) Araudi partikularreko "Egiturazko hirigintza-antolamendua" epigrafeko atalak, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako zuzkidura-jarduketan eta jarduketa integratuen fitxetan, eta sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren eta sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasunaren atala, jarduketa isolatuetan.
 - c) OE "Egiturazko antolamendua" OE - 01 Sailkapena, OE - 02 Lurzoru urbanizazinen kategoriak, OE - 03 Zonakate globala, OE - 04 Area eta sektoreak serieko planoak.
4. Egiturazko zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza orokorraren mailako espediente bat egin beharko da, dokumentu honetan ezarritako tolerantzia-tarteekin bat datozen egokitzapenak izan ezik, horiek egitea horretarako ezarritako irizpideetara egokituko baita.
5. Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko maila dute honako zehaztapen hauek:
 - a) Hirigintzako Erabileren Erregelamenduaren I. Kapituluak erabilerak ezartzeko zehaztapen orokorrak eta bereziak, eta Eraikuntzaren Erregelamenduaren II. kapituluak II. tituluko V. tituluko Kalifikazio Xehatua, VI. tituluko Hirigintza Plangintzaren Garapena eta Gauzatzea, salbu eta haren I. kapituluak Lurzoruaren Sailkapena, VIII. tituluko Egiturazko Ondarea Babesteko Arauak eta IX. tituluko Eranskinak. Horiek guztiak Araudi Orokorraren dokumentu honetatik abiatzen dira.
 - b) Araudi partikularreko "Hirigintza-antolamendu xehatua" epigrafeko atalak, zuzkidura-jarduketan eta hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako jarduketa integratuen fitxetan, eta jarduketa isolatuetako atal guztiak, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoaren eta sestra azpiko eraikigarritasun fisikoaren atala izan ezik.
 - c) Zuzkidura publikoetara bideratutako zona globalen (eta azpizona xehatuen eraikigarritasun fisikoa arautzen dutenak (sistema orokorrak eta lokalak).
 - d) Plano orokorren serieak: OP - 01 Antolamendu xehatua eta OP - 02 Garapen-baldintzak.
 - e) Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila bera duten gainerakoak.



6. Zehaztaperen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren mailako espediente bat egin beharko da (plan berezia edo partziala), edo xehetasun-azterketa bat (baldin eta doikuntzak bat badatoz haren esku-hartzeko eremuarekin, indarrean dauden legeetan eta hirigintza-plangintzan ezarritakoarekin bat etorritik).

7. Salbuetsita daude IF Azpiegiturak planoetako zehaztaperenak; izan ere, horien edukia kontuan hartuta, aldatu ahal izango dira urbanizazio-obren proiektuen eta/edo plan espezifikoaren bidez, alde aurretik horien komenigarritasuna eta premia justifikatuta; horien artean daude "4. Dokumentuko" III.1 Hiri-zerbitzuen azpiegiturak "planoetako aurreikuspenak. Planoak", Plan honetakoak.

8. Era berean, aldaketa hori plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, baina horrek ez du ekarriko haren maila eta izaera xehatua aldatzea.

9. Hirigintza-antolamendua gauzatzeko zehaztaperenak dira "VII. Exekuzio-araubide xehatua "eta planoak" 4. Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako "hirigintza egikaritzeko baldintzak" (Plan honetako "2.2" dokumentua).

Arau-lerruna, kasu bakoitzean, honako hauetan ezarritakoa da: indarrean dagoen legeria; hirigintza-plangintza, Plan Orokor hau barne; hirigintza-antolamendua gauzatzeko sustatutako proiektuak (Urbanizatzeko Jarduketako Programa; birpartzelatzeko, desjabetzeko proiektuak, etab.; urbanizazio-obren proiektuak, etab.).

Horien aldaketa edo osagarria indarrean dagoen legedian kasu bakoitzean ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako tolerantzia-tarteekin bat datozen doikuntzak izan ezik.

10. Plan honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen arau-maila, kasu bakoitzean, jatorrizko xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakoa da.

Aldaketa eta/edo osaketa horiek jatorrian duten xedapen, tresna edo proiektuan kasuan-kasuan ezarritakoari egokituko zaizkio.

11. Aurreko zehaztapeneri beste zehaztaperen espezifiko batzuk gehitu behar zaizkie (Hirigintza Ondarearen Katalogoa, Urbanizazio eta Eraikuntza Ordenantzak, etab.), indarreko legerian eta hirigintza-plangintzan horientzat ezarritako maila dutenak, Plan Orokor hau barne.

Horien artean daude "VI. "4. Dokumentuko" antolamenduko beste plano batzuk. Planoak".

Horien aldaketa edo osaketa legedi eta plangintza horietan horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da.

12. Plan Orokor honetan jasotako aurreikuspen idatziak zein grafikoak, indarrean dauden beste lege-xedapen, lurralde-antolamenduko tresna eta abarretan oinarrituta, horien transposiziozat hartuko dira.

Hori dela eta, edukia eta irismena behar bezala zehazteko, kasu bakoitzean jatorria duten legeko xedapenetan, lurralde-antolatzeko tresnetan eta abarretan xedatutakoari jarraituko zaio.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duten desadostasun edo kontraesanen kasuan, alde batetik, Plan honen eta, bestetik, beste xedapen edo tresna horien artean, horietan ezarritakoa beteko da.

13. "2.2. Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrak". Eremu bakoitzaren hirigintza-araubide espezifikoaren zehazten da, dokumentuko aurreikuspenak garatzeko edo zehazteko" 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak". Hori dela eta, eremu bakoitzean, dokumentu hartako aurreikuspenak lehenetsiko dira haren aurreikuspenen aurretik.

4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK

9.- artikulua.- Xedapen iragankorrak

1. Izapidetzen ari diren plangintza eta egikaritze-tresnak:

- Plan Orokorra indarrean sartzean izapidetzen ari den eta hasierako onespenerik ez duen plangintzak Plan Orokor honetara ezartzen dituen zehaztaperenak bete beharko ditu.
- Plan Orokor hau indarrean sartzean hasierako onspena duten antolamendu xehatutako planek eta egikaritze-tresnak aurreko plangintzaren arabera jarraituko dute izapidetzen, baldin eta Plan Orokor honetan ezarritakoaren aurka ez bada funtsean.



2. Ordenantzak:

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

10.- 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 Alkatezaren 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 esanda ere, indarrean jarraituko dute Plan Orokorraren araudian berariaz adierazten diren plangintzak eta zehaztapenak. Nolanahi ere, indargabetuta geratzen dira, beren jarraitutasuna berariaz aurreikusitakoetan izan ezik, 90-trls92 Legearen eta haren hirigintza-tekniken zehaztapenetan sartzen diren zehaztapen guztiak. Xedapen horiek indargabetuta geratzen dira plan honi dagokienez, eta honako hauen zehaztapenak aplikatuko dira: 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena (LHBLTB); 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa (ELHL); 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzari buruzkoa (EL); eta 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitzarako Eskubideari buruzkoa (EEL)..

11.- artikulua.- Azken xedapena

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

2. Halaber, HAPOren dokumentu guztiak osorik argitaratuko dira (araudi orokorreko 3. artikulua), udalaren web orrian, dokumentazio horrek Legeak ezarritako balio juridikoa duela.



II. TITULUA ERABILEREN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

I. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ARAUDIA

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

12.- artikulua.- Hirigintzako erabilerak arautzearen xedea

1. HAPO honen ondorioetarako, hirigintzako erabilerak zehaztean, lurzoria 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, HAPO honetatik mugatutako edo mugatu daitekeen edozein espazio.

13.- 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 gutxieneko ehunekoa antolamendu-eremuari esleitutako eraikigarritasun osoaren % 50 izango da.
 - Gune ezberdinen erabilera bereizgarria egiturazko antolamenduak zehazten du.
 - Azpiguene ezberdinen erabilera bereizgarria antolaketa xehatuak zehazten du.
 - **Erabilera asimilatua/k** erabilera nagusi edo bereizgarriaren antzeko ezarpen-baldintzak eta ondorioak dituzten erabilerekin bat datoz; beraz, beraz, baldintza berdinetan ezar daitezke.
 - Asimilatutako erabilera ezarri ondoren, erabilera nagusizat hartuko da, erabilera bateragarriak, osagarriak eta debekatutako zehazteko.
 - **Erabilera bateragarria/k.** Erabilera bereizgarriaz bestelako erabilerari dagokie, eta erabilera horiek ezartzeko baimena eman daiteke,.
 - 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 toleratua/k.** HAPO hau onartua izan baino aurrekoak izanik, ezarritako antolaketa berriarekin bat ez datozen erabilerak dira.
 - Araudi xehatuak dionaren kalterik gabe, HAPO honek ez ditu finkatzen erabilera hauek.
 - Erabilera toleratuak aldi baterako erabilera bateragarri bezala hartzen dira, HAPOk haietaz ezarritako baldintzak aplikatuz, bat ez datozenentzat arau hauetan ezartzen den araubidearen aplikazioaren kalterik gabe.

ARAUDI OROKORRA



- **Erabilera debekatua/k.** Ezartzea ez baimenduta edo baimenduezinarekin bat dator, agintzen den eremuaren izaera eta erabilera funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.
 - Erabilera debekatutaz 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.
- **Erabilera laguntzailea/k.** Berariazkoarekin, parekatuekin eta ematen dieten zerbitzuaren arabera bateragarriak diren erabilerekin bat datoz.
 - 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 osagarria/k.** 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 -azpieremuetan oro har baimendutaz joko dira, bateragarritasun zenbaketako murrizpenik gabe, 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 elektroindegia kargatzeko instalazio publikoak eta pribatuak ere erabilera osagarriak dira.

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. Erabileren titulartasuna eta horien araubide publiko edo pribatua adierazteko:

a) Erabilera publikoa:

- Titulartasun publikoko edo pribatuko ondasunetan (lursailetan, eraikinetan...) herritarren zerbitzura egiten den erabilera da, betiere, azken kasu horretan, erabilera publiko hori berariaz adierazita badago Plan Orokor honetako dokumentazio grafikoan.
- Plan Orokor honen dokumentazio grafikoan berariaz identifikatzen dira titulartasun pribatuko zenbait espazio erabilera publikoko zortasunarekin. Espazio horiei dagokienez, urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta berrezartzea jabetza pribatuari dagokio oso-osorik, baita lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea ere, hala badagokio, sestrapean. Erabilera publikoko zortasunari lotutako urbanizazio pribatuaren azalerako akaberen erabilera publikotik – konponketa, berrezarpena eta garbiketa – eratorritako argiztapena eta haren gastua salbuesten dira, Udalari baitagozkie.

b) Erabilera pribatua:

- Erabilera publikokoak ez diren titulartasun pribatuko ondasunetan (lursailetan, eraikinetan...) garatzen den erabilera da, jabari publikoko ondasunen erabilera pribatiborako emakiden kaltetan izan gabe.

3. Kalifikazioaren ondorioetarako, erabilera hauek bereizten dira:

- Erabilera publikoak: administrazio-organismoek Sistema Orokorretarako eremuetan eta Sistema Lokalen azpieremuetan (zerbitzu-sareak, azpiegiturak, zuzkidurak, ekipamenduak, etab.) kokatutako lursail eta/edo eraikin eta instalazioetan garatzen dituztenak.



- Erabilera pribatuak: aurreko erabilera publikoen definizioan sartzen ez diren erabilerak erabilera pribatu edo irabazizko erabileratzat hartzen dira, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatzen direnean, eraikigarritasun haztatuaren parte izango dira..

14.- 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, azpieroaren, 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 gaudituz erabilera bateragarrietarako baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak.
 - Ondorio horietarako, bateragarritasuna erabilera bakoitzera bideratutako eraikigarritasunaren araberakoa da, eta ez erabilera bakoitzaren titulartasunaren edo jabetzaren araberakoa.
 - f) Eragiten dieten baldintzatzaile gainjarrien lurralde-loturei eta zehaztapenei atxikitzea, lurralde-plangintzaren zehaztapenetan eta HAPO honetan ezarritakoaren arabera.
 - g) Erabilera bakoitzari dagokion araudi teknikoak betetzea (EKT, instalazioak eta beste araubide espezifikoak).
2. Hirigintza-erabilerak ezartzeko eta, hala badagokio, legeztatze, legezko xedapenetan, lurralde-plangintzan eta HAPO honetan bertan ezarritako udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak bete beharko dira.
3. Garrantziagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, hirigintza-plangintzak baimendu dezakeen erabilera bat ezartzeak eragin bereziak dituenean edo izan ditzakeenean zarataren, bibrazioen, osasungarritasunaren, ingurumenaren eta antzekoen baldintzei dagokienez; ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, bide-premiei eta trafiko-premiei eta zamalanetarako eremuei dagokienez; aparkaleku-zuzkidura beharrezkoa denean edo erabilera hori ezartzea nabarmen nahasgarria edo bateraezina denean eragindako eremurako plangintzak zehaztutako antolamendu-baldintzekin, baimena eman eta ezartzeko, neurri espezifikoak bete eta gauzatu beharko dira, justifikatuta, eragin berezi horien ondoriozko arazoak konpontzeko egokitzat jotzen direnak.

15.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna arautzea

1. Erabileren bateragarritasun-araubidea bi antolamendu-eremutan ezartzen da:
 - a) Eremu globalak.
 - b) Azpiero xehatuak.
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) 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. Lehen solairutik gorako edozein solairutan.
 - B4 egoera. Teilatupean.
 - C1 kokapena. Sotoko edozein solairutan.
 - C2 egoera. -1 solairuan bakarrik
 - C3 egoera. -2 solairuan eta hurrengoetan bakarrik.

ARAUDI OROKORRA



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

16.- artikulua.- Hirigintzako erabilera-multzoak

1. HAPO honetan lurzorua erabilerak arautzeko, hirigintzako erabilera-multzo hauek bereizten dira:
 - a) 1. taldea. Bizitegi-erabilerak.
 - b) 2. taldea. Industriako jarduera ekonomikoaren erabilerak
 - c) 3. taldea. Biltegiatzeko eta logistikako jarduera ekonomikoaren erabilerak.
 - d) 4. taldea. Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoaren erabilerak.
 - e) 5. taldea. Ekipamendu pribatuko erabilerak.
 - f) 6. taldea. Zuzkidura publikoen erabilerak.
 - g) 7. taldea. Espazio libreen erabilerak.
 - h) 8. taldea. Komunikazio-erabilerak.
 - i) 9. taldea. Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen erabilerak.
 - j) 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.
 - b) Aurreko paragrafoan adierazitakoa aplikagarria ez bada, indarrean dagoen legerian ezarritako izapidaren arabera aldatuko da HAPO, erabilera berria sartuz eta gainerako araudian izango duen eragina arautuz.
4. Erabilera batek HAPO honen araudian ezarritako erabileretako batzuk definitzen dituzten jardueretan parte hartzen duenean, erabilera horiek ezartzeko baimena eman ahal izango da, baldin eta erabilera horiek bateragarriak badira eta erabilera horietako bakoitzak zona eta azpiero bakoitzerako berariaz zehazten diren baldintzak betetzen baditu. Lotutako erabilera lagungarriak ez dira erabilera nagusiaz bestelakotzat hartuko.
5. Aurreko paragrafoan adierazitakoa aplikatu ezin bada, HAPO aldatuko da indarrean dagoen legerian ezarritako izapidaren arabera, erabilera berria sartuz eta gainerako araudiari atxikitzea arautuz.
6. Garapen-plangintzak erregulazio hori doitu eta/edo osatu ahal izango du egiturazkoa ez den guztian.
7. 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.

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

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

18.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



1. Etxebizitzaren erabilerari berari dagokio, hau da, pertsonen ohiko bizilekuarekin zuzenean lotutako erabilerari.
2. Modalitateak:
 - a) Etxebizitza konbentzionala:

Hainbat tipologia formaletan eta etxebizitza-kopurutan ezarritako etxebizitza-ereduei dagokie. HAPON antolatzeke, honako modalitate hauek bereizten dira:

 - Etxebizitza isolatua:
 - Etxebizitza bat edo bi dituzten bizitegi-erakinei dagokie, amankomuneko elementuekin ala ez, bide publikotik sarbide duena.
 - Etxebizitza taldekatua:
 - Eraikin berean hiru etxebizitza atxiki edo gehiago edo altueran biltzen dituen bizitegi-erakinari dagokio, amankomuneko elementuekin ala ez.
 - Etxebizitza kolektiboa
 - Beste batzuekin multzokatuta, altueran dago, sestra gaineko zortzi etxebizitza baino gehiago ditu elementu komunak batera erabiliz, eta bloke ireki edo etxadi tipologian formalizatu daiteke.
 - b) Lankidetzako etxebizitza:
 - Elkarlaneko kontsumoaren kontzeptuan oinarritutako etxebizitza-ereduei dagokie. Bi ostatu-unitate edo gehiago dituzten etxebizitzak dira, zerbitzu komunak partekatzen dituztenak eta erregimen komun baten mende daudenak. Etxebizitza-modalitate hori eraikinen zati batean, eraikin osoetan edo eraikin multzoetan garatu ahal izango da. Elkarlaneko etxebizitzek Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan etxebizitza mota horietarako ezarritako gutxieneko programari heldu beharko diote.
 - c) Ostatu-etxebizitza
 - Prezio bidez opor-arrazoiengatik edo arrazoi turistikoengatik eskainitako ostatu-kasuak dira, eta HAPO honen ondorioetarako 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 komunitarioarako eraikinek zerbitzu komunak izan ahal izango dituzte, hala nola bilera-gelak, bainugela termal edo sendagarrietarako gelak, oratorioak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, garbitegia, 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.

19.- 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 HAPO honetan ezarritako baldintza propio guztiak ere. Bereziki kontuan hartuko dira ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan araututako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak

ARAUDI OROKORRA



eta diseinu-arauak, eta Udalak, interesdunak eskatuta, salbuetsi ahal izango du baldintza horiek betetzetik, aipatutako Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitako kasu, termino eta baldintzetan bakarrik.

2. HAPO honen babesean gauzatzen diren etxebizitza guztiek irisgarritasun-, bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte, bai eta aplikatu beharreko legerian eta araudi teknikoan ezarritako beste batzuk ere.
3. Egoitza edo bizitegi erabilerako bere biziko elementutzat ondokoak har daitezke:
 - a) Etxebizitzetan sartzeko eremu komunak, trastelekuak, patioak, makina-gelak, instalazio-gelak, hondakinen gelak, garbitegi pribatuak eta etxebizitzaren gainerako eranskinak.
 - b) Motordun eta motorizatu gabeko ibilgailuentzako aparkalekua (bizikletentzako gelak, aulki eramangarriak, etab.).
 - c) Bateria elektrikoak eta mugikortasunarekin lotutako beste instalazio batzuk kargatzeko puntuak.
 - d) Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak (igerilekua, frontoia, kantxak eta joko-pistak, askaldegia, egonguneak, etab.).
 - e) Etxebizitzaren zerbitzurako irisgarritasuna hobetzeko instalazioak.
 - f) Espazio libre pribatua, lorategiak barne eta lurzatian artikulatzen diren bide pribatuak barne.
4. Barruko etxebizitzak debekatuta daude. Halakotzat hartzen dira egoteko, jateko eta, gutxienez, lo egiteko guneetako baterako, kanpoalderako argiak eta aireztapen zuzena (kaleak, plazak, espazio libreak eta patioak) izateko baldintza betetzen ez duten gelak.
 - Gela bizigarria esparru independente oro da. Esparru hori elkarren ondoan dauden beste gela batzuekin lotzen da, pasabideen bidez, eta pertsonak luzaroan egoteko jarduerak egiteko baldintzak betetzen ditu.
 - Patio bat kanpoko espaziotzat hartzeko, Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuan horretarako zehaztutako eskakizunak bete beharko dira.
 - Bizitegi-erabilerako eraikuntzan ezin izango da espazio edo gela bizigarriak diseinatu sestra azpian..
5. Zuzkidura-erabilerak edo ekipamendu publikoak baimentzen dira bizitegi-eraikuntzan, sestra gainean zein azpian. HAPO hau onartu aurretik baimenduta zeudenak eta azpizokatzeari buruzko araudian baimenduta dauden gainerakoak ere onartzen dira..

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

Bizitoki-etxebizitza:

- a) Etxebizitzetako geletako ostatuak HAPOren araudi sektorialeko zehaztapenak errespetatu beharko ditu.
- b) Sektoreko legerian ostatu-etxebizitzatzat hartzeko adierazitako parametroak gaindituz gero, erabilerak bizitegi-erabilera izateari utziko dio, eta 4. taldeko (Hirugarren Sektoreko Jarduera Ekonomikoko eta Laugarren Sektoreko erabilerak) berezko bizitegi-erabileren barruan sartu ahal izango da.

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

21.- 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 bizitegi, hirugarren sektoreko edo ekipamendu erabilerarako kalte osasungaitz edo arriskutsurik eragiten ez dutenak.
 - Etxebizitzarekin bateragarriak diren jarduera industrializat hartuko dira, halaber, a priori kalteren bat sor dezaketenak, baldin eta neurri zuzentzaile edo aringarrien bidez instalatzen direnean kalte hori neutralizatu badaiteke.
 - Edonola ere, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen ID eranskinean jasotako jarduerak sartzen dira.
 - Honako modalitate hauek ezartzen dira:

ARAUDI OROKORRA



- Artisan-jarduerak:

Pertsona fisiko bati edo familia-unitate bati lotutako ekoizpen-jarduera partikularrak dira, jardueraren titularraren etxebizitzan bertan kokatuta daudenak, eta baita lokal independentean. Azken kasu honetan, bere kokapen baldintzek erabileren bateragarritasunerako ezarritako baldintzak beteko dituzte.

- Hurbileko jarduerak:

Ondoko etxebizitzetarako, hurbileko zerbitzuak, tailerrak, lantegiak eta antzekoak dira. Erabileren 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 eranskinen 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.

Besteak beste, industria-jarduera berezizat hartzen dira errausketa-labeetan egiten direnak, hau da, hilotzak, giza hondakinak eta hilotza-hondarrak errausteko gaitutako hileta-establezimenduak; baita tanatopraxiakoak ere, hau da, usteltze-fenomenoak aldi baterako kontserbazio- edo baltsamatze-praktiken bidez atzeratzen edo eragozten dituzten eta hilotza osasun-bermearekin kontserbatzeko eta erakusteko erabiltzen diren teknika multzoa.

22.- artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko eta bizitegi, hirugarren sektore eta ekipamendu erabileren arteko zehaztapenak

1. Honako baldintza hauek betetzen dituztenak eta aplikatu beharreko araudi teknikoetan oinarrituta daudenak hartuko dira bizitegi, hirugarren sektoreko eta ekipamendu 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 100 Kw baino handiagoa izango.
- b) Sute-arrisku intrintsekoaren kategoriazioa txikia izatea, abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan, Industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-erregelamendua onartzen duenean, edo haren ordezkotzat erabiltzeko araberako.
- c) Industria-establezimenduen azalerak, haren espazio lagungarri guztiak barne, ezingo du gainditu partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren % 15 edo 500 m².
- d) Jarduerari lotutako lokal guztietan isolamendu akustikoa bermatuko da ondoko bizitegi-erabilerarekiko edo lokalarekiko, honako baldintza hauek bermatuz:
 - Jarduera-lokalaren barruan, gehieneko zarata-maila ezingo da 85 dB baino handiagoa izan emisio handieneko egonaldian.
 - » 213/2012 Dekretuan ezarritako mugak ez dira gaindituko barnealdeetara eta aldameneko erabileretara zarata egiten duten lokaletan edo instalazioetan sortutako zarataren transmisioak.
 - Zarata indarreko zarata eta bibrazioei buruzko udal ordenantzan ezarritakoaren arabera neurtuko da.
 - Lokal horien funtzionamendu-baldintzei dagokienez, indarrean dagoen zaraten eta bibrazioen udal ordenantzan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.
 - Bereziki, debekatuta dago etxebizitzetara zaratengatik 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 teknikoak espedientean erantsi beharko da, eta sortuko diren zarata- eta intsonorizazio-mailak adierazi beharko dira. Enpresa egiaztatuak emandako eta teknikari eskudunak sinatutako ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, lortutako isolamendu akustikoa egiaztatzeko.
- e) Keak ateratzen badira eta aireztapen independentea behar bada:
 - Hodi independente baten bidez egingo da lokaletik, Eraikinetako Instalazio Termikoen Erregelamendua (EITE) onartzen duen uztailaren 20ko 1027/2007 Errege Dekretuaren arabera..
 - 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 instalatuko diren aireztapen-hodiak (etxadiko patio irekia) fatxadako gainerako hodien 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.

23.- 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 biltegitzeko 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 biltegitzea 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.



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

24.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Salgaien fluxua eta igarotzea, gordetzea, biltegitratzea, zaintzea eta, hala badagokio, hornikuntza eta salmenta komertziala antolatzen dituzten jarduerari dagokie.
2. Ez dira biltegitratze-jarduera ekonomikoaren erabileratzat hartuko erabilera nagusiaren osagarriak diren trastelekuak, biltegiak edo materialak biltzeko bestelako espazioak, dela bizitegirako, dela hirugarren sektorerako, dela ekipamendurako.
3. Modalitateak:
 - a) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren logistikako eta biltegitratzeko erabilerak eta jarduerak:
 - Materialak, produktuak eta/edo hornidurak biltegitratu, biltegitratu 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 biltegitratze- 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.
Jarduerak adierazitakoa gainditzen duenean, industria-jardueratzat hartuko da, dagozkion ataletan adierazitakoaren arabera.
 - Hornidura-jarduerak:
Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaren hornitzeko instalazioei dagokie (elektrolindegiak, gasontziak, hidrogenerak, gasolindegia, zerbitzuguneak eta antzeko instalazioak).
Multzo honetan bateriak trukatzeko denda eta lokalak eta kargatzeko guneak ere sartzen dira.
Arabidea:
Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaren 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-puntuarekin 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 trukatzeko eta kargatzeko puntuarekin 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 biltegitratzeko erabilera eta jarduerak.
 - Biltegitratze- eta logistika-jarduerak dira, ingurumen-arloan eta industria-segurtasunaren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera sailkatutako jardueren izaera dutenak eta 10/2021 Legearen I.C eranskinaren arabera sailkatutako jardueretarako adierazitako azaleraren, instalatutako

ARAUDI OROKORRA



potenziaren eta suaren berezko arrisku-mailaren mugak gaintzen dituztenak. Nolanahi ere, halakotzat hartuko dira etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako adierazitako gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten jarduerak.

— 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 berezizat hartu behar diren jarduerak dira.

25.- artikulua.- Biltegiatze- eta logistika-jarduera ekonomikoko erabilerak bizitegi-erabilerarekin zehaztaperak

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 100 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 ordezkoko araudian ezarritakoaren arabera.
 - c) Jarduerari lotutako lokal guztietan, isolamendu akustikoa bermatuko da bizitegiraiko edo alboko lokalerako, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren eta indarrean dagoen zaratei eta bibrazioei buruzko udal-ordenantzaren baldintzak bermatzeko.
 - Intsonorizazio-proiektu teknikoa espedientearen 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 ordenantza ezarritakoa izango da, ordenantza propio bidez arautzeari kalterik egin gabe.

26.- artikulua.- Biltegiatze- eta logistika-jarduera ekonomikoetarako zehaztaperak orokorrak

1. Biltegiatze eta logistikako jarduera ekonomikoko erabileren erabilera lagungarritzat jotzen dira honako hauek:
 - a) Administrazio-bulegoak eta -lokalak, aretoak, aldagelak, komunak, etab.
 - b) Bulego teknikoak.
 - c) Produktuak eta materialak gordetzeko eta biltegiatzeko eremuak.
 - d) Biltegiatutako ondasunak eta elementuak transferitzeko 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 biltegiatzea eta kargatzea.
 - h) 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 eratorritzen badira eta jarduera nagusira lotzen badira. Nolanahi ere, erabilera lagungarri horietara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gaintu instalazioan gauzatutako guztiaren % 30, gaitutako gainerako espazio osagarriak barne.

ARAUDI OROKORRA



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

27.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Hirugarren sektoreko erabilerak mota guztietako zerbitzuak emateko jardueri dagozkie.
2. Laugarren sektorearen erabilerek jakintzarekin, ikerkuntzarekin, berrikuntzarekin eta garapenarekin lotutako jarduerak ekonomikoak biltzen dituzte hainbat arlotan, hala nola teknologia, informazioa, natura- eta gizarte-zientziak, kultura, ingeniariaritzak, informatika, teknologia berriak eta abar.
3. Hirugarren sektoreko erabileren modalitateak:
 - a) Merkataritzak-erabilerak:
 - Txikizkako mota guztietako gaiak eta produktuak jendeari saltzeko jarduerak hartzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:
 - Merkataritzak-lokalak:

Era autonomoan eta bereizian garatutako merkataritzak-jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.
 - Merkataritzak-lokal handiak:

750 m²t edo gehiagoko eta 2.000 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritzak-jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.
 - Merkataritzak-establezimendua:

2.000 m²t edo gehiagoko eta 3.500 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritzak-jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.
 - Saltoki handiak:

Merkataritzak-gune handien lurralde-antolamenduaren ekainaren 27ko10/2019 Legean jasotako establezimendu-modalitateari dagokio.

2.500 m²t edo gehiagoko salmenta-azalera eta sestra gaineko eta sestra azpiko 3.500 m²t sabai eraikigarri dituzten lokaletako merkataritzak-jarduerak dira. Zenbaketa horretarako, ez dira kontutan hartuko aire zabaleko aparkalekuak edo aparkaleku estaliak.

Establezimendu horiek ezartzeko eta handitzeko, aipatutako 10/2019 Legean ezarritako baldintzak bete behar dira. Sestra azpiko solairuraino – 1 baimenduko da, baldin eta EKT betetzen bada.
 - b) Zerbitzu-erabilerak:
 - Oro har, irabazi-asmoko eta titulartasun pribatuko zerbitzuak emateko jarduerak dira. Ekipamenduen antzeko erabilerak dira, publikoak zein pribatuak, baina erabilera bereizgarri ezberdin bat duen azpigune baten parte baten egiten direnak.
 - Adibide gisa zerrendatzen dira honako hauek, baina analogiaz interpretatuko diren beste batzuk izan daitezke:
 - Osasun-jarduerak: orientaziorako, prebentziorako, informaziorako, zerbitzu mediko edo kirurgikoak eta ospitalekoak emateko eta emateko jarduerak, bai eta zerbitzu nagusiaren jarduerak lagungarri eta osagarriak ere, hala nola klinika medikoak, dentistak, albaitariak eta antzekoak. Ez dira sartzen bulego profesionaletan edo bulego arruntetan eta osasun-zentroetatik kanpo ematen diren zerbitzu medikoak, horiek laugarren sektoreko erabileren modalitate bat baitira.
 - Laguntza-jarduerak: toxikomaniekin, gaixotasun kronikoekin edo minusbalotasunekin, marjinazioarekin, muturreko pobreziaekin eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin zerikusia duten arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzuak edo laguntzak emateko jarduerak, bai eta pertsona nagusiaren jarduerak lagungarri eta osagarriak ere, hala nola, errehabilitazio-zentroak, GKEak, harrera-etxeak, etxeak, laguntza-elkarateak eta antzekoak.

ARAUDI OROKORRA



- Jarduera gizarte-kulturalak: ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzera, arteak eta ikerketa erakustera, jarduera soziokulturaletara, harremanetarako edo elkartzeko jardueretara eta antzekoetara bideratutako jarduerak. Aisialdiarekin, astialdiarekin eta, oro har, aisialdiarekin lotutako jarduerak ere gizarte- eta kultura-jarduerak dira. Mota horretako jardueren adibide dira elkarteen egoitzak, museo pribatuak, arte- eta/edo erakusketa-galeriak, kultura-zentroak, zinema-aretoak, antzokiak, kontzertu-aretoak eta antzekoak, ekipamendu pribatuetako jarduerekin pareka daitezkeenak, baina eraikin osoan egin beharrean, lokal batean egiten direnak. Horietan jarduera nagusiaren jarduera osagarriak eta lagungarriak sartzen dira.
- Irakaskuntza-jarduerak: pertsonen giza prestakuntza eta prestakuntza intelektualerako jarduerak, maila guztietan, baita ikerketa, zaintza eta administrazioko jarduera osagarriak ere, betiere erabilera nagusiarekin lotuta badaude eta haren osagarri badira, hala nola akademiak, musika-eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak, ikasgelak.
- Jarduera erlijiosoak: kultu edo erlijio-prestakuntzarako jarduerak, bai eta erlijioari eta erlijio-elkarteen bizimoduei lotutakoak ere.
- Kirol-jarduerak: Kirol-espezialitateak edo ariketa fisikoa egiteko, irakasteko edo erakusteko jarduerak sartzen dira, bai eta jarduera nagusiaren jarduera osagarriak ere, hala nola kirol-klubak, entrenamendu-aretoak, igerilekuak, gimnasioak eta antzekoak.
- Zerbitzu pertsonalen jarduerak: pertsonen zerbitzu profesionalak ematera zuzendutako jarduerak, bai eta zerbitzu nagusiaren jarduera lagungarri eta osagarriak ere, hala nola ile-apaindegiak, edertasun-aretoak, masajeak, jarduera termalak, tatuajeak, jantziak egitea eta konpontzea, makineria txikia, etxetresna elektrikoak eta kontsumo-ondasunak konpontzeko tailerrak, tindategiak, garbitegiak, lokutorioak eta antzekoak. Talde honetan sartzen dira tanatopraxiarik gabeko beilatoki-jarduerak, hau da, heriotzaren lekuaren eta ehorzketa- edo errausketa-lekuaren artean, hilotzaren etaparako leku gisa gaitutako hileta-establezimenduetan egiten direnak, gorpua erakusteko eta belan jartzeko behar bezala egokituta eta antolatuta daudenak. Kanpoan geratzen dira tanatopraxiako jarduerak, hau da, hilotzari aplikatzen zaizkion tekniken multzoa, usteltzea atzeratzen edo eragozten dutenak aldi baterako kontserbazio edo baltsamatze praktiken bidez, gorpua osasun-bermearekin kontserbatzeko eta erakusteko. Tanatopraxiako jarduerak bizitegi-erabilerekin bateragarria ez den jarduera ekonomiko industrialaren erabileran sartzen dira.

— Honako modalitate hauek bereizten dira:

- 1. motako lokala:

Era autonomo eta berezian garatutako jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

- 2. 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. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

c) Ostatu-erabilerak:

— Pertsonen xede horretarako establezimenduetan aldi baterako ostatu ematearekin edo egotearekin lotutako jarduerak biltzen ditu. Horien artean ez dira sartzen aterpetxe publikoak edo ostatu-instalazioak, komunitatearen ekipamendutzat 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 berri ere edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomikoaren truke, berehala erabiltzeko moduan.

Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta erabilera turistikoko etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoari lotzen zaio.

- Apartamentu turistikokoak.

ARAUDI OROKORRA



Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, multzo independente gisa eskainita eta enpresa-ustiapeneko unitatearen printzipioaren pean kudeatuta, aldi baterako ostatu ematera modu profesionalean eta ohikoan bideratzen direnak, ostatuarentzat bizileku-aldaketa izan gabe.

Bere araubideari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio, eta baita apartamentu turistikoak arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretua.

- 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 hoteleri eta hotel-apartamentuei eskatutako zerbitzuak edo baldintzak betetzen ez dituztenak. Multzo honetan sartzen dira ostatuak, fondoak, aterpetxeak, hotel-egoitzak, ostatu-etxeak, ostalariak, moptelak eta antzeko beste establezimendu batzuk.

- Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoari lotzen zaio, eta baita ostatu establezimenduak arautzen dituen maiatzaren 29ko 102/2000 Dekretua.

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-jarduera espezifikoei dagokie, eta baita bizitoki komunitarioa edo enpresena, etxebizitza unitate ez dena.

Kategoria honetan ez dira sartzen HAPO honen ondorioetarako zuzkidura-erabileratzat hartzen diren adinekoentzako egoitzak, tutoretzapeko pisuak eta bestelako ostatu-aldaerak.

d) Bilera sozialeko erabilerak:

- Ostalaritza-jarduera hauei dagokie: jatetxeak, tabernak, pubak, diskotekak, tabernak, kasino-kafetegiak, jolas-aretoak, apustu-etxeak, txokoak, elkarte gastronomikoak eta antzeko jarduerak, bai eta jarduera nagusiaren jarduera osagarriak eta osagarriak ere. Modalitate honetan sartzen dira merkatuko produktuak saltzeko lokalak (ogi-bulegoak, etab.), taberna eta/edo kafetegia dutenak. Honako modalitate hauek bereizten dira::

- 1. motako lokala:

Era autonomo eta berezian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

- 2. motako lokala:

Era autonomoan eta berezian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 eta 750 m²t arteko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

- 3. motako lokala:

750 m²t edo gehiagoko azalera duten lokaletan egiten diren jarduerak dira, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

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 eta gutxienez azalaren %50 etxebizitza erabilerarako bada eta etxebizitzara bideratutako azalera ez da lanbide-jarduerara bideratutakoa baino txikiagoa; nolahi ere, etxebizitzara bideratutako zatiak bizigarritasun-araudia bete beharko du.

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. Bulego konbentzionaltzat hartzen dira, halaber, erakundeek, hala nola alderdi politikoei, sindikatuei, elkargo profesionalei, enpresa-elkartei, gremio- edo artisauei, elkartei eta antzekoek, egiten dituzten erabilera kolektiboko jarduerak, baldin eta horien ezarpenaren ezaugarriak bulego

ARAUDI OROKORRA



konbentzionalen antzekoak badira, eta ez jarduera zibiko-kulturalen hirugarren sektoreko erabileraren antzekoak.

— 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. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

▪ 2. motako lokala:

Sestra gainean 120 m²t edo gehiagoko azalerako lokaletan egiten diren jarduerak dira, espazio osagarri guztiak barne, aparkalekua izan ezik. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalera, bai aire zabalean, bai estaliak.

c) Elkarlaneko espazioak (ETC).

Ekintzailera sustatzearekin eta lankidetzeta-modu berriak garatzearekin lotutako espazio pribatuaren garatutako erabilerei dagokie. Zehazki, coworkingean espezializatutako espazioak, enpresa-haztegiak eta abar aipatzen dira.

d) I+G+Bko zentroak:

— Ikerketa, garapen eta berrikuntzako unitate edo zentroi dagokie.

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

1. Erabilera osagarriak

- Ez dira berariaz ezartzen, eta erabilera osagarritzat hartzen dira jardueren zerbitzura dauden espazio, instalazio edo ekipamendu guztiak.
- Erabilera lagungarriak euren artean bateragarri izan beharko dira lokal edo establezimendu berean jarduera bat baino gehiago gertatzen badira.

2. Erabilera guztietarako ezarpen-baldintzak:

- 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 eta gainerako legedia aplikatuko dira.
- Industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-araudia onartzen duen abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan edo hori ordezkatzeko duen araudian ezarritakoaren arabera kategorizatuko da sute-arrisku intrintsekoa (CTE-DB-SI edo 2267/2004 ED, su-zamaren arabera dagokiona).
- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak dituzten lokalak sestra azpiko -1 solairuraino baimenduko dira, baldin eta pertsonarik ez badago eta EKT betetzen bada.
- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak dituzten lokalak ez dira onartuko sestra azpian bakarrik.
- Aparkaleku-erabilera lagungarriak baimenduta daude harrieko solairu guztietan.

29.- artikulua.- Ostatu-erabileretarako zehaztapen bereziak

1. Oro har:

- 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-ostatu zerbitzuaren mende geratuko dira.
- Inola ere ezingo da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi hotel-hotel-apartamentuetan, apartamentu turistikoetan, ostatuetan, aterpetxeetan (izaera turistikoak eta ez-asistentzialekoak), ostalaritzan eta antzeko beste batzuetan, eta horrek udal-errolatzea eragozten du.
- Blokeen modalitateetan edo hamar ostatu-unitate edo gehiagoko multzoetan, turismo-erabiltzaileekiko harreman-zentroa atezaintza-harrera izango da, administrazio-, laguntza- eta informazio-ondorioetarako.
- Ostatuaren, ekipamenduaren, betebeharren eta horiek instalatzeko eta irekitzeko beste baldintza batzuen gutxieneko zerbitzuei dagokienez, aplikatu beharreko legeriak ezarritakoa bete beharko da. Bereziki, mugikortasun



- murritua 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, HAPOren aldaketa justifikatua egin beharko da.
2. Erabilera turistikoko etxebizitzaren kasuan:
- Guneko araubidearen kalterik gabe,
- a) Egoitza-erakinean kokatuz gero, erabilera turistikorako etxebizitzarekin bateragarri izango da kasu hauetan:
- Sotoan edo erdisotoan ezin izango da egon.
 - Beheko solairuan, baldin eta bide publiko edo pribatutik etxebizitza erabilerarako sarbide desberdina eta independentea badu.
 - Solairuarterko solairuan eta lehenengo solairuan, baldin eta beheko solairuaren edo etxebizitzaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada eta bide publiko edo pribatutik etxebizitza-erabileraz aparte eskailera bat badu.
 - Etxebizitzako gainerako solairuetan, baldin eta beheko solairuaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada, sartzeko eskailera desberdina badu, etxebizitza eta igogailuaren erabileratik berezia eta bide publiko edo pribatutik etxebizitza erabileratik berezia.
- b) Eskakizun hauek ez dira aplikatuko HAPO indarrean sartu baino aurreko kasuetan.
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) Debeakututa 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-establezimenduen sailkapenari eta/edo espezializazioari buruzko inzialak, 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) Hotel-establezimenduetan, sestra azpiko nagusiari lotutako erabilerak baimentzen dira, baina -1 solairura mugatuta, aparkaleku-erabilerarako izan ezik, hala nola ekitaldi-aretoetarako eta haren zerbitzura dauden beste gela batzuetarako, horietan noizean behin pertsonak egon baitaitezke. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira.
- e) Etxebizitzak, jabetza horizontaleko erregimenean eraturakoak edo antzeko figurak dituzten eraikinetako apartamentu turistikoetan, Jabetza Erregistroaren ziurtagiriaren bidez egiaztatuta 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.
- Apartamentu turistikoak bizitegi-apartamentuekin bateragarriak izango dira honako kasu hauetan:
- Sotoan edo erdisotoan ezin izango da egon.
 - Beheko solairuan, baldin eta etxebizitza erabileraz bestelako sarbidea eta independentea badu.
 - » Solairuarterko solairuan eta lehenengo solairuan, baldin eta higiezinaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada eta sartzeko eskailera desberdina eta etxebizitza-erabilerarekiko independentea bada.
 - Gainerako solairuetan, baldin eta higiezinaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada, sartzeko eskailera desberdina badu, etxebizitza-erabileratik eta igogailutik berezia eta etxebizitza-erabileratik berezia.
 - Eskakizun horiek ez zaizkie aplikatuko HAPO indarrean sartu aurretik zeuden egoerei.
- f) 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.
- Nolanahi ere, turismo-apartamentuen eta hotel-establezimenduen betekizun teknikoak turismoko sektore-araudietan adierazitakoak izango dira, eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauek arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan adierazitakoak..
4. Ikasle-egoitzen edo antzekoen kasuan:
- a) Ikasleen egoitzetarako diren eraikinek edo antzekoek zerbitzu komunak izan ditzakete, hala nola bilera-gelak, bainu-gela termalak edo sendagarriak, oratorioak, jatetxe edo jangela propioa, kafetegi propioa, garbitegia, garbiketia, etab.



- b) Erabilera lagungarritzat jotzen dira, halaber, ikasleen egoitzari lotutako bulegoak, bulego profesionalak, tailer txikiak, ikasgelak, aretoak, kaperak eta erabilera komuneko espazioak.
- c) Sotoko solairuan ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste gela batzuk erabiltzeko baimena ematen da, horietan noizean behin pertsonak egon ahal izateko. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu behar dira.
- d) Erabilera lagungarriak ezartzeko baldintzek izan behar dute egoitzaren eraikigarritasun osoaren azalera konputagarriaren 1/3 baino gehiago ez izatea.

6. ATALA. 5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK

30.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Ekipamendu-izaerako erabilera 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 non ekipamendu pribatuko lur-zati guztiak ZGE – EQP bezala rotulatu diren.
4. Modalitateak:
 - a) Irakaslea (AO). Barne hartzen ditu pertsonen irakaskuntza eta giza prestakuntza eta prestakuntza intelektualeko jarduerak, hezkuntza-maila guztietan, baita ikerketa-, zaintza- eta administrazio-jarduerak osagarriak ere, betiere erabilera nagusiari lotuta badaude eta haren osagarri badira, hala nola ikastetxeak, institutuak, lanbide-heziketako zentroak edo helduentzako zentroak, akademiak, musika-eskolak, haurtzaindegia, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak. Gainera, jarduerak nagusiaren jarduerak lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.
 - b) Zibiko-kulturala (CC). Kultura-sustapeneko edo arte-sorkuntzako jarduerak, ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzera bideratutakoak, arteak eta ikerketa erakustera bideratutakoak, jarduerak soziokulturalak, harremanetakoak edo elkartzekoak eta antzekoak. Aisialdiarekin, astialdiarekin eta, oro har, aisialdiarekin lotutako jarduerak ere jarduerak zibiko-kulturalak dira. Horrelako jardueren adibide dira elkarten egoitzak, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldiak edo kongresuak, arte-galeriak, kultura-zentroak, auditorioak eta antzekoak. Jolas-jarduerak ere sartzen dira, hala nola antzokiak, zinemak, kontzertu-aretoak, jolas-parkeak eta aisialdirako beste batzuk, eta harremanetarako edo elkartzeko jarduerak soziokulturalak. Gainera, jarduerak nagusiaren jarduerak lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.
 - c) Sanitario edo osasuneko (SA). Gaixoei kontsulta, tratamendu eta ostatu emateko zerbitzu medikoak, kirurgikoak eta ospitalekoak, hala nola klinikoak, kontsultategiak, kontsultategiak eta titulartasun pribatukoak, orientatzeko, prebenitzeko, informatzeko, administratzeko eta emateko jarduerak biltzen ditu. Jarduerak nagusiaren jarduerak osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.
 - d) Asistentziala (AS). Besteak beste, toxikomaniekin, gaixotasun kronikoekin edo minusbalotasunekin, marjinazioarekin, muturreko pobreziaekin eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin zerikusia duten arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzuak edo laguntza emateko jarduerak biltzen ditu, bai eta premia edo mendekotasuna duten pertsonen sektoreei ostatu eta laguntza emateko erabilera ere (zaharren eta babesgabeen zentroak eta egoitzak, gazteentzako ostalua, harrera-erakundeak, etab.). Gainera, jarduerak nagusiaren jarduerak lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.
 - e) Kirol (DE). Kirol-espezialitateak egiteko, irakasteko edo erakusteko jarduerak hartzen ditu barnean, modalitate guztietan edo ariketa fisikoan eta irakaskuntzan, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegia, gimnasioak, entrenamendu-aretoak, igerilekuak, kirol-klubak, elkarteak, etab.), bai berriaz egokitutako espazio irekietan. Gainera, jarduerak nagusiaren jarduerak lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.
 - f) Erlijiosoa (RE). Erabilera horretarako tenplu eta zentroetan egiten diren kultu- edo erlijio-prestakuntzako jarduerak sartzen dira, bai eta erabilera horri eta erlijio-elkarteen bizimoduak lotutakoak ere. Gainera, jarduerak nagusiaren jarduerak lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.
 - g) Zerbitzu pertsonalak. Pertsonen zerbitzu profesionalak ematera bideratutako jarduerak sartzen dira, hala nola tanatopraxiarik gabeko beilatokiak, termak edo talasoterapia-zentroak eta antzekoak. Jarduerak nagusiaren jarduerak osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.
 - h) Aparkalekua (AP). Ibilgailuak gordetzeko jarduerak barne hartzen ditu. Jarduerak nagusiaren jarduerak osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.



31.- artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabileretarako zehaztapan 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 dagoen bitartean onartzen direnak ere.
3. Irakaskuntza-, osasun-, laguntza-, kirol- eta gizarte-kulturako ekimen pribatuko ekipamenduen kasuan, aparkalekurako erreferentziako estandartzat 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, 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, beti ere, ez badute suposatzen lur-zatiari esleitutako eraikigarritasuna gaintitzea.
 - 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, esateko, ekitaldi-aretoak eta haren zerbitzurako beste bulego batzuk, noizean behin pertsonak egoteko aukera ematen dutenak. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira.
6. Aparkalekuko erabilera laguntzailea baimenduta egongo da sestra azpiko solairu guztietan.

7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERAK

32.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

1. Herritarren zerbitzura dauden zuzkidura-erabilerak eta -jarduerak hartzen ditu, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.
2. Titulartasun publikoko ondasunen eta ondasun pribatuen gainean egikaritze publikoko araubidean garatutako jarduerari dagokie, titulartasun publikoko araubidean egindako zuzkidurei, ikuspegi orokorretik zein hirigintzaketik.
3. Ekipamendu publikoak sistema orokorren sareari atxiki dakizkioke, ZSG-EQ gisa errotulaturaz, edo sistema lokalen sareari, SL-EQ gisa errotulaturaz.
4. Antolamendu-planoek titulartasun publikoko zuzkidurak adierazten dituzte baldin eta eremu, gune edo azpigune oso batean gauzatzen badira.
5. Modalitateak:
 - a) Irakaslea (AO). Hezkuntza-maila guztietan araututako irakaskuntza- eta prestakuntza-jarduerak biltzen ditu.
 - b) Zibiko-kulturala (CC). Kultura sustatu, zaindu, gorte, transmititze 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.).

ARAUDI OROKORRA



- Indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-bizitokiak erabilera horren aldaera espezifikoak dira. Titulartasun publikoak izango dira, ez dute irabazi-asmorik, eta premia bereziak dituzten gizarte-kolectiboen beharrei erantzutea dute helburu, aldi baterako ostata eskainiz.
 - e) Kirol (DE). Kirol-jarduera modalitate guztietan eta irakaskuntzan sartzen da, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegia, gimnasioak, igerilekuak, etab.), bai berariak egokitutako espazio irekietan.
 - f) Administraria (AD). Izaera publikoak jarduera instituzionalak eta zibiko-administratiboak hartzen ditu. Besteak beste, herri-administrazioetako erakunde bulegoak eta antzekoak hartuko dira kontuan.
 - Modalitate honetan sartzen dira, halaber, ekintzailera 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 berariak 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 arrisksuak 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 berariak destinorik ezartzen; beraz, aurretik definitutako modalitateetako edozein har dezakete, eta hori Udalaren nahierara geratzen da, udalaren premien arabera.
6. Udal-titulartasuneko zuzkidura publikoak, modalitatea edozein dela ere, generikoa barne, ondasunen kalifikazio juridikoa egiteko, jabari publiko edo zerbitzu publiko ondasuntzat hartuko dira.

33.- artikulua.- Zuzkidura edo ekipamendu publikoen erabileretarako zehaztapen orokorrak

1. Ekipamendu publikoa oinarriko zerbitzuaren erabilera da, eta, horregatik, izaera orokorrean baimentzen da hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona/gune edo azpizona/azpigune guztietan. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinen araudian horri buruz ezartzen denaren eta baldintza gainjarrien arabera baimentzen dira.
2. Zuzkidura edo ekipamendu publikoaren erabilera irekia da, eta, beraz, Plan Orokorraren aldaketatzat ez da hartuko ekipamendu publikoaren modalitateen arteko aldaketa; are gehiago, eraikin berean zuzkidura- edo ekipamendu-modalitate bat baino gehiago konbinatu ahal izango dira.
3. Eraikin bereko ekipamendu konbinatuen kasuan, ezarritako modalitate bakoitzerako sarbide berezia izateko ahalegina egingo da, hura betetzea ezinezkoa dela egiaztatu ezean.
4. Erabilera lagungarritzat jotzen dira zerbitzua emateko eta zuzkidura edo ekipamendu publikoaren jardueraren funtzionalerako behar diren espazio eta instalazio guztiak, esateko:
 - a) Atariak, trastelekuak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk.
 - b) Jantokiak, kafetegia eta antzekoak.
 - c) Aparkalekua.
 - d) Espazio librea.
 - e) Erabilera nagusiari lotutako bulegoak, tailerrak, ikasgelak, aretoak, kaperak eta antzekoak.
 - f) Zerbitzuari lotutako eta hari lotutako beste instalazio eta azpiegitura batzuk (igogailuak, energia-instalazioak, instalazio termikoak, etab.).
 - g) Jarduera garatzeko beharrezkoak diren kanpoko espazioetan dauden era guztietako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.
 - h) Ekipamenduen jardueraren osagarri den beste edozein erabilera eta jardueraren, haren izaeraren arabera, ekipamenduan egiten den funtzionamendurako eta zerbitzua emateko programaren eta/edo protokoloaren parte bada, baita hirugarren mailako izaera badu ere.
5. Ekipamendu publiko eraikinetan, beheko solairuaren sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzura dauden beste gela batzuk jarri ahal izango dira, horietan noizean behin pertsonak egon ahal izateko. Kasu horietan guztietan,



segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira. Sestra azpiko nagusiarekin lotutako erabilerak baimentzen dira.

6. Aparkalekuaren erabilera osagarria baimenduta egongo da sestra azpiko solairu guztietan.

8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK

34.- 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 gogorrekin urbanizazio artifiziale izan dezaketenak eta, oro har, eraikigarriak ez direnak.
 - Landa-eremu librea:
 - Hiri-eremutik kanpo kokatutakoak dira, eta landa-ingurunekeo biztanleen aisialdirako eta aisialdirako erabiltzen dira.
3. Salbuespen gisa, zirkulazio-bideak edo aparkalekuak modu justifikatuan jarri ahal izango dira, bidegorriak barne, betiere lurzoruak ingurumen-babesik edo bestelakorik ez badu.

35.- artikulua.- Espazio libreak publiko eta pribatuak erabiltzeko zehaztapen orokorrak

1. Espazio librea publikoa 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. Espazio libre publikoaren erabilera-baldintzak:
 - a) Espazio libreek osasungarritasun-, mantentze- eta apainketa-baldintza egokiak izango dituzte, egoteko, jolasteko eta paseatzeko espazioen izaeraren arabera.
 - b) Lorategiak edo urbanizatuak egongo dira, izaeraren eta esleitutako destino funtzionalaren eta HAPO honen eraikuntza eta urbanizazio ordenantzen arabera.
 - c) Egonaldi, pasealeku eta atsedenerako gune gogorak, bideak, ibilbideak, eskailerrak, parterrak, eustormeteak, lakuak, iturriak eta antzekoak jarri ahal izango dira, baita beharrezko, irisgarritasuna konpontzeko elementuak, mahai, eserleku, barbakoa, paper-ontzi edo antzeko hiri-altzariak eta seinaleak ere.
 - d) Lurpean azpiegiturak, hiri-zerbitzuak eta instalazio osagarriak instalatzeko baimena ematen da.
 - e) Salbuespen gisa, gune libre berarentzat edo hurbileko beste ekipamendu publikoarentzat zirkulazio-bideak edo aparkalekuak modu justifikatuan jarri ahal izango dira, betiere lurzoruak ez badu ingurumen-babesik edo bestelako babesik.
3. Espazio libre publikoaren eraikuntza eta instalazio osagarriak:
 - a) Oro har, espazio libreak zerbitzatzeko eraikinak baimentzen dira, hala nola herritarren aisialdirako, jolaserako eta informaziorako jarduera osagarriak, lorezaintzako mantentze-lanak (makineria, lanabesak eta antzekoak gordetzea) eta erabiltzaileei zerbitzua eta laguntza ematea (komun publikoak, etab.) eta irisgarritasuna ahalbideratzeko elementuak, esateko, igogailuak, eskailera edo igarobide mekanikoak eta antzekoak.
 - b) Edariak, janariak, loreak eta egunkariak bidaltzeko kioskoak baimendu ahal izango dira, aurreko puntuari adierazitako baldintzetan.
 - c) Estali gabeko kirol-instalazioak eta antzekoak ere baimentzen dira, hala nola pistak, jolas-kantxak, haurrentzako jolasguneak, gimnasia-elementuak.
 - d) Era berean, sestra gainean eraikin apaingarriak, pergolak, agertokiak, instalazioak eta antzekoak egiteko baimena ematen da.



- e) Behar den moduan arrazoituz, aldi baterako jarri ahal izango dira baliabide lagungarriak hurbileko ekipamendu publikoetan.
4. Baimendu ahal izango da espazio libre publikoetako zorupea erabiltzea lurpeko aparkaleku publiko edo pribatuak egiteko. Nolanahi ere, lurpea erabiltzeak ez du ekarriko Plan Orokorraren honetan gutxienez ezarritako udalerriko Gune Librearen Sistema Orokorraren zuzkidura orokorra galtzea.
5. Espazio libre publikoan ondorengo 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 unean doan eta nahitaez eskualdatu behar direla, mota guztietako karga eta kargarik gabe eta erregistroan behar bezala inskribatuta.
6. Parke eta plaza publikoen diseinuan, askotariko funtzioetarako espazioak eta eremu irekiak tartekatuko dira, haien tratamenduak erabilera desberdinak ahalbidetzeko moduan: pasealekuak, lorategiak edo basoak, aisialdirako eta atsedenerako eremuak, lorategi didaktikoak, hezkuntza-granjak, mintegiak, auzotarrek lantzeko baratzak, etab, bere erabilera sustatzeko, era anitzean eta talde ezberdinez batera
7. Espazio libre pribatuak oinarritako erabilera du, eta, horregatik, oro har, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen da. Lurzoru urbanizaezinean baimena ematen da lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinen araudian horren gainean ezartzen denaren eta Plan Orokorraren honetako baldintzatzaile gainjarrien baldintzapean.
8. Eraikitze espazio libreak:
- Beren izaerari ertsiko diote, batez ere zuhaitzekin eta lorategiekin, eta ez da zoladura gogorrik baimenduko azaleraren % 30ean baino gehiagotan.
 - Ezin dira luraren profil naturalak funtsean aldatu.
 - Araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, espazio honetan, oro har, honako eraikuntza eta instalazio hauek baimentzen dira, inguruari modu konpositiboan egokituko zaizkionak, lurzoru horien ezaugarri diren espazio libre eraiki gabeen izaera hondatzen edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalera, materialak edo instalazioak sailhestuz:
 - Lurzutia edo orubea hesitzea edo ixtea, eremu bakoitzean eta eraikuntza-ordenantzetan ezartzen diren baldintzetan.
 - Espazio libre pribatuko instalazioak eta eraikuntzak, hala nola lorategiak, landaredia, parterreak, igerilekuak, estali gabeko kirol-instalazioak, berotegiak, zoladurak, argiztapena, etab.
 - Instalazio horiek eragozpenak sor ditzaketenean, hala nola zaratak, keak edo mugakide diren lursailen eta espazio publikoaren antzekoak, gutxienez metro 1 bereziko dira mugetatik, eta betiere kanpotik ikusten ez direla justifikatzen bada. Nolanahi ere, zehaztuta daudenean, legeria sektorialak ezarritako distantziak beteko dira.
 - Pergolak, afaltziarrak edo antzeko egiturak erabat estalita egon daitezke, baina alboetako itxiturarik gabe, aurpegia izan ezik.
 - Lanabes-etxolak albotik bakarrik bota eta itxi ahal izango dira. Etxolak ez dira 2 m baino altuagoak izango kanpoan neurtutako gailurrean.

9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO-ERABILERA

36.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak

- 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.
- Modalitateak:
 - Bide-erabilera:
 - Ibilgailuen bideak:
 - Ibilgailuak lekualdatzeko aurreikusitako espazioak dira.
 - Oinezkoentzako bideak:

ARAUDI OROKORRA



- 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 osagarriek okupatzen dituzten espazioak hartzen ditu.
- c) Portu-erabilera:
 - Jardueraren berezko jarduerak biltzen ditu, bai eta EUDeren eremuan baimendutako erabilerak eta jardura 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.
 - Aparkaleku guztiak izango dute dagokion pasabidea. Interes publikoa dela-eta, eta garaje kolektiboen erakuntza sustatze aldera, lehenetsuna ematen zaio aparkaleku pribatuaren modalitate horri pasabideak eta bide publikoa okupatzeko baimenak emateko.

37.- artikulua.- Komunikazioak erabiltzeko zehaztapen orokorrak

Komunikazio-erabilerak, bai publikoak bai pribatuak, oinarrizko erabilera dira, eta, horregatik, oro har, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen dira. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde-plangintzan eta lurzoru urbanizaezinen araudian horri buruz ezartzen denaren eta baldintza gainjarrien arabera baimentzen dira.

38.- artikulua.- Bide-erabilera publiko eta pribatuen zehaztapen bereziak

1. Ibilgailuen bideak:
 - Udalaz gaindiko eskumenero ibilgailuentzako bideak indarrean dagoen legeriaren arabera arautuko dira.
 - Udal-eskumenero ibilgailuentzako bideak araudi propioaren arabera arautuko dira.
- a) Bide erabilera publikoen erabilera osagarri dira ondoko hauek:
 - 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 espezifikoko batzuk.
 - Espazio libreen erabilera.
 - Aparkaleku erabilera.
 - 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 eraikitzeko.
 - HAPOK aukera hori antolatu du, interes publiko eta soziala dela-eta, udalerrian aparkaleku-plazak hornitzeko eta handitzeko, eta horrek justifikatzen ditu, oro har, jarduketara horiek.

ARAUDI OROKORRA



- Lurpe publikoan aparkaleku publikoak egiteko izapideak obra publikoaren proiektuaren eta, hala badagokio, ingurumen-azterlanaren bidez egingo dira.
- Ibilgailuak eta elektrolindegia elektrikoki kargatzeko puntuak eta antzekoak.
 - Instalatzeko, beharrezkoa izango da lurzorua desafektatzea. Jabari publikoko baimen edo emakida bidez eta urbanizazio-obra publikoaren proiektuaren bidez egingo da.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta sareak.
- Erabilera nagusiarri lotutako beste erabilera batzuk.
- b) Bide erabilera publikoen erabilera bateragarri dira ondoko hauek:
 - 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-erabileretarako eraikinak eta/edo instalazioak ezartzea ere baimendu ahal izango da, bide-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozen modalitateetan.
 - Karabanan aparkalekua erabilera bateragarri gisa arautzen da. Horien antolamendua udal-ordenantza espezifiko baten bidez garatuko da.
- c) Bide erabilera publikoetan erabilera debekatu dira ondoko hauek:
 - Bide-erabileraren 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.

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

1. Hiri-lurzoru finkatuan, birgaitzearen edo eraikuntza berriaren kasuan, HAPO onartu aurretik zeuden etxebizitzaren 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-plazaren kopurua gaitzea eta/edo espazio pribatuan erabilera hori emateko beharrezkoak diren sarbide-arrapalak eta gainerako egiturak eraikitzea, edo gerora sortutako beste edozein zirkunstantziaren ondorioz, teknikoki zein ekonomikoki bideraezina bada aparkalekua ezartzea, hemen ezarritako gutxienekoak ez egitea justifikatu ahal izango da.
4. Jarduketa isolatuaren bidez gauzatutako oin berriko eraikinek gutxieneko zuzkidura hauek izan beharko dituzte, eraikinaren barruan edo lurzatiaren kanpoko espazio librean:
 - a) Etxebizitza-eraikinetan: plaza bat etxebizitza bakoitzeko
 - b) Gainerako eraikinetan: plaza bat eraikitako 100 m²-ko edo zatikiko.
5. Erabilera aldatuta edo dentsitatea handituta handitzeko edo birgaitzeko obrak aurreikusten diren eraikinetan, aurreko zenbakiko estandarra aplikatuko da. Estandar hori murriztu eta, salbuespen gisa, kendu ahal izango da, aparkalekuen kokapena eraikuntzaren ikuspuntutik nabarmen zaila denean, eta hori behar bezala egiaztatuta beharko da.
6. Urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, hirigintza-legerian ezarritako gutxieneko estandarrak beteko dira.
7. Erabilera osagarriak:
 - a) Kaleak eta igarobide komunak.
 - b) Trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak.
 - c) Garbitokiak.
 - d) Komunak.

ARAUDI OROKORRA



- e) Errekarga-guneak.

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

40.- 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, biltegitratze-deposituak, hiri-horniduraren banaketa-sarea eta uraren zikloari lotutako erabilera osagarriak barne hartzen ditu.
- Saneamendua:
Hala badagokio, saneamenduko ponpaketa-estazioak, malakateetara eta bere 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 elektrolindegiak 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 jarduera 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 ureztatzeko-azpiegiturak).

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

- Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, azpiegitura- eta zerbitzu-sareak oinarritzotzat eta bateragarritzat jotzen dira eremu guztietan. Hiri-azpiegitura eta -zerbitzuen sareetako elementuak berariaz grafiatzen dira kalifikazio orokor eta xehekatuko planoetan, soil-soilik sestra gaineko lurzoria okupatzen dutenean eta gainjarritako kalifikazioen aukera baztertzen dutenean.
- Lurzoru urbanizaezinaren kasuan, eragindako landa-eremuan aurreikusitako araubidea aplikatuko da.
- Oro har, azpiegituren sareak lurpean jarriko dira.
- Eraikuntza eta erabilera erregimena: 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

42.- 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 lurzoruaren erabilerean 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

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

1. Kontserbazioa: gaur egungo ezaugarriari eta egoerari eustea, gizakiaren esku-hartzerik gabe edo kasu naturalizatuenetan izaera zientifiko edo kulturalako esku-hartzerik gabe, edo egungo erabileraren jarraitutasunarekin eta garapen iraunkorreko dinamika batean parte-hartze aktiboarekin, gainerako kasuetan.
2. Ingurumena hobetzea:
 - a) Ingurune naturalaren tratamenduak, ingurua jatorrizko egoerara edo oreka ekologiko baliozuzago beste egoera batzuetara bideratzeko gai direnak.
 - b) Hauek dira jarduera posibleak:
 - Landaretza naturala lehengoratzea.
 - 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.
 - Erabilera sozio-kulturalak lehengoratzearekin eta ingurumen eragina murriztuz.
3. Zientzia- eta kultura-jarduerak: ingurunearen azterketa eta ikerketa errazteko jarduerak, eraikuntzarik ez dakartenak.

44.- 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 gozamenak, ingurune fisikoan eragin txikia duten txangozaletasuneko eta kontenplazioko jarduerak bigunetan oinarrituta.
 - Oinezkoen joan-etorri soila eskatzen du, eta gutxieneko azpiegitura edo egokitzapen bat eskatzen du hori egiteko, hala nola obra txikiak (erreken gaineko pasabideak, bidezidorren balizak, begiratokiak, etab.), kontu handiz eta paisaian integratuta daudela uste baita.
3. Aisialdi intentsiboa:
 - Aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunea interpretatzeko erabiltzea, aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduetan oinarrituta. Ekipamendu horiek hainbat motatako jolas-jardueretarako egokitu behar dira: kanpinak, aparkalekuak, mahaietarako instalazioak, bankuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haur-jolasak, paperontziak, hondakinak biltzeko gune txikiak edo ohiko zerbitzurako eraikinen bat.
 - Erabilera honetan sartzen dira, halaber, aire zabaleko kirol-instalazioak, eraikin handi samarrak egitea eskatzen duten instalazio zientifiko edo kulturalak, aisialdiko baratzeak, hiri-baratzeak, golf-zelaiak, ibilgailu



motordunen zirkulazioari lotutako jarduerak, bereziki egokitutako zirkuituetan nahiz interes orokorreko bideetan, jarduera antolatuan edo librean

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 baztertzeko dira.

45.- 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.
 - Baratzezaintza
 - Lorezaintza.
 - Mintegiko hazkuntza.
 - Laborantza hidroponikoak.
 - Nekazaritza-jarduera bereziak:
 - Boilurgintza (boilurak landatzea baso-espezieak 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.
 - Ureztatzeko ura ateratzea.
 - Garraiatzeko moduan jarritako uztak bildu, hautatu eta sailkatzea, ondoren biltegitzeko edo kontsumitzeko.
 - Landare-estalkia mantentzea.
 - Ongarritzea eta ongarrirak.
 - Fruta-arbolak landatzea.
 - Mozketak eta inausketak.
 - Produktu fitosanitarioak erabiltzea.
 - Luberritzeak.
 - Drainatzeak edo lehortzea
 - d) Nekazaritzako ustiatuekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Nekazaritzako ekoizpenari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak:
 - Tresnak eta produktuak biltegitzeko edo kontserbatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Nekazaritzako produktuak lehortu, atera eta sailkatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Fruta eta landareak egokitze eraikuntzak eta instalazioak
 - Ureztatzeko nekazaritzarako obrak eta instalazioak, ureztatzeko putzuak barne
 - Terrazak eta bankalak eraikitzea (betiere higadura-prozesuak saihesteko edo minimizatzeke egiten badira, eta landaretza naturalez estalitako eremuei eragiten ez bazaie)
 - Nekazaritzako produktuak biltzeko hondartzak
 - Negutegiak: laboreak behartzeko edo babesteko instalazio iraunkorrak, irisgarriak eta itxituradunak, laboreen zikloaren fase guztiak edo batzuk garatzeko aukera ematen dutenak. Jarduerari lotutako eraikuntzak sartzen dira, nekazaritzarekin lotutako erabilerearako azaldukoen baldintza berdinetan.
 - Baso-, nekazaritza-, apaindura- eta lore-ekoizpeneko mintegiak.
 - Nekazaritzako ustiatuekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Landare-kontserbak ekoizteko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Upeltegiak.

ARAUDI OROKORRA



- Ustiattegiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.
 - Ustiattegian bertan lortutako nekazaritza-produktuak dastatzea.
 - Produktuen artisauro tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.).
 - Nekazaritza-turismoa (turismo-ostatuko zerbitzuak nekazaritza-ustiattegian).
 - 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 ustiategiari 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 ustiategiekin 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 biltegitratzea 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 maneio-instalazioak (parasitoen aurkako tratamenduak egiten diren instalazioak, txertaketak, aziendaren ugalketarekin, saikapenarekin eta ontziratzearekin lotutako eragiketak).
 - Abeltzaintzako ustiategiekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Gaztandegiak.
 - Haragi-produktuak, hestebeteak eta beste deribatu batzuk egiteko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Ezti eta beste erle-produktu batzuk ontziratzeko eraikuntzak eta instalazioak
 - Ustiattegiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.
 - Artisaurotailerrak
 - Nekazaritza-turismoa (turismo-ostatuko zerbitzuak abeltzaintza-ustiattegian).
 - Aisialdiarekin, gozamenarekin eta natura eta landa-ingurunearen dibulgazioarekin lotutako jolas-jarduerak (landa-hipikak, haur-parkeak, animalien arraza autoktonoen erakusketak, etab.).
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.
 - Pentsuen ekoizpena.
- e) Erabilera baimenduak:



— Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza.

3. Basogintza.

- a) Baso-lurzoria hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduerak barne hartzen ditu (arrezaintza izan ezik), horrela baso-masa edo zuhaixka-masak okupatu edo okupatu daitezkeen lurra 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-lurzorian egindako lanak: kotatzea, lantzea, ongarritzea, medeatzea, belar-sastrakak kentzea eta ezabatzea, etab. Baso-hegalkinaren 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 biltegiatzea 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-lurzorian ezarri behar badira eta nekazaritza-ustiategi baten erabilera osagarritzat hartzen ez badira.
- b) Honako jardura hauek sartzen dira:
 - Ustiategi bati zuzenean lotuta ez dauden lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak.
 - Lehen transformazioko baso-industriak: zura zerratzea eta eskulatzeta, 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 biltegiatzea eta kontserbatzea.
 - Ustiategiari atxikitako instalazioak, hala nola etxolak, pabiloiak, etab.
 - Materiala gordetzea eta biltegiatzea.
 - Zaintza-instalazioak.
 - Itxiturak eta hesiak.



46.- artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak

1. Garraiobideak

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 atsedenekuak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatze-baskulak, abereak garraiatzeko kamioientzako garbiketa- eta desinfekzio-eremuak, etab.

2. Landa-bideak:

- Landa-bidetzat hartzen dira nekazaritza-ustiategietara iristeko bideak eta herriguneeen arteko komunikazio-pistak.
- Erabilera-baldintzak bat etorriko dira Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideekin.

3. Aireko lineak:

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 jarriz.

4. Lurpeko lineak:

- 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:

- Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabala barne hartzen du:
 - Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko 50 ibilgailutik gorako aparkalekuak (ez dira jolas-guneei lotutako erabileratzat hartzen)
 - Urtegiak edo ur-biltegi handiak
 - Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak
 - Biomasiatik 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, azalaren okupazioari dagokionez.

6. B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:

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:

Hondakinak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak isurtzeko tokiei dagokie.

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

1. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak

- Ekipamendu komunitario publiko edo pribatuetarako eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriengatik landa-ingurunean nahitaez kokatu behar diren zerbitzuak emateko direnak, betiere alde zuzeneko 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 berreskuratzeko zentroak). Parke edo lorategi zoologiko zientifikoak).



- Etxekotasunean bizitzeko animalien ostatua, 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-ukuiluak. Hipodromoak. Zaldiketa eskolak.)
 - Ekipamendu eta zuzkidura publikoak:
 - 5. eta 6. erabilera-taldean ezarritako erabileren definizioa onartzen da.
 - Ezarpen berrikoei dagokienez, interes publikoko deklarazioaren eskakizunak arautuko du. Lehendik daudenek beren egungo egoeran finkatutako baldintza bat izan behar dute, eskakizun hori aplikatu ez dakien.
 - Araubide hori ekipamendu pribatuetara zabal daiteke, betiere lurraldeko edo sektoreko araudiak berariaz debekatzen ez bada.
 - 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 ustiategiari lotutako etxebizitza isolatua.
- a) Nekazaria edo abeltzaina eta haren familia bizitzeko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati lotutako familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzek osatutako etxeak sartzen dira, zuzeneko ustiategiari hertsiki lotutakoak eta horien beharra frogatu ondoren. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapena dagokion foru-araudiaren eta nekazaritza-administrazioaren baimen egokiaren arabera egiaztatuko beharko da.
 - b) Ustiategia iraungitzen bada, bizitegi-erakuntza antolamendutik kanpo geratuko da, eta legez ezarritako araubidea aplikatuko zaio.
3. Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
- a) Nekazalturismoa honako hau da: nekazaritza-ustiategi bateko baserrietan, nekazariak eta abeltzainek ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez ematea, sukaldaritzarekin edo gabe. Nekazaritzako ustiategizat hartuko da indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzen dituenak.
 - b) Landetxeak dira prezio bidez ostatu-zerbitzu bat eskaintzen duten establezimenduak, zaharberitze-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) Aldi baterako ostatu-zerbitzua lursail publiko edo pribatu batean ematen duten establezimenduak dira, behar bezala zedarriritua, hornitua eta pertsonen elkarbizitzarako egokitua, hamar pertsona baino gehiagorentzako edukiera duena, oporretarako edo turismorako aire zabalean bizi nahi dutenak eta egonaldiko elementu gisa ostatu mugikorrek erabiltzen dituztenak, hala nola kanpin-dendak, karabanak, autokarabanak, kotxe-dendak, etxe mugikorrek edo erraz garraiatzeko moduko antzeko elementuak, bai eta aterpetxe finkoak ere, beren kabuz garraiatu ezin daitezkeenak, edo, indarrean dagoen araudiari jarraiki, turismo baten adinako edo gutxiagoko edukiera duen ibilgailu batek egindako trakzioa dutenak, zimentaziorik ez dutenak, edo azken horrek oinarri bat baino ez duena, lurperatutako zimenturik gabe, eta lurzatiari modu egonkorrean finkatuta ez daudenak, aterpetxe finko gisa kokatuta, argi bereizitako eremuetan, edo egonaldirako ostatu-instalazioak erabiltzen dituztenak..
 - b) Modalitate honetatik kanpo geratzen dira irabazi-asmorik gabeko ostatua ematen duten kanpinak, edo kontingente partikularrak, hala nola gazteen kanpalekuak eta eskolako oporretako udalekuak edo antzeko beste batzuk. Kanpoan geratzen dira, halaber, kultura-, jolas- edo kirol-ekitaldiak direla-eta egindako kanpaldiak, horien funtzionamendua ekitaldi horien iraupenera mugatuta dagoenean, eta autokarabanak eta karabanak gelditu eta aparkatzea errepideetan, autobideetan, hiri-bideetan eta aparkalekuetan horretarako prestatutako eremuetan.
 - c) Erregulazio operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta 396/2013 Dekretua, uztailaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk antolatzea. ezarritakoari lotzen zaio.



II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

48.- artikulua.- Lurzati eraikigarria eta hirigintzako lurzatia

- Lurzati eraikigarria hirigintza-antolamenduaren arabera eta antolamendu horrek ezarri eta zehazten dituen baldintzetan eraiki daitekeen lurzoru-azalerari dagokio, eta eraikinak eta eraikinak hartu ahal izango ditu.
- Hiri-lurzoruan, lurzati eraikigarriari orube deituko zaio, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legerian halakotzat jotzeko ezarritako baldintzak betetzen baditu.
- Hirigintza-lurzatia bat dator sestra gainean eta/edo azpian hirigintza-tratamendu unitarioa eta berezia duen lurzoru-azalerarekin, honako hauetarako: konfigurazioa, hirigintza-araubidearen zehaztapena, erabilera, hiri-funtzionamendua (sarbidea, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.) eta/edo aurrekoen pareko edo osagarri diren beste xede batzuk.
- Hirigintza-lurzatiaren barruan hainbat lurzati eraikigarri edo eraikin bereiz daitezke, titulartasunaren, egikaritzaren, erregistro-konfigurazioaren eta abarren ondorioetarako.

49.- artikulua.- Mugak

- 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 lurzati 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.

50.- artikulua.- Lurzatiaren aurrealdeak

- Jabari publikoaren aurrekoarekin bat datorren lurzati eraikigarri baten luzetarako zati edo dimentsioari dagokio.
- HAPOk partzela eraikigarrietarako gehieneko eta gutxieneko fronteak ezarri ahal izango ditu.
 - HAPOk hala ezartzen duenean, ezingo da HAPO honek ezarritako gutxieneko eta/edo gehieneko fronteak betetzen ez dituen zatiketarik edo partzela-agregaziorik egin.
 - Oro har, eta HAPOren araudiak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, ezin izango dira lurzati eraikigarritzat hartu jabari publikorako gutxieneko frontea 4 metrotik beherakoa dutenak.

51.- artikulua.- Gutxieneko lurzati eraikigarriaren

- Gutxieneko lurzati eraikigarria da lurzati batek eraikigarria izateko izan dezakeen gutxieneko azalera, HAPOk ezarritako parametroen arabera.
- Lurzati berri oro egokitu beharko da parametro honetara.

52.- artikulua.- Partzelaren tamaina, partzelazioak egiteko

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

53.- artikulua.- Lurzatiaren aldaketa

ARAUDI OROKORRA



1. Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean duen hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan partzelarioa aldatu ahal izango da partzelazio edo elkartze baten ondorioz.
 - a) Partzela edo finka bi edo gehiago bakar batean batzeari esaten zaio agregazioa.
 - b) Partzelatzea esaten zaio partzela edo finka bat edo gehiago kopuru handiago batean zatitzeari.
2. Lurzatiak aldatzeko espedienteek beti justifikatu beharko dute HAPO honetan gutxieneko edo gehieneko gisa ezarritako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak betetzen direla.
3. Oro har, HAPO honetan gai horri buruz ezarritako hirigintza-zehaztapenak betetzen ez dituzten lurrak sortzen dituzten finken edo partzelen zatiketak edo agregazioak ezin izango dira egin.
4. 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

54.- artikulua.- Lerrokatzeak

1. Lerrokatze ofiziala:
 - a) Jabari publikoa (bideak eta gunee libreak) pribatutik, edo jabari publikoa eta ekipamendu publikoarekiko mugatzen duen parametroa da.
 - b) Lerrokadura ofizialak, hala badagokio, antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
 - c) Hiri-lurzoru finkatugabearen, zuzkidura-jarduketetan eta/edo hiri-lurzoru finkatuan, ordezkapen, berreraikuntza eta birgaitze edo eraberritze integraleko kasuetan, HAPOk ezarritako lerrokadura ofizialek nahitaezko lagapenak eragingo dituzte partzela-mugak HAPOren lerrokatze ofizialarekin bat ez datozenean.
 - d) Xehetasun-azterketaren bidez, lerrokadura ofizialak aldatu ahal izango dira, betiere HAPO honetan aurreikusitako jabari publikoa murrizten ez bada.
 - e) Lerrokadura ofizialeko zuzenketak xehetasun-azterlanaren kasuan:
 - 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 berriztat 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 orokorrean, araudi berezian eta, azken buruan, antolamendu-planoetan azpiguneeen eraikuntza-erregimenak ezarritakoak dira. Horien artean desadostasunik egonez gero, antolamendu xehatuko planoetan jasotako lerrokadurei emango zaie lehentasuna, zehaztasun handienekoak direlako.
 - c) Antolamendu-planoek bereizi ahal izango dituzte sotoko, beheko solairuko eta goiko solairuetako eraikuntza-lerrokadurak. Bereizketa hori gertatzen ez denean, sestra gaineko solairu eraikigarri guztiei eragiten dietela ulertuko da.
 - d) Oro har, eraikuntza-lerrokaduretan ez dira sartzen hegalkinak, gorputz irtenak eta elementu irtenak, hala nola begiratokiak eta beheko solairutik gorako solairuetako antzekoak.
 - e) Oro har, eraikuntza-lerrokaduretan ez dira sartzen hegalkinak, gorputz irtenak eta elementu irtenak, hala nola begiratokiak eta beheko solairutik gorako solairuetako antzekoak.

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

ARAUDI OROKORRA



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, mugakide diren finka pribatuen mugekiko eraikinen 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. Aldentzea zenbatzeko, sestra gaineko edozein solairutako eraikuntzako edozein elementu hartuko da kontuan, 71 artikulua araberako hegalkak edo gorputz irtenak eta fatxadako dekorazioak salbu.
5. Xehetasun-azterlan bidez ahal izango dira aldatu HAPO honetan ezarritako mugakideekiko aldentzeak.

56.- artikulua.- Atzerapena

Eraikuntza-lerroarekiko edo fatxadako planoarekiko eta/edo fatxada-lerroaren eta sartutako fatxadaren arteko distantziarekiko lotzen den fatxada-zatia 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.

57.- artikulua.- Funts eraikigarria

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.

58.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak

Eraikinaren 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 erreferentziako + 0 kota gisa eta eraikuntzaren altuera neurtzeko jatorrizko kota gisa balio duen altitueda da. Araudi partikularrean ezarritako nibelazio-kotak berriz aztertu ahal izango ditu izapidetzen ari den urbanizazio-proiektuak.

59.- artikulua.- Gehienezko okupazioa

1. Eraikinak har dezakeen lurzoruaren 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 azalaren arteko erlazioa.
 - Parametro absolutua berariaz ezarritik.
 - Zuzenean zehaztutako parametroa doitu egin daiteke, hirigintza-antolamenduak eraikinaren posizio-baldintzak definituzetik eratorritako elementu osagarriak zehazten dituelako (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).

ARAUDI OROKORRA



b) Zeharkako zehaztapena:

- Eraikinaren posizio-baldintzak zehazteko parametroak aplikatzearen ondorio da (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).

3. Planak gehieneko okupazioaren parametro berezia 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 erabilerearen zerbitzura dauden hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen berezko instalazioak.

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

60.- 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 plano edo lerroa:

Lurraren gainetik eraikitako espazioa eta eraiki gabea bereizten dituzten plano bertikalak, barruan eraikinaren altxaeraren 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-planoek zehazten duten eraikina inskribatzeko eta mugatzeko parametroak dira.

61.- artikulua.- Eraikitako azalera

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

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

1. Antolamenduak eraikigarritasuna mugatzeko ezarritako parametroak eta baldintzak aplikatzearen emaitzari dagokio. Hori araudi orokorrean eta/edo araudi partikularrean koefiziente baten bidez finkatu ahal izango da, HAPO honetako araudi partikularrean modu absolutuan edo zeharka, beste parametro batzuen konbinazioaren bidez, hala nola HAPO



honetako araudi orokorraren azpizokatzearen bidez (lerrokaduren, okupazioaren, eraikinaren altueren eta abarren parametroen konbinazioaren bidez).

2. HAPOn duen adierazpena m²t da

63.- artikulua.- Azalera erabilgarria

1. Azalera erabilgarritzat hartzen da esparru okupagarri ororen sabaia hartzen duena. Esparru hori itxituren barruko aldeak definitzen du, eta 1,50 metrotik gorako altuera librea du. 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 mugikorrek, 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 librea 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 muga barruan dagoena izango da.

64.- artikulua.- Eraikigarritasuna

1. Eraikigarritasuna da hirigintza-antolamenduan aurreikusitako erabilera-erabilera 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.

65.- artikulua.- Eraikigarritasuna neurtzea eta zenbatzea

1. Sestra gaineko eraikigarritasuna:
 - a) Sabai-koefizientearen parametroak zehazteko, hirigintza-jarduketaren sustatzaileak emandako benetako azalera hartuko da lurzoru-azaleratzen.
 - b) Eraikinen solairu bakoitzean eraikitako azalera gordinak gehituz lortuko da eraikigarritasunaren zenbaketa, eraikin bakoitzaren kanpoko lerrokadura eraikiak definitzeko parametrotzat hartuta, eskaileraren solairuen azalera eta gela edo igarobide eta hegal itxiak barne, baita itxitura-hormak ere, ondoko ataletan aurreikusitakoak izan ezik.
 - c) 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 eguterako 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.
 - d) Igogailu-geletarako edo instalazioetarako azalera ez dira zenbatuko, baldin eta eraikinaren solairuaren hamarrena gainditzen ez badute.
 - e) Instalazioak igarotzeko patinilloen azalera ez dira zenbatzen.
 - f) Txarabeldutako gelen kasuan, 1,5 m-tik gorako altuera librea duen azalera eraikia hartuko da azalera eraikitzen.
 - g) Garajerako erabiltzen diren espazioek zenbatu egiten sestra gainean edo azpian kokatuta badaude.
 - h) Ekipamendu-lurzatiaren kirol-kantxak estaltzea ez da kontuan hartzen, baldin eta alde nagusietako bi, gutxienez, irekita badaude. Alde irekietan, isurkariak ezin izango dute estalkiaren egiturazko elementuaren beheko sestratik kendu.
 - i) Lehendik dagoen eraikinean, sabairik gabeko kanpoko espazio irekiak ez du eraikigarritasuna zenbatu, eta, beraz, ezin da itxi.
 - j) Lehendik dagoen eraikinean, kanpoko espazio ireki sabaiduna zenbatu egiten da eraikigarritasun-ondorioetarako, eta, beraz, itxi egin daiteke, baldin eta gutxienez 4 m² ixten ez badira, Bizigarritasun Dekretuaren aurreikuspenen arabera.
 - k) Eraikin berrian, kanpoko espazio irekiak, sabaia izan edo ez, ez du 10 m²-ra arteko eraikigarritasuna zenbatu: beraz, ezin da itxi lehenengo 10 m²-etan.



2. Etxebizitari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 49.3 eta 4 artikuluan eta azken xedapenetatik seigarrenean ezarritakoaren arabera, inguratzailea hobetzeko, instalazioak zentralizatzeko edo irisgarritasun-eskakizunak edo lehendik dagoen eraikin baten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko birgaitze-obrak egiteagatik eraikigarritasuna handitzen bada, eta eraikintza 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.

66.- artikulua.- Eraikuntzaren altuera

1. Eraikinaren altuera da, jatorrizko kotatik erlaitzera edo teilatu-hegalera neurtutako unitate metrikoetan:
 - Erlaitza fatxadak azken solairuko sabaia osatzen duen forjatuaren beheko aldearekin duen elkargunea da, forjatu hori horizontala edo inklinatua izan.
 - Jatorri-kota eraikinaren garaiera neurtzeko jatorri gisa definitzen da.
2. Planak parametro hau ezarri ahal izango du:
 - a) Gehieneko altuera
 - b) Altuera finkoa edo nahitaezkoa.
3. Eraikuntzarik gabeko espazio pribatuz inguratuta geratzen diren eraikin ireki, atxiki eta isolatuen kasuan, batez ere eraikuntzarik gabeko espazioak kalera ematen badu, planean ezarritako gehieneko altuera hartuko da kontuan.
4. Mehelinen arteko eraikinetan, dela eraikuntza irekian, dela etxadian, garaiera nahitaezko altueratzat hartuko da; eta hori ahalbidetzen duten ordezkapen-eragiketetan edo zuzkidura-jarduketetan erlaitzak eta eraikin mugakideak berdinduko dira.
5. HAPO honetan ezarritako eraikuntzaren gehieneko altuera, dela araudi orokorraren azpizonakatzearen eraikuntza-parametroetan, dela araudi berezian, xehetasun-azterketa baten bidez aldatu ahal izango da.
6. Jatorrizko kota honako hau izango da:

Jatorrizko kotatzat hartuko da fatxada bakoitzeko punturik altuenaren sestra, partzelaren edo espaloia lursail urbanizatuarekin bat egiten duenean.

 - a) Espaloia sestraren edo lurzatiaren lursail urbanizatuaren maldak 1,5 metrotik gorako alde sortzen badu fatxada bakoitzeko punturik baxuenaren eta altuenaren artean, eraikina mailakatu ahal izango da, mailakatzearen ondoriozko gorputz bakoitzean altuerak bereizita neurtuta.
 - b) Espaloia sestraren edo lurzatiaren lursail urbanizatuaren maldak 3,30 metrotik gorako aldeak sortzen baditu (bizitegi-erabilerako solairu bat) fatxada bakoitzeko punturik baxuenaren eta altuenaren artean, eraikuntza mailakatu egin beharko da, eta mailakatzearen ondoriozko gorputz bakoitzean altuerak modu independentean neurtu beharko dira.
 - c) Gehieneko altuera fatxada batena edo zenbait fatxadarena izan daiteke, eta, azken kasu horretan, eraikina mailakatu egin beharko da. Eraikuntza-lerroa planaren lerrokadura ofizialarekin bat badator, eraikinaren gehieneko altueretako bat, gutxienez, kalearen edo kaleen sestrak zehaztutako gehieneko altuera izango da.
 - d) Nolanahi ere, gehieneko altuerak hartuko dira, lerrokadura ofizialetera egokitzeko, eraikigarritasuna ezartzeko eta eraikinen bizigarritasuna ziurtatzeko.
7. Oro har, gehieneko altuera hauek ezartzen dira akabera duten forjatuen goiko aldean artean, eraikina neurtzeko:
 - a) Bizitegi erabilerako beheko solairuan: 3,30 metro.
 - b) Beste erabileratarako beheko solairuan: 4,20 metro. Handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta erabilera-egokieragatik.
 - c) Goiko solairuetan: 3,30 metro bizitegi erabileran eta 3,70 metro gainerako erabileretan.
 - d) Atikoko solairuetan: 3,30 metro bizitegi erabileran eta 3,70 metro gainerako erabileretan.

67.- artikulua.- Gehieneko altuera gainditzen duten baimendutako elementuak

Eraikuntzaren gehieneko altuera handitu ahal izango da:

- a) Estalkiak lauak badira, babes-petoaren altuerari dagokiona.

ARAUDI OROKORRA



- b) Estalki inklinatuaren kasuan, estalkiaren kanpoko gailurrik altuenari dagokiona, azken forjatuaren goiko planotik neurtuta.
- c) Araudi orokor honen 73 artikulua araberako estalkiko instalazioen kasuan,

68.- 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 gutzitako altuerak neurtu behar diren puntu berberetan egingo da.
 - Aurreko neurketak egiteko erabiliko den lursailaren sestra, antolamendu xehatuak zehazten ez dituztean, 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 pribatuaren barruan baino ez dira baimenduko, eta bide publikoetatik eta erabilera eta jabari publikoko lursailetatik gutxienez ondoko partzelekiko atzeraemanguneetan edo mugetan ezarritakoaren pareko gutxienezko tartea mantenduko da.
 - Kasu horietan, egiten den edozein eraikin barruan, behar diren sarbideak aurrekusi 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 gauzatzeko 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 dituena:
 - 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 aurrekusiak nahitaezko zortasunak ere.
 - Partzelaren egoeraren eta formaren koloretako argazkiak.
 - Proiektuak honako alderdi hauek aurrekusi beharko ditu:
 - Lurzatiaren hasierako profilari eutsiko zaio, eta aldaketa hori bakarrik onartuko da, baldin eta perimetroko bide edo espazio publikoetan ezarritako sestetara 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 seinatatu 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 aurrekusiak 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 seinalatu 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 ehuneko gaintitzen bada, solairutzat hartuko da.

— Gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte solairuartekotzat hartzeko:

▪ Forjatua fatxadan 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 teiltatupe gisa hartzeko, baldintza hauek bete beharko dira:

▪ Forjatuaren goiko aldearen perimetro osoan beheko solairuko sabaiaren distantzia eta estalkiaren isurialdearen abioa gutxienez 50 zentimetrokoa izatea.

▪ Espazioaren puntu bakar batean ere ez sortzea 3 metrotik gorako altuera libre, 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 artikulua honetan ezarritako zehaztapenak zehaztu ahal izango ditu.

69.- artikulua.- Solairu kopurua

1. Eraikinaren altuera mugatzen duen parametroa da, solairuak zehaztean, aurreko puntuan zehaztutako erreferentzien arabera.

2. HAPOK solairuen gutxieneko edo gehieneko kopurua mugatu ahal izango du, baita nahitaezko zenbaki bat ezarri ere, bai araudi berezian, bai araudi orokorreko azpizifikazioan ezarritako parametrotan.

3. HAPO honetan ezarritako solairu kopurua, dela araudi orokorreko azpizinatzearen eraikuntzaren parametroetan, dela araudi berezian, xehetasun-azterketa baten bidez aldatu ahal izango da.

70.- 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 faltsuaren 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 librea ez da berrehun eta hogeita hamar (230) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - b) Semisotanoa:
 - Altuera librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - c) Beheko solairua:
 - Bizitegi-erabilerarako erabiltzen bada, altuera librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa salbu. Salbuespen gisa, handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta behar bezala justifikatutako erabilerak ezartzeagatik.
 - Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen bada, altuera librea 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 dituenen, erabilerari 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 librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrotik beherakoa izango, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa bizitegi erabilerarako salbu.
 - e) Solairuak
 - Altuera librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa bizitegi erabilerarako salbu.
 - f) Atikoa:
 - Altuera librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango bizitegi erabilerarako, atiko solairuaren azalera osoaren gutxienez % 50ean.
 - g) Estalkipean edo estalpe-artean:
 - Zona komunetan, altuera librea ez da berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino txikiagoa izango.
 - Eremu pribatiboetan, altuera librea gutxienez berrehun eta hogeita bost (225) zentimetrokoa izango da azalera osoaren % 50ean, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa bizitegi erabilerarako salbu.
3. Modu justifikatuan, altuera horiek instalazioen pasabideengatik salbuetsi ahal izango dira gutxienez.

71.- artikulua.- Terrazak, hegadak 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.
 - c) HAPO honetan finkatutako eraikuntza-lerrokadurarekin bat datorren fatxada batetik sortzen den hegala sakonera baino ez da mugatzen.
3. Patio esaten zaie eraikinen barruan irekitzen diren espazioei edo 80/2022 Dekretuan ezarritako 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 itxiturak izan ezik.
 - a) Kanpoaldean, orientazio hobea eskaintzen duen balkoia mantenduko da, balkoi bat baino gehiago badago.

ARAUDI OROKORRA



- b) Jardun den fatxadetan arkitektura-tratamendu unitario eta egokia berrmatuko da. Tratamendu hori xehetasun-azterketaren bidez definituko da. Halakorik ezean, lehenengo ezarpenak edo jarduketak zehaztuko du eraikinaren soluzio integrala. Nolanahi ere, eraginpeko jabeen erkidegoak egin beharko du eskaera, elementu komuna delako.

72.- artikulua.- Estalkiak

Estalkiak lauak edo inklinatuak izan daitezke. Estalki inklinatuen malda % 50 artekoa izango da. Isurialdeetan terraza enbuituak irekitzea onartzen da, estalkiaren profila aldatu gabe eta eraikinak oinplanoan okupatutako azaleraren % 35 gainditu gabe; karela gutxieneko altuera 1,10 metrokoa izango da, oso-osorik estalkiak berak osatuko du eta mehelinen gutxieneko tartea 1/10 izango da, fatxadaren luzera 0,60 metrokoa izango da gutxienez.

73.- 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:
 - a) Estalki lauak baimentzen direnean, karelek 1,45 m-ko altuera izango dute gehienez, eraikinaren teilatu-hegalaren edo erlaitzaren goiko planotik.
 - b) 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 planoa, eta ezingo dute gainditu 3,80 metroko guztizko altuera, azken solairuko erlaitzaren, teilatu-hegalaren edo forjatuaren altueraren gainetik.
 - c) Kea aireztatzeko edo husteko tximiniak, berokuntza eta airea egokitzea, bai eta Eraikuntzako Kode Teknikoak eta aplikatzeko den araudi sektorialak zehaztutako altuerako antenak eta tximistorratzak ere.
 - d) Mansardak edo kanoi-zuloak, kanpoan 120 cm-ko gehieneko zabaltasuna dutenak, isolatuta eta gutxienez 2 aldiz zabaldua. Teilatupeko zoladuraren gutxieneko altueran jarriko dira, 100 cm-tan, eta inoiz ez eraikinaren gailurra baino gorago. Mehelinen eta mehelinen arteko tartea behin batekoa izango da, eta gutxienez 60 cm-koa.
 - e) Eguzki-energia biltzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk, hala nola berokuntza-espantsioko deposituak, bero-ponpa eta abar, eraikinaren beraren oreka estetikoak desfiguratu gabe eta hiri-ingurunearen elementu distorsionatzailek eragin gabe eraikitakoak; beraz, estalkiaren inguratzailean sartu beharko dira, eta inola ere ezingo dira eraikinaren estalkiaren planotik 25 cm baino gehiago atera.
 - f) Gehienez 1,00 metroko altuera duten karela apaingarriak.

74.- artikulua.- Etxebizitzen kopurua

1. Etxebizitza kopurua eremu batean eduki edo gauzatu beharreko etxebizitzen kuantifikazioa ezartzen duen parametroa da.
2. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eraikitako lurzati kasuan, lehendik dagoen etxebizitza-kopurua finkatuko da, honako kasu hauetan kopuru hori aldatzeko aukeraren kalterik gabe:
 - a) Etxebizitzen banaketa
 - b) Lokalak etxebizitza bihurtzea
 - c) Plan Orokor honek baimendutako erabilera-aldaketak
 - d) Eraikinen birgaitzea
 - e) Lehendik dagoen eraikina ordeztzea
3. Aipatutako kasuetan, nahitaez bete beharko dira Plan Orokor honek, eraikuntza-ordenantzek eta Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak edo hori ordeztzen duen araudiak ezarritako baldintzak eta betekizunak.
4. Eraiki gabeko lurzati kasuan, Plan Orokor honen Araudi Berezian xedatutakoa beteko da.

75.- artikulua.- Lehendik dauden bizitegi-eraikinetan etxebizitzak banatzea eta etxebizitza-erabilerak aldatzea



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, 100 m² erabilgarritik gorakoa izango da.
- b) Ematen den etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera eraikia 50 m²-tik gorakoa izango da.
- c) Zatiketaren ondoriozko etxebizitza berrien kopurua ez da 3 baino handiagoa izango lehendik dagoen etxebizitza bakoitzeko (lehendik dagoen etxebizitza 1 eta gehienez 3 berri).
- d) Zatitu diren etxebizitzek ezingo dute segidako zatiketarik edo zatiketa gehigarririk izan, nahiz eta 100 m² erabilgarri baino gehiago izan.
- e) Etxebizitza bakoitzerako sarbidea espazio mankomunatutik egingo da, eta, era berean, eraikina birgaitzeko kasuetarako indarrean dagoen araudian jasotako gutxieneko bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak eta bestelakoak bermatuko dira.
- f) Gutxieneko bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak eta indarrean dagoen araudian jasotako beste batzuk betetzen direla bermatzea, Araudi Orokor honen 19.1 artikuluan aurreikusitako salbuespenei kalterik egin gabe.
- g) Ondarearen Katalogoan eta horrekin bat datorren araudian babestu beharreko elementuetarako berariazko aurreikuspenei kasu egitea.
- h) Lehenatasuna izango dute zatiketaren ondorioz solairu bereko etxebizitzaren elementu pribatiboen artean instalazio-sareen bide-zorrik sortzen ez duten konponbideek.
- i) Etxebizitza berri bakoitzeko aparkaleku-plazen erreserba bermatuko da, betiere bideragarria bada. Arau hauetako 39.3 artikuluan jasotako kasuetan eta etxebizitzak beheko solairuko eta solairuarterko lokal bihurtzen diren kasuetan (76. artikulua) ez da aparkaleku-plazen erreserba hori egingo.
- j) Etxebizitzak zatitzeak ez du espazio libre pribatua zatituko. Zatiezina izan behar du jabetza mankomunatua, eta bertan ezin izango da zatitzen duen obrako itxiturarik egin. Zehaztapen hori kasuan kasu berrikusi ahal izango da, zatiketa-proiektuan behar bezala justifikatutako inguruabar funtzionalen arabera.

2. Lehendik dauden eraikinetan behe-solairuko lokalen erabilera etxebizitzara aldatzea

Beheko solairuko lokalen erabilera ezin izango da etxebizitzara aldatu honako kasu hauetan:

- a) "Lehendik dauden eraikuntzetako beheko solairuetan kokatutako lokalak etxebizitza bihurtzari buruzko ordenantza"ri erantsitako planoan identifikatutako kaleak.
- b) Eraikinak edo esku hartzen den zatiak uholde-arriskua duenean.
- c) Berariaz beste erabilera batzuetarako denean.
- d) Adierazitako kasuetatik kanpo, beheko solairuko lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko, "Lehendik dauden eraikinen beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza" araututako baldintzak bete beharko dira.

3. Lehendik dauden eraikinetan, goiko solairuen (lehen solairua edo gainerako goiko solairuak) erabilera aldatzea

Honako kasu hauek bereziko dira:

- a) Jatorritik erabilera horretarako diren goiko solairuetan etxebizitza-erabilera berreskuratzea eta/edo itzultzea. Horretarako, etxebizitza-erabilera jatorrizko baldintza berberetan berreskuratu edo leheneratu dela egiaztatuko beharko da.
- b) Etxebizitza-erabilera berria goiko solairuetan. Horretarako, kalifikazio xehekatuko azpiero bakoitzeko aurreikuspenak eta 80/2022 Dekretuko gutxieneko baldintzak bete beharko dira.

76.- 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 tolerantzat hartzen dira HAPO hau indarrean sartu aurretik teilatuean 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.

ARAUDI OROKORRA



- Etxebizitza berriak solairuetan kokatutako gainerako etxebizitzaren 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 ezarritakoaren 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 Orokor honetan programatutako jarduketetatik sortutako etxebizitza berrien kasuan, etxebizitza kolektiboaren kasuan, debekatuta dago etxebizitza horiek teilatupeko espazioan modu independentean kokatzea.
- c) Beheko solairuko etxebizitza:
- Plan Orokor honen indarraldiaren aurreko solairuan etxebizitza bat beheko solairuan izateko aukerari dagokionez, beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko buruzko Ordenantzan ezarritakoari lotzen zaio.
 - Plan Orokor honek proposatutako jarduketa berrietan, etxebizitza beheko solairuan kokatu ahal izango da, dagokion araudi partikularrean ezarritakoaren arabera.

77.- artikulua.- Espazio libre eraikiezina

1. Eraikuntzaren okupazioak eragiten ez dion lurzoruaren azalera espazio libre ez-eraikigarritzat jotzen da.
2. Araudi bereziak 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.
 - c) Goian deskribatutako azpiegiturak eta eraikuntzak HAPO honen Eraikuntza Ordenantzak eta HAPO honen araudiaren 35. artikulua arautuko dituzte.

78.- artikulua.- Beste baldintza batzuk

Esekitokiak

- a) Debeekatuta dago bide publikotik ikus daitezkeen eran 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, zoru duena ala ez, gutxienez bizigarritasun 80/2022 Dekretuan ezarritakoa bete beharko duena.
- c) Esekilekuak, fatxadan jarriz gero, ixteko edo sareta jartzeko elementu bat izango du, kaletik arropa ez ikusteko.
- d) Esekitekien itxiturak aldatzeko eskaera bat aurkezten denean, arkitektoak idatzitako eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsitako proiektu bat erantsi beharko da. Proiektuak eraikineko esekileku guztiak hartu beharko ditu, eta, lizentzia lortuz gero, eraberritze-obra guztiak egin beharko dira, faseka egiteko baimenik eman gabe.
- e) Zehaztapen horiek eraikuntza-ordenantzek horretarako ezartzen dutenarekin osatuko dira.



III. TITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK ETA SISTEMA OROKORRAK

79.- artikulua.- Lurraldearen zonifikazioa

1. Kalifikazio orokorrak udal-lurralde osoa zatitzen du eremu izeneko eremu espazialetan. 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 (ZGE).
 - Lurzoru urbanizaezinezko ekipamendu-eremuak ere modu berean identifikatzen dira.
 - b) Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR).
3. Erabilera publikoko eremu orokorretan honako hauek sartzen dira:
 - a) Sistema orokorren kalifikazio orokorreko eremuak (ZSG)
 - Edozein lurzoru-motatan mugatutako espazio-eremuak dira, lurralde bati, udalerrri osoari edo haren zati handi bati zerbitzua emateko erabilera eta zerbitzu publikoari lotuta daudenak.
4. Zona global guztietarako ezartzen diren baldintzek eta zehaztapenek 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.

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

1. HAPOk eremu hauek ezarri eta mugatzen ditu, egiturazko antolaketa OE-3 plano seriean identifikatzen direnak:
 - a) ZGE-RE. Bizitegi-erabilerako eremu globalak.
 - b) ZGE-AE. Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen diren zona globalak.
 - c) ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-DO hezkuntza-ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-CC ekipamendu zibiko-kultural pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-SA osasun-ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-AS arreta-ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-DE kirol-ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-RE erlijio-ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-SP zerbitzu pertsonalen ekipamendu pribatuko gune globalak.
 - • ZGE-EQP-AP aparkaleku-ekipamendu pribatuko gune globalak.
2. Zona hauen baldintza orokorrak:

ARAUDI OROKORRA



- a) Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko egiturazko antolamendu-eremuei dagozkie hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriari, eta lurzoru urbanizaezinean ekipamendu pribatuko gune globalentzat (ZGE-EQP).
- b) Hirigintza-erakigarritasuna eta, hala badagokio, eraikigarritasun haztatua, sestra gainekoa zein sestra azpikoa, hiri-eremu globaletako hirigintza-erabileren intentsitatea adierazteko modua da, zuzkidura publikoei dagokiona kenduta.
- c) Oro har, erabilerari pribatuko eremuak direnez, jabetza eta erabilerari publikoko erabilerak, eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak kokatzeko baimena ere ematen da.
- d) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun-erregimena erregulatzeko espazio-eremua dira zonak, baita erabilerari bateragarrietan ezar daitekeen gehieneko hirigintza-erakigarritasunaren ehunekoa ere.
- e) Kalifikazio orokorrak gehieneko gisa ezarritako hirigintza-erakigarritasunak nahitaez bete beharrekoak dira antolamendu xehaturako.
- f) Emandako antolamenduaren arabera, eremu horiek jarraituak edo etenak izan daitezke.

81.- 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-FO. Lurraldeko bide-sistema orokorra.
 - e) ZSG-VI. Udal bideen sistema orokorra, ibilgailuentzako zein mugikortasun alternatibokoa.
 - f) ZSG-AP. Aparkatzeko sistema orokorra.
 - g) ZSG-FE. Trenbide-sistema orokorra.
 - h) ZSG-PO. Portuko sistema orokorra.
 - i) ZSG-H. Sistema hidraulikoa.
 - j) ZSG-MT. Itsasoko eta lehorreko sistema orokorra.
 - k) 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 arabera, haien izaera eta ezaugarrien arabera.

82.- artikulua.- Landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR)

1. HAPOk landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuak ezarri eta mugatzen ditu.
2. Zona hauen baldintza orokorrak:
 - a) Lurzoru urbanizaezinean egiturazko antolamendu-eremuei dagozkie.
 - 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, erabilerari publikoak ere baimentzen dira.
 - d) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun-erregimena erregulatzeko 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

83.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa

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 hauetatik abiatuta ezartzen da:

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

84.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea

- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, HAPOk hirigintza-eraikigarritasuna ezartzen du.
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 esanda ere, eraikigarritasun hori osatzeko, aplika daitezkeen irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna eta generoa hobetzeko eta sustatzeko zehaztapenak aplikatu behar dira.
- Lurzoru urbanizaezinean, HAPOk zehazten duen eraikigarritasuna fisikoa da.
Ezartzen den eraikigarritasunak egitura-maila eta gehieneko izaera izango ditu, eta ezin izango da ezarri zena baino bolumetria handiagorik antolatu, zehaztu edo gauzatu.
- Sistema orokorretan, HAPOk zehazten duen eraikigarritasuna fisikoa da.
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.
- Kasu guztietan, eraikigarritasuna honela adierazi ahal izango da:
 - 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.
 - Zeharka:
 - Antolamendu-parametroak aplikatuz, hala nola lurzoruaren okupazioa, eraikuntza-lerroak, eraikuntzaren altuera, solairu-kopurua edo beste parametro batzuk.
 - Gauzatutako eraikigarritasuna onartuz.
- 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

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

1. Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat 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.
3. Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilera bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
4. Eremu horretan sestra ganean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, 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	Etxebizitza isolatua	bateragarri	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
		Etxebizitza taldekatua	berezko	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	Erabilera horren ezarpena kalifikazio xehatua arautzen da.
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	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 biltegiatzeako jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
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	debekatua	
		Denda	debekatua	
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	debekatua	
	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	debekatua	
	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.
		Aparkalekua	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Zerbitzu pertsonalak	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

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
			baldintzak bete beharko dira.

86.- artikulua.- ZGE-RE-02. Bizitegi-gunea erdialdea-dentsitate handia

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan antolatuta dagoena.
- Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
- Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak:
 - Eremu horretan sestra ganean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, 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	XEHETASUN			
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	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
	Elkarlaneko etxebizitza		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.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerekin 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-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 xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	bateragarri	Bizitegi-erabilereko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak ez	Logistikako eta biltegiatzeako jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
diren jarduerak				
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzea den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapen propioak bete beharko dituzte.
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori ezartzeko, kalifikazio xehatuen eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen 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 xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen 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 xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIVATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



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

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

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan antolatuta dagoena.
- Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
- Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilera bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Eremu horretan sestra ganean 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	XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	Kalifikazio xehatuak ezartzen du ezartzeko aukera.
		Etxebizitza kolektiboa	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua
Ostatu- etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko 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	ez sartu
GURUTZAKET A. BILTEGRATZ EKOETA LOGISTIKAKO AE	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	Erabilera hori kalifikazio xehatua ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hornidura-jarduerak	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



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-lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera 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	debekatua	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori ezartzeko, kalifikazio xehatuen eta aplikatu beharreko araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako erakinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako erakinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako erakinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako erakinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Elkarlanerako guneak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	I+G+Bko zentroak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako erakinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzak bete beharko dira.	
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIVATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
	laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	kirola	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Aparkalekua	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Zerbitzu pertsonalak	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.

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

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan kokatua.
- Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
- Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- 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-04 ERABILERA-ERREGIMENA. DENTSITATE ERTAINEN BIZITEGI-EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	bateragarri	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	Bateragarri	
		Etxebizitza kolektiboa	berezko	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	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.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
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 biltegiratze-jarduerak	Logistikako eta biltegiratze-jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
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, aplikatzea den araudi sektoriala eta HAPO honetan ezarritako zehaztapan propioak bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	debekatua	
	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.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



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

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

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza-tipologietan kokatua.
- Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
- Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabilera bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- 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	XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizita konbentzionala	Etxebizita isolatua	bateragarri
		Etxebizita taldekatua	berezko
		Etxebizita kolektiboa	berezko
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN		
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	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 AEREN ERABILERAK Y LOGISTICA	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 jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	bateragarri Edozein modalitatetan.
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	debekatua
	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 turisticoak	bateragarri Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da. Bizitegi-erabilerako eraikinean ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
		Hotel-estabazimenduak	bateragarri Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatia kokatuko da.
		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,

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
			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 PRIVATUKO 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.
		Aparkalekua	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Zerbitzu pertsonalak	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.

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

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate txikia dakarten eraikuntza-tipologietan kokatua.
- 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.
- Erabilera-araubidea:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko:

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



— Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza-erakigarrtasun osoaren gehieneko ehunekoak, 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	XEHETASUN			
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	berezko	
		Etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	bateragarri	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
3. GURUTZAKETA, BILTEGIARATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	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.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiaratzeko jarduerak	ez sartu	Edozein modalitatetan.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokal	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
		denda	Ez da bateragarria	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzeko den araudi sektoriala eta HAPOn honetan ezarritako zehaztapan propioak bete beharko ditu.
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
		2. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Apartamentu turistikoa	bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
Hotel-establimenduak		bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.	
Ikasleen egoitzak		bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
	eta antzekoak		kokatuko da.	
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
		3. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn 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 PRIVATUKO 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.
		Aparkalekua	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		erlijioak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

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

- Eremua ezaugarritzea:
 - Bizitegi-erabilera helburu nagusizat duen zona globala da, etxebizitza-dentsitate txikia dakarten eraikuntza-tipologietan kokatua.
- Eraikuntza erregimena:
 - Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Etxebizitza kolektiboa ezarriko gero, solairu kopurua ezingo da B+2 baino handiagoa izan.
- Erabilera-erregimena:
 - Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
- Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:
 - Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 15ekoa izango da.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



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	Etxebizitza isolatua	berezko	
		Etxebizitza taldekatua	berezko	
		Etxebizitza kolektiboa	bateragarri	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerekin independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
3. GURUTZAKETA. BILTEGIARITZAKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan 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 biltegiaritzako jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilera	merkataritza-lokal	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerekin independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	debekatuta	Ahal dela, bizitegi-erabilerekin independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	debekatuta	
		Saltoki handiak	Debekatuta	
	Zerbitzu-erabilera	1. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilerekin independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
Ostatu-erabilera	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
		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	Ahal dela, bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian edo aparteko eraikin batean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera 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
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.
Aparkalekua			bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
Zerbitzu pertsonalak			bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
erlijjiokoa			bateragarri	Bizitegi-erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.

ARAUDI OROKORRA



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

92.- 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 xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Eraikinaren altuera ez da 15 m-tik gorakoa izango, jarduketa ezberdinen araudi berezian ezarritakoa salbu. 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 gainean 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. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	Debekatuta	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	Debekatuta	
		Etxebizitza kolektiboa	Debekatuta	
	Elkarlaneko etxebizitza		Debekatuta	
	Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	Debekatuta	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau-jarduerak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Hurbileko jarduerak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
RAI ZEK O ETA	Bizitegi-erabilerarekin	Hurbileko jarduerak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
	bateragarriak diren jarduerak.	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 biltegiatzeako 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	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Saltoki handiak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2. motako lokala	Berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	Debekatuta	
		Apartamentu turistikokoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko erabilerarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira.
		Hotel-establezimenduak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da. Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		3. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
2. motako lokala		bateragarri	Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
Elkarlanerako guneak			Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
I+G+Bko zentroak			Erabilera hori kalifikazio xehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.	
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		osasuna	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		laguntza-zerbitzuak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		kirola	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		Aparkalekua	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.
erlijioak	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko da.		

ARAUDI OROKORRA



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

93.- 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 xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
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 gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 50ekoa izango da.

ZGE-EQP ERABILITZEKO ARAUBIDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK

HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
1. TALDEA. BIZITEGI-ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.	
		Etxebizitza taldekatua	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.	
		Etxebizitza kolektiboa	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.	
	Elkarlaneko etxebizitza		bateragarri	Ekipamenduetako batzuek bizitegi-erabilera aitortua duten ekipamenduetan baino ez da onartuko. Erabilera horretarako, ekipamendu pribatura bideratutako eraikigarritasun fisikoaren % 15 erabili ahal izango da gehienez..
Ostatu-etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarri	Ekipamenduetako batzuek bizitegi-erabilera aitortua duten ekipamenduetan baino ez da onartuko. Erabilera horretarako, ekipamendu pribatura bideratutako eraikigarritasun fisikoaren % 15 erabili ahal izango da gehienez..	
3. GURUTZAKETI 3. TALDEA. BILTEGIARTEKO ETA LOGISTIKAKO AE	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
		Hornidura-jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiartzeko jarduerak	Debekatuta	Hurbileko jardueran
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza-erabilerak	merkataritza-lokala	bateragarri	Edozein modalitatetan
		Merkataritza-lokal handia	bateragarri	Edozein modalitatetan
		denda	bateragarri	Edozein modalitatetan
		Saltoki handiak	bateragarri	Edozein modalitatetan
	Zerbitzu-erabilerak	1. motako lokala	osagarri	Ekipamendu-jarduera zerbitzatzeko bakarrik baimentzen da.
	2. motako lokala	Debekatuta		

ARAUDI OROKORRA

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri Honek eskuz idatzitako sinadurik ez izanperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaltaren web-orrialdean (https://www.getxo.eus/dokumentuak/agaziatu) agiri honen baretako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalean, ezkerrean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.

CSV: GET/CSV/2024/21493 YgOkVikFlx

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



HIRIGINTZAKO ERABILERAK		ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU-ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA	
ERABILERA MULTZOA	XEHETASUN			
	Ostatu-erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	Debekatuta	
		Apartamentu turistikokoak	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 motako lokala	osagarri	Ekipamendu-jarduerari lotutako erabilera gisa baimentzen da. Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		2 eta 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		bateragarri	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		bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 50eko mugara arte.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUAKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza-zerbitzuak	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		kirola	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Aparkalekua	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		ereljiokoa	berezko	Erabilera hori kalifikazio zehatuen ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

ARAUDI OROKORRA



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

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

94.- 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:
 - a) Soil-soilik baimentzen da sestra gainean eraikin apaingarriak, pergolak, instalazioak eta erabilera bereizgarri eta onargarri lotutako bestelako eraikuntza finko edo behin-behinekoak egitea.
 - b) Lurpean aparkatzea eta azpiegitura eta instalazio osagarriak instalatzea baimentzen da.
4. Erabilera-erregimena:
 - a) Erabilera-baldintzak araugintza-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (espazio libreko erabilera) 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.
 - b) Udalak eremu horretan erabilera osagarriak ezartzeko baimena eman ahal izango du, horien funtzionaltasuna hobetuko dutenak.

2. ATALA. ZUZKIDUREN ETA EKIPAMENDU PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA

95.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Komunitatearen zuzkidura eta ekipamendu publiko orokorreko erabilerak ezartzeko eremuei dagokie, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.
 - a) Dagokion planoak hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezinean duen mugaketa zehatza adierazten du.
 - b) Sistema orokorreko kategoria horren barruan erabilera eta eraikigarritasun fisikoa aldatzeak antolamendu zehatua aldatzea baino ez du ekarriko, eta ez egiturazkoa.
2. Araudiak eta planoek ekipamendu-modalitatea zehazten dute, honako hauen arabera:
 - a) Irakaslea (DO)
 - b) Zibiko-kulturala (CC)
 - c) Sanitarioa (SA)
 - d) Asistentziala (AS)
 - e) Kirola (DE)
 - f) Administraria (AD)
 - g) Zerbitzu publikoak (SP)
 - h) Zuzkidura-bizitokia (ALD)
 - i) Generikoa (GE)
 - j) Aparkalekua (AP)
3. Erabilera posible guztiak aurreko modalitateetako baten barruan egon beharko dira. Espresuki halakorik ez badago, horietakoren batekin parekatu beharko dira, funtsezko ezaugarriak kontuan hartuta, eta haren berezko zehaztapenak aplikatuko zaizkie.

ARAUDI OROKORRA



4. Plan Orokorra behin betiko onartzeko unean Plan Orokorraren planoetan ekipamendu publikoaren kalifikazioa duten lurzati eta eraikinak ezin izango dira ordeztu, ordeztu edo birmoldatu, Plan Orokorra aldatu ezean, artikulua honen 2. paragrafoan deskribatutako ekipamendu-erabileraren beste modalitate batean baino.
5. 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 gainean zein azpian gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatuko da. Halaber, ekipamendu berrietarako edo balizko handitzeetarako, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da. Aurrekoa gorabehera, dokumentu honen I. eranskinean zuzkidura jakin batzuen sestra gaineko eta/edo sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa ezartzen da.
 - Gauzatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ edo I. eranskinean esleitutakoa, Plan Berezi bat idatziko da.
 - Era berean, ekipamendu berrietako eragiketetan, handitzeetan edo ordezkapenetan eraikigarritasuna handitu behar bada, sestra azpian $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ -ko eraikigarritasun fisikoa eraikitze baimena emango da, plangintza aldatu beharrik gabe. Eraikigarritasun handiagoa behar bada gauzatutakoa baino, $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ edo I. eranskinean esleitutakoa baino, Plan Berezi bat idatziko da.
 - Oro har, ez da ezartzen lurzatiaren okupazio-mugarik, mugetik edo eraikin mugakideekiko banantzerik, ez eta gehieneko altuera-kopururik ere, HAPO honen Araudi Partikularrean hala arautzen denean izan ezik, nahiz eta mugakide den hiri-ingurunera egokitzeko ahalegina egingo den, ordeztu edo handituz gero.
 - Zuzkiduraren herri-jabariko destinoa aldatzeko ez da plangintza aldatu behar, baizik eta herri-jabariko aldaketako espediente bat.
- b) Espazio libre eta/edo bide publiko azpiko aparkaleku publikoetarako:
- Oro har, sestra gainean zein azpian gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatuko da.
 - Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa $3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ da. $3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ edo I. eranskinean esleitutakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

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

96.- artikulua.- ZSG-VI-FO-01. Foru errepede sarea

1. Foru eskumeneko sistema orokorreko sarea osatzen duten pertsonen eta ibilgailuen aldi baterako igarotze eta egonaldiako espazioak hartzen ditu.
2. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:
- Oro har, ez da eraikuntzarik baimentzen. Hala ere, errepedeetako, kaleetako eta oinezkoentzako sareetako berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezarri ahal izango dira, zerbitzu- eta aisialdi-eremuak barne, baita errepedeetako hornidura-unitateak eta erregai-zerbitzuguneak ere, baldin eta horiek ezartzea posible eta komenigarritzat jotzen bada.
3. 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:

ARAUDI OROKORRA



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

4. 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-ESKUMENENKO BIDE-SISTEMA OROKORRA

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

1. Udalaren eskumenekoak diren pertsonak eta ibilgailuak aldi baterako pasatzeko eta egoteko espazioak dira hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarria eta urbanizaezina.

2. 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.

3. 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 eremu horren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira..

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

1. Udalaren eskumenekoak diren pertsonak eta ibilgailuak aldi baterako igartzeko eta egoteko espazioak dira, udalak hala adierazita.

2. Erregimen bera izango dute ibilgailuentzako bideek.

3. Udal-kudeaketa bidez zehaztuko da ezarpena.

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

1. Udal-bideen sareari dagokio. Estratak lurzoru urbanizaezinaren kategorizazio-planoetan grafiatzen dira. 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 zabaldu 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 betetzera.
- Lurzoru urbanizazinean eraiki nahi diren landa-erabileretarako eraikin berriek sarbidea izan beharko dute aurreko atalean aipatutako errepide edo bideetako errepide batetik.
 - Lurzoru urbanizazinean errepide eta bideetatik paisaiaren pertzepzioa babestea izan daiteke eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukeren murrizketa bereziaren arrazoia.
 - 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

100.- artikulua.- Bidegorrien sarea

- Udalerriko bidegorri-sareak hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizazinean, eta haren elementu osagarri guztiak osatzen duten eremua (bizikletak garbitzeko eta konpontzeko elementuak, aparkalekuak, eraikuntzak, gelditzeko eremu mugatuak, bizikletak gordetzeko sestra gaineko eta azpiko eraikuntzak, seinaleak eta abar)..
- Erabilera-erregimena:
 - Erabilera-baldintzak araudi-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (komunikazioen erabilera) adierazitakoak izango dira.

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

- Udalerriko oinezkoen sareak osatutako gunea hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizazinean. Eremu honetan sartzen dira, halaber, mugikortasuna errazten duten elementu eta instalazioen multzoa (igogailuak eta eskailera mekanikoak, eta mugikortasunean laguntzeko beste elementu elektromekaniko batzuk).
- Erabilera-erregimena bideetarako ezarritako araubide orokorra izango da.

6. ATALA. ZSG-AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA

102.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

- Ibilgailuak aparkatzeko eta aparkatzeko gune publikoei dagokie. Antolamendu-planoek bi eremu mugatzen dituzte:
 - ZSG-AP. Aparkalekua (sestra gainean) itzalezatze solidoarekin marraztua.
 - ZSG-AP. Aparkalekua (sestra azpian), itzalezatze lerroduarekin marraztua.
- Antolamendu-planoetan grafiatzen dira. Gune libre eta ekipamendu publikoen eta udalaren bideen azpian koka daitezke.
- Aparkaleku publikoetarako proiektuekin batera, alde aurreko bideragarritasun-azterlana egingo da beti.
- 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

103.- artikulua.- Definizioa eta araubidea



1. Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorrek okupatzen dituzten eremuak dira, horien instalazioak eta elementu propioak eta/edo zerbitzurako direnak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).
 - a) Trenbide-erabilerak eragiten die, halaber, jabari publikoko eremuei, zortasun-eremuei eta eraginpeko eremuei, indarrean dagoen legeriaren arabera.
 - b) Antolamendu-planoek beren mugaketa adierazten dute.
2. Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra
 - a) Eraikinak eta erabilerak baimentzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan (38/2015 Legea) eta Trenbideen LAPean xedatutakoa bete beharko da beti. Osagarri gisa, honako hau ezartzen da:
 - Eremuko erabilera bereizgarri eta onargarri 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 bateraezina badira.

8. ATALA. ZSG-PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA

104.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Bilboko Portuko Agintaritzaren eskumeneko portu-espazioei dagokie.
2. Espazio horien antolamendua Portu Espazioak eta Erabilerak Mugatzeko Tresnara eta dagokion Portu Antolamenduko Plan Berezira bideratzen da, eta horiek Plan Orokorrek zehaztutakoaren gainetik daude.
3. Inbentariatu daitezkeen eta Bilboko Portuko Agintaritzari atxikitako ondasunen zati diren edo bere eskumeneko zerbitzuari atxikita dauden ondasun guztiek, espedienteaz izapidetzea ekarriko dute, eta, hala badagokio, modu baztertzailan, Hezkuntza, Kultura eta Kirol Ministerioak, Espainiako Ondareari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legea partzialki garatzen duen urtarrilaren 10eko 111/1986 Errege Dekretuaren 11. artikuluan xedatutakoarekin bat etorri.

9. ATALA. ZSG-APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA

105.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Getxoko udalerrria Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean dago. Zortasun hori ZSG – APT Aireportuko Sistema Orokor gisa definitzen da, eta honako koordinatu hauek mugatzen dute:

Koordenatuak ED50en:

- $102 - x = 497286,000$ eta $= 4802474,000$
- $103 - x = 497337,000$ eta $= 4802383,000$
- $104 - x = 497270,000$ eta $= 4802346,000$
- $105 - x = 497218,000$ eta $= 4802430,000$

ARAUDI OROKORRA



Koordenatuak ETRS89n:

- $102 - x = 497180,5100$ eta $= 4802266,1300$
- $103 - x = 497231,5100$ eta $= 4802175,1300$
- $104 - x = 497164,5100$ eta $= 4802138,1300$
- $105 - x = 497112,5100$ eta $= 4802222,1300$

2. Era berean, Getxoko udalerria Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean dago. Gainjarritako baldintzatzaileei dagozkien planoek Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoak grafifikatzen zituzten.

3. Eragin hori erregulatzen duen araudia honako hau da:

- a) 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.).
- b) 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, Aire Segurtasunari buruzkoa (BOE, 162. zk., uztailaren 8koa).
- c) Zerga-, administrazio- eta lan-arloko neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 Legearen 166. artikulua (abenduaren 31ko BOE, 315. zk.).
- d) 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.
- e) 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.).
- f) 370/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak eguneratzen dituen (BOE zk. 77, martxoaren 31koa).
- g) 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.).
- h) 13/1996 Legea, abenduaren 30ekoa, zerga-, administrazio- eta gizarte-neurriei buruzkoa (abenduaren 31ko BOE, 315. zk.).

4. Aplikatu beharreko araubidea:

- a) Bilboko Aireportuko Sistema Orokorren esparruan, aireportuko erabilera publikoa baino ez da onartuko.
- b) Zortasun aeronautikoen legeko 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.
- c) Getxoko udalerrian aurreikusitako eraikuntzek, instalazioek eta bestelako jarduketek, elementu guztiak barne (hala nola antenak, tximistortzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, erremate-apaingarriak), bai eta eraikuntzei buruzko beste edozein gehikuntzek ere, bai eta eraikuntzarako bitarteko mekanikoen (garabiak, etab.), luraren edo objektu finkoaren aldaketek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, horien palak, kartelak, etab. barne), bai eta bide-galiboak edo trenbideak ere, ezin dituzte urratu Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak, Plan Orokorreko zortasun aeronautikoen OE-03.4 planoan adierazita daudenak, salbu eta Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AES) iritiz egiaztatzen bada..
- d) 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 (AES) alde aurreko aldeko erabakia beharko da. Aukera hori jarduera horiek ezartzeko edo gauzatzeko ahalmena ematen duten lurzoruaren erabileretara zabalduko da, eta, besteak beste, honako hauek hartuko ditu:
 - Zurrunbiloak eragin ditzaketen oztupoak 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.
 - Aerodromoko mugimendu-eremuaren inguruan faunaren jardura suspertu dezaketen jarduketak.
 - 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 mugikorrek egotea.

ARAUDI OROKORRA



- 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 azalerak urratzen ez baditu ere, dagokion baimena beharko du, aeronautikako zortasunei buruzko 584/1972 Dekretuaren 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

- e) Zortasun aeronautikoei buruzko 584/1972 Dekretuaren 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, instalazio erradioelektriko aeronautikoen funtzionamendu normala eragozten duten erradiazio elektromagnetikoak eragin ditzakeen edozein emisore erradioelektriko edo bestelako gailuk, oztopoak mugatzen dituzten gainazalak urratu gabe ere, dagokion baimena beharko du.
- f) Era berean, Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia bete beharko dute aerosorgailuak instalatzeak, energia elektrikoa garraiatzeko lineek, telekomunikazio-azpiegiturek, hala nola telefonia-antenek eta mikrouhinen loturek, eta beren funtzionamendua dela-eta plataforma goratueta kokatu behar diren gainerako egiturek.
- g) 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).
- h) 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, jarduketan baimentze prozedura laburtua jarraituko da.
- i) Getxoko udalerrian hirigintza-plangintza edo garapen-plan berriak egiteko, horiek berrikusteko edo aldatzeko proposamenei buruzko txostena egin beharko du Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak, 2591/1998 Errege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarriaren arabera (egungo idazkera).
- j) 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 aldaketa egitea, AESA Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren alde aurreko baimenik gabe, 584/1972 Dekretuaren 15. artikuluko b) idatz-zatiaren arabera.
- k) Plan Orokorraren hirigintza-araudian edo hirigintza-araudiaren eta planoen artean kontraesanik badago, zortasun aeronautikoei ezarritako mugak edo baldintzak nagusituko dira hirigintza-plangintzan jasotako beste edozein xedapenen gainetik.

10. ATALA. ZSG-H. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA

106.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Udalerriko hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria zeharkatzen duten ur-ibilgutako 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 Ibaian 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.

ARAUDI OROKORRA



4. HAPO garatzeko tresnek, hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian, sistema orokor horren trazadurak islatu beharko dituzte antolamenduan, eta haren izaeraren arabera antolatu.
5. Itsas-lehorreko jabari publikoko zortasun-eremuan, kontuan hartuko dira Kostaldeei buruzko Legearen 23. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako mugak (portu-araubidean izan ezik, azken horretan Kostaldean erregulazioa osagarria baita, Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 45. artikulua eta hurrengoak..
6. 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 pertsoneri eta ondasunei kalterik ez eragiteko bete behar diren gainerako baldintzak ezartzeko. Aipatutako azterlan eta zehaztapenek administrazio eskudunaren txostena beharko dute.

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

107.- artikulua.- Definizioa eta araubidea

1. Sistema orokortzat hartzen diren hiri-zerbitzuen eta azpiegituren sareko instalazioak hartzeko eremuak eta sareak hartzen dituzten zona globalak dira. Kalifikazio orokor eta xehekatuko planoetan soilik grafiatzen dira, baldin eta sestra gaineko lurzoru okupatzen badute eta ezartzeko beharrezkoa bada.
 - a) ZSG-IS-AB Hornidura-sistema orokorra. Sistema orokortzat jotzen dira Partzuergoaren hornidura-sarea eta hornidurako udal-sarea, 300 mm-ko diametrotik aurrera. Sare hauek ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan.
 - b) ZSG-IS-SA. Saneamendu-sistema orokorra. Saneamendu-sistema orokortzat hartzen dira malaketeak eta Partzuergoaren interzeptorea. Ez dira grafiatzen antolamendu-planoetan.
 - c) ZSG-IS-PLU. Euri-uren sistema orokorra. Ez da grafiatzen antolamendu-planoetan.
 - d) ZSG-IS-EN. Energia-sarearen sistema orokorra. Larrañazubiko subestazioa (lurzoru urbanizaezinen kategorizazio-planoetan grafiatzen da), altako sarea eta transformazio-zentroak sistema orokortzat hartzen dira.
 - e) ZSG-IS-GAS. Gas-sarearen sistema orokorra. Ez da grafiatzen antolamendu-planoetan.
 - f) ZSG-IS-TE. Telekomunikazioen sistema orokorra.
 - g) ZSG-IS-RE. Hondakinak tratatzeko sistema orokorra. Halakotzat hartzen da zaborategia izandakoa lurzoru urbanizaezinean, eta Fadurako Garbigunea.
2. Eraikuntza eta erabilera erregimena:
 - a) Zona horietarako baimendutako erabilera Hiri Azpiegitura eta Zerbitzuen Sistema Orokor gisa duten xedeari dagozkionak dira, dagozkion modalitate zehatzean.
 - b) Era berean, zerbitzu publikoei dagozkien erabilera baimentzen dira oinarriko azpiegituretan: hornidura, saneamendua, komunikazioak, energia-hornidurak eta antzekoak, betiere eragina eragin duen azpiegitura eraikitzearekin, ustiatzearekin eta mantentzearekin bateragarriak badira.
 - c) Gainerako zona globaletan edo azpierenetan, dagozkion kalifikazioak ezartzen dituen erabilerekin gain, azpiegituren eta hiri-zerbitzuen erabilera ere baimentzen dira; azpiegitura-sareak igarotzen diren lekuetan honako muga hauek arautzen dira:
 - Debekatuta dago golde-lanak edo antzekoak egitea berrogeita hamar zentimetrotik gorako sakoneran, bai eta zurtain altuko zuhaitzak edo zuhaixkak landatzea ere.
 - "Debekatuta dago edozein motatako eraikinak edo eraikuntzak altxatzea, behin-behinekoak edo aldi baterakoak izan arren, eta hoditeriaren eta elementu erantsien funtzionamendu ona, zaintza, kontserbazioa eta beharrezko konponketak kaltetu edo eragotz ditzakeen ekintzarik egitea.
 - Instalazioak mantentzeko, ustiatzeko eta zaintzeko beharrezkoak diren langile eta ekipoen sarrera librea, eta, hala badagokio, eragindako kalteak ordaintzea.
 - "Saneamendu edo Hornikuntza Sarea inolako mugarik ez duten erabilera eta jabari publikoko lurretatik igarotzen denean, ondasun horien titularrak Ur Partzuergoari jakinarazi beharko dio horietan gertatzen den eta aipatutako sareko instalazioetan interferentziak eragin ditzakeen edozein aldaketa.
 - Hiri-lurzoruan, barne-erreformako eragiketa-esparruetan eta lurzoru urbanizagarrian, 2,50 metroko afekzio-zerrenda bat ezarri da Partzuergoaren hornidura-sarearen ardatzaren alde bakoitzean, eta 5 metroko Partzuergoaren saneamendu-kolektorearen ardatzaren alde banatan. Zerrenda hori ez da inoiz eraikin berri batek inbadituko; hala ere, zerrenda hori aprobetxamendurako zenbatuko da.
 - Gainerako eraikuntza- eta erabilera-baldintzak, berriz, hirigintza-erabilerei buruzko kapituluaren adierazitakoak izango dira (hiri-zerbitzuen eta azpiegituren erabilera).

ARAUDI OROKORRA



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

108.- artikulua.- ZR-EP Babes Bereziko Eremuaren zehaztapan orokorrak

1. Oro har, ekologiaren, kulturaren, paisaiaren edo, oro har, elementu baliotsu guztiei aplikatzen zaie. Honako hauek hartzen ditu barnean: dunak, barrualdeko hezeguneak, itsasertzeko itsaslabarrak, eremu gorenak edo landaredi bereziko eremuak, eta, oro har, balio natural garrantzitsuak (landare-endemismoen presentzia, animalia-faunaren aberastasuna), paisaia-balio garrantzitsua, balio zientifikoa, hauskortasun handia, Azkorri eta Tunel Bocako hondartzak, Azkorri eta Bolueko hezeguneak, baso autoktonoak eta Batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak (6210, 91E0).
2. Esku hartzeko irizpideak:
 - a) 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 lurzuaren erabilera esleitzearen ikuspegitik ematen duten babes gorabehera, administrazio eskudunak proposatuta, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Kontserbatzeko Legearen testu bateginak (apirilaren 15eko 1/2014 Legegintzako Dekretuak onartua) ezartzen dituen babes-figura espezifikoetako batean sartu ahal izango dira.
 - b) Itsasertza Babestu eta Antolatze LAPEko Babes Berezi Zorrotzeko (EPE) eremuetan, antolamendu-irizpide orokorra ekosistemaren kontserbazioa da, esku-hartze antropikoa mugatuz, haren ezaugarri morfodinamikoek kontserbazio zorrotza eta landarediaren kontserbazio aktiboa sustatuz. Erregulazio horretatik kanpo geratzen dira portuari eragiten dioten eremuak.
 - c) Hondartza naturalen kasuan, antolamendu-irizpidea ingurumen- eta paisaia-kalitatea lehentasunez mantentzea da, ingurumenaren eta paisaiaren kalitatea mantentzea eta lehengoratzeko beste edozein erabilera-helbururen aurretik jarriz, eta hondartzaren eta bere ingurunearen izaera naturala galtzea saihestuz, ingurumena edo paisaia degradatzeagatik.
 - d) 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.
 - e) Jarduera onargarriak: jarduera onargarriak dira, alde 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.
 - f) Debekatutako jarduerak: debekatutak jotzen dira irizpide orokorarekin bateraezinak diren jarduerak, eta, zehazki, kapitulu honetan definitzen diren bezala, aisialdi intentsiboa, nekazaritza, negutegiak, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraiobideak, 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.



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

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

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

110.- 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 Ibaian 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.
 - a) Jarduera egokiak: ingurumena zaintzeko eta hobetzeko jarduerak eta azpiegitura hidraulikoak, ingurunearen ezagutza hobetzeko, herrientzako hornidura bermatzeko, kalitatea hobetzeko eta arrisku naturalak minimizatzeke.
 - b) Jarduera onargarriak: berariaz debekatuta ez dauden gainerako jarduera guztiak, aisialdi estentsiboa izan ezik, garapen-plangintzak arautuko ditu.
 - c) Debekatutako jarduerak: debekaturik daude nekazaritza-industriak, hondakindegia eta hondakin-biltegiak, bai eta eraikuntza-erabilera oro ere. Oro har, eta Ibaian 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.

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

1. Egungo erabileragatik eta/edo erabiltzeko bokazioagatik (malda, arriskuak, arroen babesa, etab.) baso-erabilerarako orientazio argiak dituzten lurak dira.
2. Irizpide orokorra: basoen erabilera modu ordenatu eta mugagabean 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.
 - a) Jarduera egokiak: lurzorua baso-erabilera, masak irizpide orokorraren eta basogintzako plangintza sektorialean xedatutakoaren arabera mantenduz eta berrituz.
 - b) 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-erakin babestuak, eta nekazaritza-jarduera solidoko gordailuak.
 - c) Jarduera debekatuak: irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak, eta, zehazki, LAGetan definitzen diren bezala, eraikuntza-erabilera guztiak (lehendik zeuden guneetan oinarritutako hazkundeak, nekazaritza-ustiategiari lotutako bizilekua eta onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak izan ezik).

5. ATALA. ZR-AVE ETA ZR-PRT. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALA.

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

ARAUDI OROKORRA



1. Gaitasun agrologiko handiagoko lurzorua dira, eta, modernotasuna, errentagarritasuna edo iraunkortasuna dela-eta, sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustategietako lurrak.
2. Lurzorua erabilerak eta/edo jarduerak ezartzeko irizpide orokorrak:
 - a) Egiten diren erabilerak, jarduerak eta jarduketak bateragarriak izango dira luraren produktibitatearekin eta kalitate edafiko handiarekin.
 - b) Planteatzen diren jarduketek lursailen arteko mugari eta mugetako landare-estalkia errespetatu, mantendu eta indartuko dute, bai eta elementu naturalei, azpiegiturei edo bestelakoei dagokionez 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.
 - c) Oro har, lursail produktiboetan lurzoria kontsumitzea edo zigilatzea dakarten erabilerak eta jarduerak mugatzea da helburua, lursail horien profil edafikoaren berezko kalitateagatik, eta horiek etengabe erabilezin bihurtzea edo etorkizuneko nekazaritza-erabilerak baldintzatzea ekar dezaketenean. Bereziki, lurzoru horiei lotutako lehen sektore propioari dagokionez, eta haien garapena ez mugatzeko, baimendu ahal izango dira lurzoru horiei lotutako nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenera bideratutako erakuntza-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 lurzorua eskaria justifikatzen bada eta aukeratutako eremuan kokatzeko beharra/aukera justifikatzen bada. Jarduera horiek udalerrian kokatzeko aukeren azterketa bat aurkeztu beharko da.
 - d) Edozein erabilera eta jarduera baimendu aurretik, azpiegituren kasuan izan ezik, lurzoria 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.
 - e) 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 lurrak behar bezala lehengoratu direla, lur horiek jatorrizko egoerara itzuliko direla. b) Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikari buruzko Legearen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera, balio agrologiko handiko lurzoruaren aurreikusitako edozein proiektu edo jardura administratibok nekazaritza-gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko du, behin betiko onartu aurretik.
 - f) Jarduera egokiak: nekazaritzako eta abeltzaintzako jardura guztiak, bereziki nekazaritzako ustategiaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak.
 - g) Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio-jarduerak, ingurumen-hobekuntza eta jolas 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 zerbitzuen instalazio teknikoak, B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen biltegiak, onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak eta instalazio arriskutsuak LAPak eta LPPak garatzeko plangintzaren zehaztapenen arabera onartuko dira.
 - h) Jarduera debekatutak: irizpide orokorrekin bateraezina diren jarduerak eta, ustategiari lotu gabeko egoitza isolatua. Debekatuta dago baso-erabilera.

113.- artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko ZR-PRT Zehaztapenak: trantsizioko Landa Paisala

1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza (malda handiagoak) baino ekoizpen-ahalmen txikiagoko eremu landuak biltzen ditu, edo landazabaleko eremuak, belardiz eta haiekien 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: lurzoruen 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 lurzoria okupatzen duten erakuntza- eta azpiegitura-prozesuak kontrolatzeko, bai eta nekazaritza-eremuak zaitzea eta uharteratzea eragiten duten prozesuak kontrolatzeko ere, haietan garatzen diren jardueretan ondorio kaltegarriak izan ditzaten.
 - a) Jarduera egokiak: nekazaritza- eta abeltzaintza-jardura guztiak, bereziki nekazaritza-ustategiaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak.
 - b) Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio-jarduerak, ingurumena hobetzea eta aisialdi estentsiboa. Aisialdi intentsiboa, ehiza- eta arrain-jarduerak, berotegiak, baso-erabilera, nekazaritza-industriak,

ARAUDI OROKORRA



erauzketa-jarduerak, garraio-bideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, B motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen biltegiak, lehendik dauden hirigintza-hazkunderak, bizitegi-guneei lotutako interes sozialeko instalazioak eta bizitegi-erabilerako interes soziala.

- c) Jarduera debekatuak: irizpide orokorrekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, lehendik zeuden guneetan oinarritu gabeko hazkunderak eta nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.

6. ATALA. ZR-MA. INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA

114.- 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 handiagoetarantz eboluzionatzeko.
2. Irizpide orokorra: eremu horiek eboluzionatzea, egungo egoera ekologikoki onuragarriagoak diren egoeretara bideratuz. Kategoriatik bereziki beharrezkoa da bilakaera ebaluatzeko adierazle batzuk definitzea.
 - a) Jarduera egokiak: ekosistema leheneratzea eta kontserbatzea, eta horretara eramango duten jarduera zientifiko-kulturalak.
 - b) Jarduera onargarriak: aisialdi estentsiboa murrizketarik gabe onartzen da. Aisialdi intentsiboa, ehiza- eta arrantza-jarduerak, abeltzaintza, baso-erabilera, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraibideak, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen biltegiak, eta erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, LAP eta LZP garpen-planeamenduko zehaztapenak dituztenak, onargarriak izango dira.
 - c) Jarduera debekatuak: irizpide orokorrekin bateraezinak 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.

7. ATALA. ZR-UE. HIRIKO HONDARTZEN EREMUA

115.- artikulua.- ZR-UE Zehaztapenak. Hiriko Hondartzetarako Zona

1. Itsasertza Babestu eta Antolatze LAParen arabera, kategoriatik hori osatzen duten eremuek, ingurumen-balio handia badute ere, aisialdi intentsiboko erabilerak mantentzen dituzte, argi eta garbi finkatuta daudenak eta antolamendua zehatz-mehatz zehazten dutenak. Hiri-hondartzak hiriguneen eta/edo turismo- eta jolas-guneen inguruan daude kokatuta, eta, beraz, oso eraldatuta dago. Bisitari asko etortzen dira, eta irisgarritasun handia dute. Gainera, oinarrituko hornidura edo zerbitzuak, ostalaritza-establezimenduak, aldageletako edo olanetako etxolak, argiteria publikoa, aparkalekuak, itsas pasealekuak eta abar dituzte. Barinatxe hondartza hiri-hondartza gisa dago sailkatuta.
2. Hondartza horien antolamendua paisaia-irizpideen arabera planteatu behar da, eta ingurunea hobetzea sustatu behar da, zerbitzuen zuzkidurarekin bateragarri eginez, betiere kontuan hartuta itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren babesa eta kontserbazioa, bai eta inguruko lurren babesa eta kontserbazioa ere, haien osotasuna eta erabilera orokorreko helburuak defendatuz, haien ezaugarri eta elementu naturalak zainduz eta obrak eta instalazioak gauzatzearen ondorio kaltegarriak minimizatuz.
3. Kategoriatik honetan sartutako hondartzek kostaldeei buruzko erregelamenduan aurreikusitako erabilera guztiak onartuko dituzte, eta erabilera horiek, babes bereziko hondartzetan aurreikusitakoez gain, itsas-lehorreko jabari publikoaren obra edo instalazio finkoen bidez okupatzeari buruzko emakidaren xede izango dira. Oro har, hondartza horietan itsasorako sarbide eta aparkaleku nahikoak aurreikusi beharko dira, itsas-lehorreko jabari publikoko eremutik kanpo. Gainera, lehentasuna izan beharko dute denboraldi-zerbitzuen, bainu-lekuetako segurtasunaren eta beste erabilera-baldintza batzuen gaineko eskaerei erantzuteko orduan, bai eta lehengoratzeko-obren proiektuei erantzuteko ere. Erregulazio horretatik kanpo geratzen dira portuari eragiten dioten eremuak.
 - a) Jarduera egokiak: hondartzak berronartzea, erabilera publiko estentsiboa, aisialdi kontzentratua, balizekin bainatzeko eremuak egokitzea, tresna flotatzaileak hondartzeko eremuak egokitzea, hala nola hidropedal surfa, etab.,



hondartzetako denboraldi-zerbitzuak hamaka-guneekin, eguzkitakoekin, zaharberritzeko instalazio desmuntagarriekin, etab.

- b) Jarduera onargarriak: kontserbazio aktiboa, eskalada eta jarduera nautikoak; kirol-instalazio puntualak, hareatzetan eraginik izan gabe; itsaski edo algak arrantzatzea eta biltzea, lizentzia espezifikoko prozedurei lotuta; babesteko baso-erabilera (basoen jarduerak, masak maneiatu eta kontserbatzera bideratuak); telekomunikazioak aineratzeko eta lurpean jartzeko lineak; ura eta energia elektrikoa; dragatze-materialak isurtzea; itsasargiak eta irrati-faroak; garrantzi txikiko hiri-sarbideak; itsas energiaren aprobetxamendua; parke eolikoak; bideratzeak eta kanalizazioak; kostaldea babesteko obrak, hala nola harri-lubetak edo dikeak; eraikinak eta hondartzetako instalazioak, sorospen-edo salbamendu-postu gisa.
- c) Jarduera debekatuak: kanpinak, zirkulazioa errepide nagusiak izan ezik (baimendutako ibilgailuak izan ezik), bereziki egokitutako zirkuituak lokalizatzea, golf-zelaiak, jarduera zientifiko-kulturalak instalazioak eraikita, kirol-ehiza, tresnak eta produktuak kontserbatzeko biltegiak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako etxebizitza, landaredia erretzea, ur-erazketa, lezioak eraikitzea, negutegiak, abeltzaintza- edo abeltzaintza-jarduerak edo nekazaritza-industriak, arrantza eta bilketa profesionala, arrantza-industria eta ur gaziko espezieak hazteko instalazioak, erazketa-jarduerak, basogintza-erabilera ekoizlea eta haren eraikuntza osagarriak, zerbitzu-estazioak, gasaren lurpeko lineak, petroleoa, saneamendua, etab., A motako izaera ez-linealeko zerbitzu-instalazioak (dragatze-materialen isurketa izan ezik), dorreak, antenak, estazioak eta instalazio osagarriak..



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

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

116.- artikulua.- Eraikitze eta erabiltze baldintza orokorrak

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.

117.- 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 zabaldu ahal izango du, alde aurreko baldintza bakarria honako hau izanik: obra arruntan 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 aplikatzeko den araudi sektorialari kalterik egin gabe.
4. Artikulu honetan ezarritakoa trafikoa antolatzeke udal-araudiak ezarritakoarekin osatuko da, hala badagokio.

118.- 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 Antolatzeke Udal Ordenantzen arabera arautuko dira, aplikagarri zaien guztian. Bide eta bide pribatuak zuzenbide pribatuko xedapenek arautuko dituzte.

119.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea

1. Intereseko landarediaren eta faunaren babesa landa-erabileretarako ezarritako kategorizazioan xedatutakoaren eta arlo horretan aplikatzeko 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.

120.- artikulua.- Baldintzazailen gainjarriek eragindako espazioak eta elementuak babestea eta tratatzea

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

121.- artikulua.- Ibai-ibilguak babestea

ARAUDI OROKORRA



2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK

125.- 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) Boluetria 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 lurrarekin duen ukipen-puntu bakoitzetik abiatuta neurtuta.
3. Kanpoko tratamendua:
 - a) Oro har, ez da erabiliko inguruko landa-eraikuntza tradizioaletan 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 itxurak horma-itxura tradizionalekoak 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-itxura 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 itxurak.
 - c) Itsas-lehorreko jabari publikoa duten itxura mugakideek Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorren 47. artikuluan araututakoa bete beharko dute.
 - d) Eustormak ageriko harlangaitzez amaituko dira.
 - e) Oin berriko eraikinek paisaian 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.
 - Ordezkatzea.
 - Eraberritzea.
 - b) Lehendik dauden eraikinetan egiten diren eraikuntza-esku-hartzeak, baldin eta azalaren edo bolumenaren handitzea dakarten aldaketak eragiten badituzte, honako irizpide hauen arabera arautuko dira:



Eraikitako azalera handitzea zenbatzeko, solairu bakoitzean itxitako eta estalitako azalera guztien batura izango da. Halaber, hegalkin irekiak eta balkoiak azalaren % 50ean zenbatuko dira. Hiru aldeko hegal itxiek, arkupeek eta terrazek azalera osoa hartuko dute kontuan. Teilatupeko zonak 1,50 metrotik aurrera zenbatuko dira, forjatuaren kotatik hasi eta estalkiaren planoaren barnealderaino.

Handitzeko eraikuntzako esku-hartzea eta eraberritzeko eta zati bat eraisteko esku-hartzeak aldi berean egin ahal izango dira; nolahi ere, lehendik dagoen eraikinaren forma- eta tipologia-ezaugarriak errespetatu beharko dira.

6. Bizitegiz bestelako eraikuntzaren kasuan, horretarako Plan Berezi bat izapidetuko da.

126.- 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. Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aplikatzekoak diren baldintzak hartuko dira kontuan.

2. Ondorio horietarako, abeletxeak, ukuiluak, ukuiluak eta abeltzaintzara bideratutako beste eraikin batzuk lantokizat hartuko dira, industria-erabilerekin prekatuz.

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

127.- artikulua.- Erauzketa-erabilerak

1. Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztuko dituena, 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 ustiategia 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.

128.- 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 dituena.
 - 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 Udalarik 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 eratzeko, 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 margotua; 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, nolnahi ere, izaera orokorrarekin ezarritako gehieneko garaiera- eta profil-mugak bete beharko ditu.
 - Ustiapenari lotutako etxebizitza-erakin 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-erakinen gehieneko kopurua: 1.
 - Etxebizitzen 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 egiaztatzea.
 - Eraikinaren lurzati hartzailea: 7.500 m².
 - Gehieneko azalera eraikigarria: 250,00 m²t
 - Gehienezko solairu kopurua: 2.
 - Solairuan okupatutako gutxieneko 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 irizitako 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) Gutxieneko 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 ardurapean, 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, baratzeen baldintza berberetan.
 - Animaliak instalatzen diren eraikuntzek gutxienez 50,00 m-ko tartea utzi beharko dute hiri-eremuaren mugatik edo 20,00 m-ko tartea ustiategitik 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 ustiategiarako eraikinak eraikitze baimena ematen da, baldintza hauetan:
 - Lurzatiaren gutxieneko azalera: 2.000 m².
 - Gutxieneko distantziak:
 - Hiri-eremuari: 1.000 metro, salbu eta jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz edo arrisksuen araudiak distantzia handiagoa eskatzen badu.
 - Baserritik kanpoko edozein landa-etxebizitzatara: 100 metro.
 - Partzelaren beraren mugan: 10 metro.
 - Eraikinaren profila eta altuera: solairu bat eta 4,00 m teilatu-hegalera eta 6,00 m gailurrera.
 - Ezarpenaren alderdietan eskumena duten erakundeen 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 estentsiboak.
 - 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 berriazko araurik ezartzen; hala ere, ezartzeko eskatuz gero, udalak abeltzaintza-erabilera komunekin, etxaldeekin edo nekazaritzako ustiategi espezializatuarekin parekatuz aplikatzekoak diren eskakizunak zehaztuko ditu.
5. Ustiapenerako eraikuntzen parametro komunak.
 - Lurzatiaren gutxieneko 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 ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak.

129.- artikulua.- Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak

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

130.- artikulua.- Basogintzako erabilerak

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.

131.- artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak

1. Definizioa.

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) eraikitzeko, zerbitzatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak, baldin eta horien ezarpen-eremua berariaz plangintzan sistema orokor gisa definitu ez bada.

2. Banantzeak.

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

3. Eraikuntza baldintzak.

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

4. Aparkalekua.

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

5. Azpiegitura eta urbanizazioa.

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 integrazteko arauen eta gomendioen barruan.

132.- artikulua.- Egoitza-erabilera autonomoak: baserriak

1. Baserrizat hartuko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian jasotako definizioa.

2. Lehendik dauden baserrien banaketa horizontala.

- Lehendik dauden baserriak jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahal izango dira, aldeztuak dauden etxebizitzaren bikoitzara heldu arte, gehienez ere lau etxebizitzatan, baldin eta ateratzen diren etxebizitzek ordenantza hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta ondoren adierazten diren baldintza partikularrak betetzen badituzte:
 - Baserriari lotutako lursailaren baldintza unitarioa eta zatiezina mantenduko da, lurzorian 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 kategoridun 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 soilik beharrezko bizigarritasun baldintzak lortzera.
- Etxebizitzaren gutxienezko azalera 150 m² eraikikoa izango da, araudiak ezar ditzakeen salbuespenekin.
- Irisgarritasun unibertsaleko baldintzak bermatuko dira alderdi komun guztietan, aplikatzeko den irisgarritasun-araudiaren arabera.

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

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

1. Bordak eta aterpetxeak.

- a) Bordak eta babeslekuak nekazaritzako eta basogintzako landazabaleko edo basoko 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 tradizioletarako 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) Gutxienezko tartea.
- Hiri-eremuaren muga: bordak, 50 metro; aterpetxeak, 200 metro.
 - Ibaian ibilgura (itsadarrean 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 geratuko 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 ekipamendua, 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, etab. gisa ezartzea beharrezkoa izango da.
- b) Halaber, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioetarako ezarritako prozedura aplikatuko da, hala eskatzen den kasuetan.
- c) Hala ere, ezingo dira baimendu berriak eta oro har landa-eremu bakoitzerako debekatutako erabilerak. Babes bereziko eta ingurumen hobekuntzako eremuetan, inguruko lurraldeari zerbitzu zuzena eta nagusia ematen dioten azpiegitura-erabilerak eta erabilera publiko eta gizarte intereseko bezala aitortuak baino ez dira baimenduko.
- d) Kategoriatan honetan HAPO indarrean sartzean dauden erabilerak atxikitako eraikinen eraikigarritasunari eutsiko diote, eta gehienez ere % 15eraino handitu ahal izango da Plan Bereziaren bidez.

ARAUDI OROKORRA



- 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) Nolanahi ere, araudi honetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira, eta, hala badagokio, dagokion Plan Berezia idatzi eta onartu beharko da.

134.- artikulua.- Kanpamendu turistikoak

1. Kanpinak.

- a) Zehaztapen orokorrak:
 - Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuetan eta Trantsizioko Landa Paisaian soilik ezarri ahal izango dira.
 - 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 daitezten. Esparruaren barruan, dendak edo kanpatzeko beste elementu batzuk kokatzeko leku adina aparkaleku egongo dira, bisitarietarako 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 jarritz ur beltzen berezko, partikular eta autonomoaren arazketa- eta isurketa-sistemari, instalazioaren neurriaren eta gehieneko edukieraren arabera, sare orokorrera konektatzea ezinezkoa bada.
- b) Debehatuta 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, debehatuta dago partzelak saltzea edo sei hilabete baino gehiago alokatzea.
- d) Erabilera ezartzeko, Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dituena, 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) Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala Trantsizioko Landa Paisaia kategorizatutako eremuetan bakarrik ezarri ahal izango dira.
- b) Caravaningerako eremuak sarbide errazeko guneetan kokatuko dira, errepideetatik eta herriguneetatik gertu. Gune horiek hiri-zerbitzu minimoek eta kontrol-eremu batez hornitu beharko dira.
- c) Askotariko modalitateak daudenez, Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dituena, eta jarduera horren arabera beharrezkoak diren proiektu teknikoekin batera aurkeztu beharko da.



V. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

135.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea

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

136.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak

1. Oro har, hirigintza-lurzutiaren kontzeptua ezartzen da, kalifikazio xehatua xehetasunez mugatzeko. Plan Orokor honek 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).

137.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra

ARAUDI 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 ulean lehendik zeuden erabilerak eta eraikinak baimentzen eta baimentzen dira, oro har, baldin eta dagokion lizentziaren arabera eraiki, gauzatu eta baimendu baziren, eraikitzeke ulean aplikatu behar zitzaion hirigintza-antolamenduarekin bat etorritik, edo, gerora, hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legezatu 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 Orokor hau indarrean sartzean aurretik gauzatutakoarekin, kasu bakoitzean aplikatu beharreko eraikuntza-epeak indarrean egon ezean.
 - Baimendutzat jotzen dira, halaber, Plan Orokor 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, ereduzko aprobetxamenduari eta aprobetxamendu ertainari dagokienez; izan ere, horien azpian eratu dira 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ordenatutako jarduketak.
 - b) Eraiki gabeko lurzatiak:
 - Araudi partikularrak Plan Orokor honetan adierazitako jarduketa isolatuen (AA) eraikuntza-baldintzak ezartzen ditu.
 - Salbuespen gisa, kalifikazio xehatuaren araudian eraikigarritasun orokorreko parametro bat ezartzen da, Plan Orokor honetan Araudi Bereziaren berariaz aurrekusi ez diren eraiki gabeko lurzatiaren egoerak antolatzeke erreferente gisa. Plan Berezi bat idatzi behar izango da hura zehazteko.
 - Parametro orokor hori ez da aplikagarria Plan Orokor hau indarrean sartzean eraikigarritasunik esleituta ez duten lurzati edo espazio pribatuaren egoeretan, dela beste lurzati batzuetara transferitu zelako, dela gauzatu zelako, zati batean bada ere, dela jatorriz jada eraikigarritasuna agortu duten lurzoruetatik segregatuak badira, dela inoiz izan ez zelako edo beste inguruabar batzuegatik. Lurzatiaren ere ez da aplikagarria
 - Eraikigarritasun orokor 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 sektoretan:
 - 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 sektoretan:
 - Kalifikazio xehatuko 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. Eta dagokion Plan Partzialak xedatutakoa jarraitu beharko da.

138.- artikulua.- Kalifikazio xehatuko azpieremuak eta sistema lokalak

1. Antolamendu-planoek kalifikazio xehatuko azpieremu pribatu hauek ezarri eta bereizten dituzte:
 - a) Bizitegi-azpieremuak:
 - AO1. Hirigune tradizionalako lurzatiaren azpieremua.
 - AO2. Etxadiko eraikuntza duten lurzatiaren azpieremuak.
 - AO3. Eraikuntza irekia duten lurzatiaren azpieremuak.
 - AO4. Eraikuntza ireki elkartua duten lurzatiaren azpieremuak.

ARAUDI OROKORRA



- A05. Eraikin atxiki elkartuak dituzten lurzatie azpieroak.
 - A06. Eraikin salbetsiak dituzten lurzatie azpieroak.
 - b) Jarduera ekonomikoko azpieroak:
 - B01. Industrialdeko produktzioa.
 - 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:
 - EOP-CC Jarduera zibiko-kulturalak.
 - EOP-DO. Hezkuntza.
 - EOP-AS. Asistentziala.
 - EOP-RE. Erljiokoa.
 - EOP-DE. Kirola.
 - EOP-AP. Aparkalekua.
 - EOP-SP. Zerbitzu pertsonalak.
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) Hezkuntza
 - (CC) Zibiko-kulturala
 - (SA) Osasunekoa
 - (AS) Asistentziala
 - (DE) Kirola
 - (AD) Administrazioa
 - (SP) Zerbitzu Publikoa
 - (GE) Generikoa
 - (AP) Aparkalekua
 - 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, sestrapean eta eraikinean duten kokapena bereiziko dute.
 - d) Hiri azpiegituren eta zerbitzuen tokiko sistema:
 - SLIN-AB. Hornidura-sistema lokala.
 - SLIN -SA. Saneamenduko tokiko sistema.
 - SLIN -PU. Euri-uren tokiko sistema.
 - SLIN -EN. Tokiko energia-sistema.
 - SLIN -ALU. Argiteria publikoko sistema lokala.
 - SLIN -TEL. Telekomunikazioen tokiko sistema.
 - SLIN-TR. Hondakinen tratamendurako tokiko sistema.



2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

139.- 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 inguratzaila 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 irabaziko 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 bateko eraikigarritasun haztatua honako hau da: erabilera edo erabilera-multzo bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna bider haztapen- edo homogeneousazio-koefizienteak, erabilera edo erabilera-multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioaren eta eremuaren bereizgarritzat definitzen den erabileri dagokion eragin-balioaren arteko erlazioa adierazten dutenak. Eraikigarritasun haztatua erabilera bereizgarriko sabai-metro karratuetan adierazten da.
 - Eraikigarritasun haztatua Balorazioen Erregelamenduaren (1492/2011 ED) arabera kalkulaturako haztapen- eta homogeneousazio-koefizienteen bidez kalkulatu da, eta zuzkidura-jarduketan kasuan, urbanizazio-jarduketan edo hirigintza-lizentziaren egikaritze-tresna izapidetzean berrikusi beharko 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 azalera, baldin eta hirigintza-antolamenduan finkatuta geratzen badira. Lurralde-eremuan sartutako tokiko zuzkidura-sistemei dagozkien erabilera edo jabari publikoko lurrei dagokienez, aipaturako 2/2006 Legearen 146. artikuluan xedatutakoa beteko da.

2. Kontzeptu hauek ere definitzen dira:

- a) Aldez aurretik gauzaturako eraikigarritasuna:
 - Halakotzat hartuko da honako kasu hauetakoren batean dauden eraikinei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Dagokion lizentziaren arabera eraikia izatea, eraikitzeke unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduarekin bat datorrelako edo bere legeztaizterako prozedura eginda, eta, gainera, aurre-egoeran ez egotea.
 - Eraisteko hirigintza-legezotasuna berrezartzeko neurririk eman behar ez den eraikuntza.
 - Hiri-lurzoruen Jarduketa Integratuetarako eta Zuzkidura Jarduketarako Araudi Berezian adierazitako eraikigarritasun gauzatuaren kasuan, egikaritze-tresna izapidetzean berrikusi beharko da, Katastroko datuetan oinarrituta kalkulatu baita.
- b) Hirigintza-antolamenduak aldez aurretik esleitutako eraikigarritasuna:
 - Antolamendu- edo kudeaketa-eremu baterako aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna da.
 -

ARAUDI OROKORRA



140.- 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 aldez aurretik gauzaturako eraikigarritasuna eta antolamendu berriak ezartzen dituen gehikuntzak. Aldez aurretik gauzaturako eraikigarritasuna identifikatzeko eskakizuna urbanizazio- eta zuzkidura-jarduketetarako baino ez da behar.
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.
 - Gauzaturako eraikigarritasuna onartuz (eraikuntza finkatzea).
 - Bi kasuetan, amaierako eraikigarritasuna (ordezte- edo berreraikitze-kasuetarako) lehendik dagoena murriztearen emaitza izango da, araudi edo legeria lotesleak eska ditzakeen eraikuntza-baldintzak egokitu edo aplikatu behar direlako. Egokitzapen horrek ez du kalte-ordainik eragingo, eta xehetasun-azterketa baten bidez berrikusi ahal izango dira HAPO honetan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehiago ezartzeko zehaztutako lerroak, okupazioen eta eraikin-altueren parametroak..
 - Kasu horietan eraikigarritasuna zehazteko, lehendik dagoen eta finkatuta dagoen eraikina altxatuko da grafikoki, xede dituen erabileren 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.

141.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarritzko araubidea

1. Eraikigarritasun-parametroaren maila eta kontsiderazioa:
 - a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:
 - Azpieroemu pribatu bati esleitutako eraikigarritasunak antolamendu xehatuaren maila du, eta maximotzat jotzen da hirigintza-erabilerak gauzatzeko.
 - Eraikigarritasun fisikoak, haztatuak etaertainak antolamendu xehatuaren maila dute.
 - b) Sistema lokaletan:
 - Antolamendu xehatuaren maila du.
2. Eraikigarritasuna zehazteko arau subsidiarioak:



- a) Parametro hori zehaztu ez bada, inkongruentea bada, aplikatu ezin bada edo aplikatzekoa den araudian ezarritakoaren arabera zehaztu ezin bada, HAPOn dokumentua zuzenduko da horretarako idatzitako aldaketa puntualaren bidez.
- b) Lurzoru urbanizaezinean, sestra azpiko eraikigarritasuna sestra gainean zehaztutako eraikigarritasunaren % 25 izango da, araudi partikularrak zehazten duenari kalterik egin gabe.

II. KAPITULUA. BIZITEGI-AZPIEREMUAK

1. ATALA. A01. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO LURSAILEN AZPIEREMUA

142.- 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.
4. Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
5. Nolanahi ere, aipatutako 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 legez aurrekositako tresnen 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 dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokienez, 5 metro.
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>	Orokorrean, gaur egungoak izango dira. 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 dagokienez, oraingoa. Eraiki gabeko lurzatiei dagokienez, % 100. Sestrapean, lurzati osoa okupatu ahal izango da.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu-kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+1eko 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 eraikitzearen/teilatzearen 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, araudi honetan alde aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO honetan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teillatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPO honetan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Trastelekuak gaitu daitezke sestra azpiko, beheko eta teillatupeko solairuetan. Bestalde, HAPO hau indarrean sartzean lehendik dauden eraikinetan beheko solairuan etxebizitza egiteko baimena ematen da. Lehendik dauden lokalak etxebizitza berri bihurtzeko edo daudenak handitzeko, aplikatu beharreko udal-ordenantza ezarritako arabidea bete beharko da, eta, nolanahi ere, erabilera baimentzeko izango da.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantza ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
	Getxoko eremu berezia, monumentu-multzo izendapenez, kultura-ondasun deklaratuaren duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren zehaztapenak beteko dira.
<i>Hormen tratamendua</i>	Eraikin osoa sestratik teillatu-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 paramentuen nahitaezko tratamendurik gabe, ezta zuritzeak, hormigoiak edo morteroak ere berezko kolorean, ez plakatuak edo bista-bistako adreiluak, ez kolore indartsuak, ez biziak, ez edozein koloretako satinatuak. Pinturak mineralak izango dira batez ere. Kolorea inguruko garen barruan mantenduko da. Debekatuta dago zeramika satinatua, azulejoak eta antzekoak erabiltzea. Estandura metalikoak ere saihestuko dira.
<i>Eraikineko elementuak</i>	Gizarte-intereseko elementuak adierazteko errotuluak edo beheko solairuko jardueren bereizgarriak baimentzen dira, diseinu edo arazoi tradizionalak berreskuratu behar direnean. Fatxadaren gainean argiteria publikoa jartzea ere baimenduta dago. Kasu horietan, elementu horien gehieneko irteerak 60 zentimetrokoa izango da, betiere lurra sestratik 3,00 metroko gutxienezko altueran geratzen badira. Apaingarriak soiltasunez egingo dira, eta, nolanahi ere, fatxadako elementu nabarmen bat aukeratzea gomendatzen da, batez ere bertan eragiteko.
<i>Beheko solairuak</i>	Beheko solairuak fatxadaren gainerako zatitza hartzen dira, eta multzoarekin osatu behar dira. Irizpide orokor hauek erabiliko dira: Beheko solairuaren hirugarren sektoreko erabilerearen kasuan (komertziala, zerbitzuak, etab.), fatxadaren zati bat bertikalki urratzea baimentzen da. Beheko solairuko lokalak dekorazioak eta argiztapenak, publizitateak, errotulazioak eta konposizioak ezin izango dute inolara ere eraikinaren osara 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 zorrotenak</i>	Erretenak eta zorrotenak fatxadako teillatu-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.

ARAUDI OROKORRA



143.- 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>Etxebizitza isolatua</i>	Bateragarria		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Asimilatua		
<i>Etxebizitza komunitarioa</i>	Asimilatua		
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 egoeretara 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 berezia 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>	Debekatua		
<i>Ostatu-estabizimenduak</i>	Bateragarria	B2-B3	Ostatu-estabizimenduak Bateragarria B2-B3. Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatean, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik berezia 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	1 eta 2 motako lokaletan.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			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 nahitaz, eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik berezita 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 berezita 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 nahitaz 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 berezita eta berezita 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 berezita eta berezita badaude bakarrik baimentzen dira.
<i>Osasuna</i>	Bateragarria	A1-A2-B1-B2	Komunikazio-nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi-erabilerak erabiltzen dituenetatik berezita eta berezita 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 nahitaz.
<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 berezita 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 berezita eta berezita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</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.
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 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 berezita

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHATZAPENAK
			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 dituztenean. 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.		
<i>Aparkaleku</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak 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

144.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Batez ere etxadi itxiak osatzen dituzten mehelinean arteko eraikuntza kolektiboari dagokio, eta horien etxebizitzak bertikalki eta horizontalki multzokatzen dira sarbide bertikalak dituen nukleo komun baten gainean. Etxadia da eraikuntza-tipologia, eta haren eraikuntza-lerroak bat dator hondo eta eraikuntza-profil funtsean uniformeekin, etxadiak patioarekin osatu arte, itxiak edo partzialki irekiak, eta plangintzak definitutako patioa du.
- Berariaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Kalifikazio honen araudian izaera orokorrek ezarritako lurzatiaren okupazio-parametroak, lerroak 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 erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
- Nolanahi ere, aipatutako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHATZAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurrekositako 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 dagokienez, 9 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren lerroak ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



	Eraiki gabeko lurzatieen 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>	Orokorrean, gaur egungoak izango dira. 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 lurzatiaren, eraikinen egungo okupazioa eta kokapena finkatuko dira, bai beheko solairuan, bai goiko solairuetan. Eraiki gabeko lurzatieen kasuan, beheko solairuan, partzelaren % 100 okupatu ahal izango da. Goiko solairuetan, gehieneko okupazioa mugekiko tartek eta ezarritako gehieneko funts eraikigarriak ezarriko dute. Sestrarean, lurzati osoa okupatu ahal izango da.
<i>Sakonera</i>	15 metro, lerrokadura ofizialek neurtuta.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu-kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatieen kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+4+BCkoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
<i>Eraikinen gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatieen kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatieen kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatutako hegalararen altuera 16,50 metrokoa izango da gehienez. Nolanahi ere, eraikinen 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, araudi honetan alde aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO honetan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teilatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPO honetan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Trastelekuak gaitu daitezke sestra azpiko, beheko eta teilatupeko solairuetan. Bestalde, HAPO hau indarrean sartzean lehendik dauden eraikinetan beheko solairuan etxebizitza egiteko baimena ematen da. Lehendik dauden lokalak etxebizitza berri bihurtzeko edo daudenak handitzeko, aplikatu beharreko udal-ordenantza ezarritako arabidea bete beharko da, eta, nolanahi ere, erabilera baimentzekoa izango da..
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantza ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	Estalkiak lauak edo inklinatuak izan daitezke, eraikinen 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 planoan 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 eraikinen aurreko espazio publikoaren zabalaren 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 gaztelutxoaren kasuan, eraikinen fatxadatik gutxienez 3 metro atzera eman beharko dira. 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. Eraikinen gailurra gaintzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



<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. Lurzatiako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek aldez aurretik onartu beharko dituzte.
<i>Eraikinaren instalazioak</i>	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas- eta elektrizitate-eroanbideak eta antzekoak, euri-uren zorrotzenak 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.

145.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 40 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

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>	Asimilatua	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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. Beilatokiak, musika-eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak,

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			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 erabilera 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 eraikigarritasun 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. 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 eraikigarritasun 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. 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-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, 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

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			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.
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 dira. Sotoak 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>Erlijioa</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).
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</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.
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>	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 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.		
<i>Aparkaleku</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.
Komunikazio-erabilerak			

ARAUDI OROKORRA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Azplegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
Azplegitura eta hiri-zerbitzuak	Osagarria	A1-C2	

3. ATALA. A03. ERAIKUNTZA IREKIA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

146.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Dentsitate handiko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitzaren erabileraren eraikuntza-motari dagokio.
- Berriaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun generikoa $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da.
 - Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:
 - Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
 - $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berriaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berriki ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
- Nolanahi ere, aipatutako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berriaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurrekusiako 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>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
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 aurrekuspenez 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. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+3+A izango da sestra gainean, eta sestra azpiko bi soto. Teilatupea jarri gero, eraikinaren fatxada guztietan atzeraemanda egongo da, etxadiko patioetakoak barne, gutxienez 3 metroan.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatieen kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatieen kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatuegalaren altuera 15 metrokoa izango da gehienez.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatiengan, araudi honetan alde aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatiengan, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO honetan ezarritako arau orokorra aplikatuz ezarriko da. Teilatupearen bizitegi-erabilera baimentzen da, betiere HAPO honetan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Aldez aurretik dauden lokalak etxebizitza berri bilakatzea, aplikagarri den udal ordenantzan ezarritako arabidera lotuta egongo da. Trastelekuak gaitu daitezke sestra azpiko, 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 antolatzeke, 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 egokituiko 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, amansardatutako soluzioak.
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidallerroa 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 inguratzaileren barruan integrazten saiatuko dira. Gaztelutxoan edo etxolan 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 teknikoak. 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. Lurzatiarako 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 aurretik 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 zorrotan izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berriaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako

ARAUDI OROKORRA



area egokitzeko aparatuak, 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 guztizkoaren % 30 baino handiagoa izango, eraikinaren lerrokadura eta lerrokadura ofiziala bat datozenean izan ezik, orduan % 40koa izango baita. Era berean, eta ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Asimilatua	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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. Beilatokiak, 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 fisikoko osoaren %

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			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 eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Ostatu-estabiezimenduak</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 biltegi-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

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			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 berezia 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 dituenetik berezita eta berezita egon behar dute. Egoera horiek erlijio-jardueraren erabilera lagungarriak kokatzeko bakarrik onartzen dira (bulegoak, bilera-gelak eta antzekoak).
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</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.
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 berezita 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 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.		
<i>Aparkaleku</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.
Komunikazio-erabilerak			
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

4. ATALA. A04. ERAIKUNTZA IREKI TALDEKATUA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

148.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. Dentsitate ertain eta baxuko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitza kolektiboaren erabileraren eraikuntza-motari dagokio.
2. Berriaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



- a) Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun generikoa 0,60 m²/m² izango da.
 - b) Sestra azpian:
 - Eraikigarritasun generikoa ezartzen da, honako bi parametro hauetatik handiena izango dena:
 - Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
 - 0,30 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.
 4. Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
 5. Nolanahi ere, aipatutako 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 legez aurrekositako 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>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzati dagokieneguz, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
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. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, gehieneko solairu-kopurua B+2 edo B+1+A izango da sestra gainean, eta sestra azpian soto bat. Teilatupea jarriz 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. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu-hegalaren altuera 9 metrokoa izango da gehienez.
<i>Etxebizitza kopurua</i>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatiaren, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitzak berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatiaren, gehieneko etxebizitza-kopurua HAPO hau aplikatuz ezarriko da. Ezin da teilatupeko etxebizitza independentea egin. Lehendik dauden lokalak etxebizitza berri bihurtzeko edo daudenak handitzeko, aplikatu beharreko udal-ordenantza ezarritako arabidea bete beharko da, eta, nolahi ere, erabilera baimentzekoa izango da.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantza 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

ARAUDI OROKORRA



	<p>mantenduko da.</p> <p>Era berean, baimena ematen da sestra gaineko eraikuntzak antolatzeke, 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 aldez aurretik ez egon.</p>
ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
<i>Egitura</i>	<p>Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura egokitu dira. Estalki lauak ere onartzen dira.</p> <p>Estalkiaren planoak teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da.</p> <p>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.</p>
<i>Erlaitzak eta teilatu-hegalak</i>	<p>Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabalera gehieneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan.</p> <p>Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorriak izango dituzte.</p>
<i>Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak</i>	<p>Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo.</p> <p>Eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak (igogailu-gelak, eskailera-kaxa eta antzeko beste batzuk) dituzten espazioak baimendutako estalkiaren ingurutzailaren barruan integratzen saiatuko dira.</p> <p>Gaztelutxoan edo etxolan 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.</p> <p>Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab.</p> <p>Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin:</p> <p>Ikusmen-inpaktua saihesteko edo minimizatzeke moduan jarriko dira.</p> <p>Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira.</p> <p>Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da,</p> <p>Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.</p>
Fatxada nagusiak	
<i>Hegadak</i>	<p>Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira.</p> <p>3,00 m-tik gorako altuera duten hegaldiak baino ez dira baimenduko, espazio publikoaren edo aurrez aurre duten lursail urbanizatuaren sestratik gora.</p>
<i>Sarbideak</i>	<p>Garaje-arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira.</p> <p>Lurzatiako 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 aurretik onartu beharko dituzte.</p>
<i>Eraikineko instalazioak</i>	<p>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.</p> <p>Era berean, berariaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuek, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.</p>

149.- artikulua.- Erabileren araubidea

- Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 25 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badiot, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.
- Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Bateragarria		

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Berezkoa		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	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. Homidura 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	Merkataritza-lokalaren modalitatean.
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A1	1. motako lokalak bakarrik baimentzen dira.
<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 balioakidean 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 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 berezia 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 berezia 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.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Bakarrik 1 eta 2 lokal motetan.
<i>Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) 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 etxebizitzaz-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.
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 etxebizitzaz-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).
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</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 etxebizitzaz-erabilera duten solairuen azpitik.
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 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 etxebizitzaz-erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerak 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.		
<i>Aparkaleku</i>	Bateragarria		Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.

ARAUDI OROKORRA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Komunikazio-erabilerak			
Azpiegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri-zerbitzuak	Osagarria	A1-C2	

5. ATALA. A05. ERAIKIN ATXIKI TALDEKATUA DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.

150.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia hori unitate bertikal independenteetan kokatutako familia bakarreko etxebizitzari dagokio, erabilera publikoko bide edo espazio libreekin lerrotatutako patio/lorategiarekin eta alboko mehelinak partekatzearen berezitasunarekin.
- Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun orokorra 0,40 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 erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berriki ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
- Nolanahi ere, aipatutako 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 legez aurreikusitako 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 dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 7 metro.
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 berezita ateratzen direnak, tipologiaren arabera atxikita dagoen eraikuntza izan ezik. Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko lerrokadurak gainditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio-mugaraino. Fatxadatik espazio publikorako aurrealdea bide-lerrokadurarekin edo lerrokadura 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

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



	gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
<i>Eraikinaren gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiei kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiei kasuan, sestra-kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teillatu-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 lurzatiari, araudi honetan alde zuzenetik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatiari, 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 planoan teillatu-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 teillatu-hegalak</i>	Erlaitzak eta teillatu-hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabalaren 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 daitezkeen moduan antolatuko dira. Gailurra gainditzea saihestuko dute beti. Estalkiko elementuren bat edo instalazioaren 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>	Akabereri dagokionez, ez da mugarik ezartzen. Hala ere, ingurunearekin bat ez datozen kolore deigarriak saihestuko dira.
<i>Sarbideak</i>	Lurzati bakoitzak oinezkoentzako banakako sarbidea izango du espazio publikora. Ibilgailuetarako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da. Lurzatiarako sarbideak nahitaez espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, alde zuzenetik 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 paramentueta 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. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badiot, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da.:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
-----------------	-----------	----------	-------------------------

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Berezkoa	A0	
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Asimilatua	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Asimilatua	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 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		
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 turistikokoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzeokoak</i>	Debekatua		
<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>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
<i>Osasuna</i>	Debekatua		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Debekatua		
<i>Erlijiokoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Debekatua		
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Debekatua		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Debekatua		
<i>Gizabideko kultura</i>	Debekatua		
<i>Osasuna</i>	Debekatua		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Debekatua		

ARAUDI OROKORRA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Kirola</i>	Debekatua		
<i>Administrazioa</i>	Debekatua		
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Debekatua		
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	
Azplegitura eta hiri-zerbitzu erabilerak			
<i>Azplegitura eta hiri-zerbitzuak</i>	Osagarria	A1-C2	

6. ATALA. A06. ERAIKIN ISOLATUAK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK.

152.- 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, salbuetsitako etxebizitza independentearen ezaugarri berberak baitituzte. Bere partzelarekin batera, erregistro-unitate bakarra da, bidetik sarbide eskusiboa eta independentea duena, erabilera publikokoa.

2. Berriaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeo eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

— 0,20 m²/m²-ko eraikigarritasun generikoa ezartzen da.

b) Sestra azpian:

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

- Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
- 0,1 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 berriaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

4. Parametro orokor horiek berriaz ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeo, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.

5. Nolanahi ere, aipatutako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berriaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
<i>Lurzati baldintzak</i>	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako lege aurrekusiaren 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 lurzatiari dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
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 eraikinen artean 8 metroko gutxieneko distantzia ere gordeko da.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



	Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko lerrokadurak 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 eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehieneko okupazioa</i>	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, 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 lurzati 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 lurzati kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzati 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>	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan alde zuretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu.
<i>Orubeak eta lurzatiak ixtea</i>	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 antolatzeko, 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 aldez 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. Lurzatiarako sarbideak nahitaz espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, alde zuretik 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 zorrotzenak izan ezik; horiek, hala badagokio, fatxadaren muturretan kokatu beharko dira. Era berean, berriaz debekatuta dago eraikineko ageriko fatxada eta paramentuetan ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitze aparatuek, berokuntza-erregailuak eta antzekoak jartzea.

153.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 15 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badiu, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Berezkoa	A0	
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren tallerreko jarduerak.
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduerak 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 jarduerak 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 turistikoko etxebizitza</i>	Bateragarria		
<i>Apartamentu turistikoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Nekazal-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.
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) 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>Gizabideko kultura</i>	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi-erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
<i>Osasuna</i>	Debekatua		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Debekatua		
<i>Erljiokoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Debekatua		
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Debekatua		
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Debekatua		
<i>Gizabideko kultura</i>	Debekatua		
<i>Osasuna</i>	Debekatua		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Debekatua		
<i>Administrazioa Zerbitzu publikoak</i>	Debekatua		
<i>Generikoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Debekatua		

ARAUDI OROKORRA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
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

154.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia horri dagokio jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikuntza, industrialdeetan multzokatuta.
- Berariaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiek eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun orokorra 0,60 m²/m² izango da.
 - 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.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
- Nolanahi ere, aipatutako 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 aurrekositako 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>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 18 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatietan, 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 aurrekuspenez ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
<i>Lurzatiaren gehiengo okupazioa</i>	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren % 100eko okupazioa ezartzen da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 har dezake.
<i>Eraikinen gehiengo</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da.



<i>altuera</i>	HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiei kasuan, sestra-kotaren gainean neuritutako 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 gune libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzatiei oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiatzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako gune librerako 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>Sarbideak</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 kalitateko 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.

155.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 50 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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. Homidura 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>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikokoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-estabuzimenduak</i>	Debekatua		

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<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>	Bateragarria	A1	
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erlijiokoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Debekatua		
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Debekatua		
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>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i> <i>Zerbitzu publikoak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Generikoa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A0	
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

156.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia hau jarduera ekonomiko isolatu eta independenteetara bideratutako eraikuntzari dagokio.
- Berariaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeke eraiki gabeko lurzatiek eraikigarritasun fisikoak:
 - Sestra gainean:
 - Eraikigarritasun orokorra 0,50 m²/m² izango da.
 - 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.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeke parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzeke dira, araudi partikularrek berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



5. Nolanahi ere, aipatutako 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. Kalifikazio honetan ez da partzelario berriak aurreikusten.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokionez, egungoa.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra ganean 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 lurzatiaren, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra ganean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake.
<i>Eraikinen gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, sestra-kotaren ganean 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 biltegi-eraketa, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako gune librerako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegi-eraketa eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
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.

157.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinen sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 50 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinen osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinen zati bati bakarrik eragiten badiot, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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 jarduerak 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 bateragarri ez diren jarduerak</i>	Berezkoa	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduerak ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikokoak</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>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erljiokoa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Bateragarria	A1	
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>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A0	
Komunikazio-erabilerak			
<i>Aparkaleku pribatua</i>	Osagarria	A1-C1	

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



<i>privatua</i>	hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako gune librerako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegietako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
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; 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 dagokienez.

159.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarriarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 50 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasuntaulan adierazten den bezala.
2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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 jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak.</i> <i>Hurbiltasuneko erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak.</i> <i>Hornidura erabilerak</i>	Bateragarria	A1 -C1	Elektrolinerak eta karga-puntuak baimentzen dira.
<i>Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak</i>	Bateragarria	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikokoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Ilkasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A1	
<i>Bulego konbentzionalak</i> <i>Elkarlanean guneak (ELG)</i> <i>I+G+Bko zentroak</i>	Bateragarria	A0	

ARAUDI OROKORRA



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

4. ATALA. B04. TERTZIARIOA - OSTATU HARTZEA

160.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

- Tipologia horri dagokio hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntza, noizbehinkako bizitokirako.
- Berariaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, eraikigarritasun orokorra 0,50 m²/m² izango da.
 - 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.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
- Nolanahi ere, aipatutako 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 legez aurrekusiako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
<i>Gutxieneko lurzati</i>	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



<i>eraikigarria</i>	Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
<i>Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea</i>	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
<i>Partzelazioak</i>	Baimenduta, beti ere 250 m ² s gutxieneko lur-zati mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura 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>Eraikinen gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO 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 biltegi-eraketa, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea apartakalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako gune liberako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegi-eraketa eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
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; nolana 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. Eraikinen sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarriarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 30 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinen osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinen zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasuntan adierazten den bezala.

2. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Debekatua		
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak</i>	Debekatua		

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



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

ARAUDI OROKORRA



5. ATALA. B05. TERTZIARIA-GIZARTE-BILERA

6. ATALA. B06. TERTZIARIOA-LAUGARREN SEKTOREA

164.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea

1. 1. Tipologia hori laugarren sektorerako hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntzari dagokio, hau da, bulego konbentzionalei, lankidetzeta-espazioei, datu-zentroei, I+G+b zentroei eta antzekoei.
2. Berariaz aurrekusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa:
 - a) Sestra gainean:
 - Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, 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 erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
4. Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezen-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, kalte-ordainik gabe.
5. Nolanahi ere, aipatutako 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 legez 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.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
<i>Lerrokadurak</i>	Lerrokadurak Eraikitako lurzatiaren lerrokadura 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 lurzatiaren okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN-BALDINTZAK	
<i>Baimendutako solairuak</i>	2 solairu. Solairuak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
<i>Eraikinen gehieneko altuera</i>	Eraikitako lurzatiaren kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO 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>Lurzatiaren gune libre pribatua</i>	Eraikuntzarik gabeko lurzatiak oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegitratzerik, hondakinik, zabor-pilaketarik edo antzekorik utzi. Lurzati librea aparkalekurako, zabalantzerako eta aisialdirako gune liberako erabiliko da. Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituren zentroetako, biltegitako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena

ARAUDI OROKORRA



	ematen da, ahal dela espazio publikotik lurpean eta ezkutuan eduki behar direnak.
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 dagokienez.

165.- artikulua.- Erabileren araubidea

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 30 baino handiagoa izango. Ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera asimilatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera hori aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren izaerari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.
2. Nolanahi ere, aipatutako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berariaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
3. Erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Debekatua		
<i>Bizilekuko-etxebizitza</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>	Debekatua		
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>	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikokoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-estabzimenduak</i>	Bateragarria		
<i>Ikasleen egoitzak eta antzekoak</i>	Bateragarria		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Berezkoa	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<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>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erlijioa</i>	Debekatua		
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Bateragarria	A1-C1	
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>	Debekatua		
<i>Kirola</i>	Bateragarria	Ekipamendu pribatueterako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>	Bateragarria	A0	
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria	A1-C1	
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

166.- 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.
- Kalifikazio honi lotutako eraikuntza erregulatzeko parametro orokorrak ondoren ezartzen dira. Nolanahi ere, adierazitako zehaztapenak aplikatzekoak dira, araudi partikularrak berriaz ezartzen duenari kalterik egin gabe.
- Ordezpen-kasuetan, parametro orokorrak berrikusi ahal izango dira, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterlanaren bidez, eta ez dakar kalte-ordain eskubiderik.

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 ditzaketan bereizketak ez dira baimentzen.

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



	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 instalazioa 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; nolana 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 itxirei dagokienez.

167.- artikulua.- Erabileren araubidea

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

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi-erabilerak			
<i>Etxebizitza isolatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza taldekatua</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolektiboa</i>	Debekatua		
<i>Etxebizitza kolaboratiboa</i>	Bateragarria	A0	HAPO hau indarrean sartzean lizentziaren bidez aitortutako bizitegi-erabilera duten ekipamenduetarako.
<i>Bizilekuko-etxebizitza</i>	Bateragarria	A0	HAPO hau indarrean sartzean lizentziaren bidez aitortutako bizitegi-erabilera duten ekipamenduetarako.
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
<i>Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak</i>	Debekatua		
<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		
<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		

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
<i>bateragarri ez diren jarduerak</i>			
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
<i>Merkataritza-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Zerbitzu-erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Erabilera turistikoko etxebizitza</i>	Debekatua		
<i>Apartamentu turistikokoak</i>	Debekatua		
<i>Ostatu-establezimenduak</i>	Debekatua		
<i>Agroturismo establezimenduak eta landetxeak</i>	Debekatua		
<i>Bilera sozialaren erabilerak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Bulego konbentzionalak</i>	Bateragarria	A0	
<i>Elkarlanerako guneak (ELG)</i>			
<i>I+G+Bko zentroak</i>			
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>Erligiokoak</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Aparkalekua</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
<i>Zerbitzu Pertsonalak</i>	Berezkoa	A0	Antolamendu-planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Zuzkidura-publikoko erabilerak			
<i>Hezkuntza</i>	Bateragarria		
<i>Gizabidezko kultura</i>	Bateragarria		
<i>Osasuna</i>	Bateragarria		
<i>Laguntza zerbitzuak</i>	Bateragarria		
<i>Kirola</i>	Bateragarria		
<i>Administrazioa</i>	Bateragarria		
<i>Zerbitzu publikoak</i>			
<i>Generikoa</i>	Bateragarria		
<i>Aparkalekua</i>	Bateragarria		
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

168.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

1. Oro har, honako irizpide hauek ezartzen dira esku hartzeko.
 - a) Espazio horiek aisialdirako eta aisialdi publikorako duten funtzioaren arabera tratatuko dira.
 - b) Lorategiak eta zuhaitzak izango dira nagusi, tratamendu gogorren eta lurzorua itxuraren aurrean.
 - c) Baimendutako instalazioak eta eraikuntzak ingurunera egokituko dira, konpositore gisa, formak, bolumenak eta espazio irekien izaera desitxuratzen edo hondatzen duten materialen erabilera saihestuz.

ARAUDI OROKORRA



- d) Haur-jolasak eta -parkeak ezartzeko baimena ematen da. Baita estali gabeko kirol-instalazioetarako ere, eta azalera hori ezingo da izan espazio librearen % 15 baino handiagoa. Irisgarritasuna hobetzeko elementuak edo eraikinak ere baimentzen dira, bai eta espazio libreen edo mugakide diren zuzkidura edo ekipamendu publikoen eraikin osagarriak ere, eta, oro har, espazio libreen sistema orokorretarako baimenduta daudenak.
2. Oro har, espazio horietan ezartzen den eraikuntzak ezin izango ditu parametro hauek gainditu:
 - a) Gehieneko okupazioa: espazioaren azaleraren % 10.
 - b) Gehieneko eraikigarritasuna. 0,5 m²/m²s.
3. Honako hauek behin-behinean ezartzeko baimena ematen da:
 - a) Kultura- eta jolas-ekitaldietarako eta antzekoetarako instalazioak:
 - b) Postuak, etxolak, terrazak eta edariak, izozkiak eta abar saltzeko instalazioak, Udalak horretarako agintzen duen administrazio-araubidean.
4. Sestra azpiko aparkalekuak ezar daitezke. Parametroak eta zehaztapenak Plan Bereziaren bidez garatu beharko dira.

2. ATALA. SLEQ. ZUZKIDURA ETA EKIPAMENDU PUBLIKOEN TOKIKO SISTEMA

169.- 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, edo HAPO honek 1,00 m²/m²s-ko Ekipamenduen Sistema Orokorretarako esleitutako eraikigarritasun orokorra agortu. Hargatik eragotzi gabe dokumentu honen I. eranskinean eraikigarritasun zehatza duten zuzkidura jakin batzuei buruz ezarritakoa.
Eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.
3. Sestra azpian, zuzkiduraren helburuaren eta beharren arabera dagokion eraikigarritasuna ezarriko da askatasunez.
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 xehetasun-azterlanik gabe.
6. Horrez gain, 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

170.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

1. Oro har, honako hauek baimentzen dira:
 - a) Azpierrezu horien bide-funtzioaren berezko instalazioak.
 - b) Hiri-altzariak.
 - c) Lur gaineko eta sestra azpiko aparkalekuak.
 - d) Zerbitzuguneak, gasolindegia, elektrolindegiak eta elektrizitatea kargatzeko guneak, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan, Udalak berak ezar ditzakeenekin osatuta.
 - e) 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:
 - a) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - b) Garraio kolektiboa.
 - c) Aparkalekuak.
 - d) Bide-sareekin eta haren funtzioekin 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

171.- 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

172.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak

1. HAPOk lurzoru-mota eta -kategoria hauek zehazten ditu:
 - a) Hiri-lurzoru finkatua.
 - b) Hiri-lurzoru finkatugabea.
 - c) Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
 - d) Lurzoru urbanizaezina.
2. Eskubide eta betebeharren araubidea eta horiek mugatzeko irizpideak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezartzen dira.
3. Horien mugaketa dagozkien planoetan adierazten da.
4. Plangintza xehatuak eta sistema orokorrak zuzenean egikaritzeko obra-proiektuek HAPO honetan ezarritako hirigintza-sailkapeneko espazio-eremuen, areen, sektoreen eta zona globalen mugaketa berregokitu ahal izango dute, honako irizpide hauen arabera:
 - a) Errealitate fisikora egokitzeko.
 - b) Plan Orokorrean ezarritako esku-hartze helburuak errespetatzea eta, hala badagokio, helburu horiek hobeto eta eraginkorrago lortzeko aukera ematea.
Plan Orokorraren aurreikuspenak egokitzeko beharrezkin lotutako interes orokorreko arazoietan oinarritzea, interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridiko nahikoak konpontzeko, eta planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkorrago lortzea ahalbidetzeko.
 - c) Hirigintza-sailkapeneko espazio-eremuen, areen, sektoreen eta zona globalen azalera % 5 baino gehiago ez handitzea edo murriztea.
 - d) Sistema orokorren azaleraren balizko murrizketek bermatu beharko dute Plan Orokor honek sistema orokor horietarako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta baldintzak betetzen direla, eta, hala badagokio, eragindako administrazioak nahitaz jakinarazi beharko ditu. Espazio libreen eta/edo zuzkidura-bizitokien sistema orokorrek ezin izango dute inoiz azalera murriztu.
— Nolanahi ere, sistema publiko orokorretako eremuen murrizketa goian adierazitakoa baino handiagoa bada, Plan Orokorra aldatuz artikulatu beharko dira.
 - e) Eremuak handitzeak edo gutxitzeak ez du ekarriko esleitutako eraikigarritasuna aldatzea.
5. Lurzoruaren kategorizazio desberdinerako irizpideak indarrean dagoen legerian ezartzen dira.
6. 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

173.- artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak

1. Hirigintzako eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian ezartzen da.
 - a) Lege-esparrua garatuz, betebehar 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 eratorriten bada eta indarrean dagoen legerian horrela aurreikusten bada. Betebehar hori urbanizaezin gisa sailkatutako lursailera 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.

174.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatua

1. Eremu finkatuak (AC):
 - a) Plan honek finkatu egiten du hura onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea eta araubide hori gauzatzeko sustatutako proiektuak (konpentsazio- eta birpartzelazio-proiektuak, urbanizazio-proiektuak, obra-lizentziak...), araudi partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan identifikatzen dituen eremu finkatuetan. Eskubide eta kargak betetzat joko dira hirigintza-araubide bateratu hori gauzatzearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.
 - b) Plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak gauzatzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira, finkatze horrek justifikatzen duen moduan eta irismenarekin.
2. Jarduketa isolatuak:
 - a) Hiri-lurzoru finkatuan 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 xehatura egokitzeko, edo urbanizazio-obra osagarri zehatzak egitea, indarrean dauden legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako moduan eta irismenarekin.
 - b) Hiri-lurzoru finkatuan, Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-antolamendua jarduketa isolatuen bidez gauzatzen da. Jarduketa horiek eraikuntza-baldintzak zehazten dituzte, eta, hala badagokio, honako egoera hauen urbanizazio osagarria:
 - Lehendik dauden orubeak, hirigintzako antolamenduak urbanizatzea eraikuntzarako egokitzat eta nahikotzat hartu dituenak.
 - Eraiki daitezkeen lurzatiak, baldin eta, orube izaera eskuratzeko, urbanizazio-obra osagarriak egin behar badira, aldeztatik edo aldi berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikuluan ezarritakoaren arabera.
 - c) Plan Orokor honetan berriaz aurreikusi ez diren jarduketa isolatuak egiteko, jarduketa gauzatzeko unean dagoen partzela-atala hartuko da mugaketa gisa, eta jarduketa gauzatzeko unean, lurzati-eremuaren doikuntza puntualak

ARAUDI OROKORRA



egitea eskatu ahal izango dute, antolamendu xehatura egokitzeko. ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 40. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko desjabetze-jarduketak:
 - a) Zuzkidura Publikoa Gauzatzeko Jarduketak HAPOn Araudi Berezian adierazita daude.
 - b) HAPO aldatuta, beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen den kasu guztietan, zuzkidura publikoetarako lursailak desjabetu ahal izango dira, bai zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotutako jarduketak direlako (2/2006 Legearen 139. artikulua), bai jarduketek ukitutako lursailak (2/2006 Legearen 187. artikulua) lortzea aurreratzeke planteatutakoak direlako, bai ezein jarduketatan sartuta edo hari atxikita ez dauden zuzkidura guztiak (sistema orokorrak eta tokikoak), non, beren oinarritzko egoeraren arabera, egikaritze-epaia izango baitute:
 - Lurzoru urbanizatua: 2/2006 Legearen 186. artikulua (4 urte).
4. 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, eraikitzeko lizentzia ematen den unean, adierazi ahal izango da urbanizazio-obra osagarriak egin behar direla berehala titulartasuna eta jabari publikoa duten lursailetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikulua arabera, honako honen arabera:
 - Eraikitzeko/birgaitzeko proiektuarekin batera urbanizazio-proiektua aurkeztu beharko da, egin beharreko obraren arabera hala behar denean.
 - Udalak abalak edo beste neurri batzuk eskatu ahal izango ditu, urbanizazio-obra horiek gauzatzea bermatzeko.
 - c) Eraikuntza-jarduketa osatzeko, lurzorua 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 eraikitzeko udal-lizentzia eman aurretik.
 - Eraikuntza-proiektua bakarrik behar denean, hura izapidetu aurretik edo aldi berean eta nahitaezko udal-lizentzia eman aurretik.
5. Hiri-lurzorura bidalitako antolamendu-eremuak (kategoria edozein dela ere) Plan Bereziaren bidez garatuko dira. Plan horrek jarduketa isolatuak, zuzkidurakoak, integratuak edo hiri-ingurunearen gainekoak definitu eta/edo konbinatu ahal izango ditu, eta tresna horiek definitzeak ez du esan nahi jarduketa edo jarduketa mota bakar bati atxiki behar zaionik.

175.- artikulua.- Hiri-lurzoru finkatugabea

1. Hiri-lurzoru finkatugabea, jarduketa hauen bidez gauzatu ahal izango da hirigintza-antolamendua:
 - a) Zuzkidura-jarduketak:
 - Zuzkidura-jarduketa, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusia, lurzatian edo hiri-orubean egiten den jarduketa da, eta HAPO honek haren eraikigarritasun haztatua handitzen du, aurretik gauzatutakoarekin alderatuta. Hori dela eta, zuzkidura publikoak handitu behar izan dira, eraikigarritasunaren gehikuntza horren proportzioan.
 - Eraikigarritasunaren gehikuntza zehazteko, Katastroko datuetatik ateratzen den alde aurretik gauzatutako eraikigarritasuna hartu da kontuan. Alde aurretik gauzatutako eraikigarritasun hori plangintza egikaritzen den unean berrikusiko da, ondorengo doikuntzekin. Doikuntza horiek, besteak beste, kalkulaturako zuzkidura-gehikuntzari eragingo diote.
 - Zuzkidura-jarduketa honela definituko da: doan lortu eta laga beharreko zuzkidura urbanizatuak zehaztuko dira, eta, kontraprestazio gisa, planeamenduak adierazitako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza egotz daiteke, 123/2012 Estandarrei buruzko Dekretuaren 2. artikulua arabera gauzatutakoarekin alderatuta.
 - Zuzkidura-jarduketak araudi partikularren zehaztapenen arabera garatuko dira (fitxa bakoitza), eta xehetasun-azterketa eskatu ahal izango da (nahi izanez gero). Dokumentu horiek, gaitasunaren arabera, zuzkidura-jarduketa gauzatzeko baldintzak justifikatu eta arrazoiatuko dituzte.
 - Zuzkidura-jarduketei emandako eraikigarritasuna zati batean agortu ahal izango da, modu justifikatuan, eta, nolabehar ere, erabat agortu ahal izango da HAPOn indarraldi osoan.
 - Zuzkidura-jarduera garatzearen ondoriozko zuzkidura-estandarrak honela beteko dira, araudi partikularreko zehaztapenak kontuan hartuta:
 - zuzkidura-jarduketaren eremuan bertan, ukitutako azalera lagata.



- konpentsazio ekonomikoaren bidez, Udalaren Lurzoru Ondarearen kontuan eta programa espezifikoan sartu beharrekoa.
- proportzionalki lotzen zaion zuzkidura-taldeari egiten dion ekarpenaren bidez. Ondorio horietarako, HAPO honek lurzoru hauek zuzkidura-multzo gisa kalifikatu ditu, adierazitako zuzkidura-jarduketek kargura lortzeko:

- ERREKAGANE ZUZKIDURA-ELKARTEA, 1.119,20 m²-ko azalera, kostu unitarioa duena inguruneke eraikigarritasunean eta Santa Eugenia - Romoko 12. Eremu Homogeneoko VRSan oinarrituta.
 - ALGORTA ZUZKIDURA-ELKARTZEAREN AGD, 1.544,11 m²-ko azalera, kostu unitarioa duena inguruneke eraikigarritasunean eta Algorta Kostako Fronteko 3. Area Homogeneoko VRSan oinarrituta.
 - Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza gauzatzeko obra-lizentzia emateko prozesuan gauzatu da baimen hori, eta, betiere, lehen erabilerako lizentzia eman aurretik, lizentzia hori emateko baldintza gisa.
 - Ondorio horietarako, eraikuntza-proiektuaren memoriak atal espezifiko batean garatuko du zuzkidura-estandarrek betetzen direla justifikatzeko justifikazioa. Hori betetzea obra-lizentziaren baldintza izango da, eta lizentzia gauzatzeko epeak eta baldintzak adieraziko ditu.
 - Gainera, aurkezten den eraikuntza-proiektuak urbanizazio-obren eranskin bat jaso beharko du. Eranskin horretan, lagapen-azalera identifikatuko dira, eta HAPO honen ordenantzeekin bat urbanizatzeko baldintzak ezarriko dira. Zuzkidura-jarduketa berriak HAPOren aldaketa puntualaren bidez zehaztu beharko dira, edo Plan Bereziaren bidez, baldin eta indarrean dagoen HAPOak ezartzen badu gauzatu beharreko eraikigarritasun generikoa. Bertan kalkulatu geratuko dira sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura-azalera, hirigintza-estandarren eta horiek betetzeko moduen ondoriozkoak, eta tokiko sistemei dagozkienetan, deskribatutako zuzkidura-elkarteetan egokitu ahal izango dira.
 - Zuzkidura-jarduketa garatzearen ondoriozko betebeharrak honako hauen bidez bete beharko dira:
 - Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza lizentziaren edo abalaren aurretik lagatzea, lehen okupazioko eta/edo erabilerako lizentziara arte, amaitutako eraikigarritasunaren arabera.
 - Lehen okupazioko eta/edo erabilerako lizentziaren aurretik urbanizatutako Araudi Partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan zehaztutako zuzkiduren lagapena, Zuzkidura Jarduketaren eraikigarritasuna agortu ala ez.
 - Urbanizatu gabeko zuzkiduren konpentsazioa, zenbateko ekonomikoaren bidez edo HAPO honetan adierazitako zuzkidura-elkarteak lortzeko, lizentzia edo abalaren aurretik, lehen okupazioko eta/edo erabilerako lizentziara arte, amaitutako eraikigarritasunaren arabera.
- b) Jarduketa integratuak:
- Jarduketa Integratua, 2/2006 Legearen 138. artikulua arabera, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan jarduketa isolatuetan baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten den jarduketa da, urbanizatzeko jarduketa-programa bakarraren arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa hori egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez egin beharko da, araubide publikoan edo pribatuan, baita egikaritze-unitate horiek antolamendu-eremu desberdinetakoak direnean ere.
 - Hiri-lurzoruko jarduketa integratuak urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketek araubidearen arabera egingo dira.
 - Jarduketa integratuak Araudi Partikularrean eta HAPO honen antolamendu-planoetan diseinatu eta programatu behar dira.
 - Programazio hori bakarra da hiri-lurzoru finkatugabeen dauden eremuei eta plangintza orokorrak lurzoru urbanizagarrian definitutako sektoreei dagokienez.
 - Hartutako jarduketa-sistemaren arabera izango da haren garapena, eta indarrean dagoen legedian ezarritako prozedurei lotuko zaie.
 - Plan Orokorrak honetan ezarritakoa gorabehera, egikaritze-unitateak dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarri ahal izango ditu, eta plangintzak zehazten dituen zuzkidura-lursailak sartu edo atxikiko dituzte gutxienez.
 - Era berean, oro har, jarduketa-sistema Kontzertziatua izango da, araudi partikularrek edo garapen-plangintzak besterik adierazten ez badu. Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu ahal izango du, modu arrazoituan.
 - HAPO honetan aurreikusitako Jarduketa Integratuetako batzuek urbanizazio-eremu handiago bat dute definituta, eremu mugakideekin behar bezala konektatzeko eta errematatzeko. Urbanizazio-eremua berrikusi ahal izango da jarduketa integratuak gauzatean.
- c) Zuzkidura publikoetarako lurak lortzeko desjabetze-jarduketak:

ARAUDI OROKORRA



- Beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen den kasu guztietan, zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak desjabetu ahal izango dira, zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketari lotutako jarduketak direlako (2/2006 Legearen 139. artikulua), bai eta zuzkidura horiek ukitutako lursailak (2/2006 Legearen 187. artikulua) eta ezein jarduketari atxikita ez dauden zuzkidura guztiak ere (sistema orokorrak eta tokikoak), non, oinarritzko egoeraren arabera, egikaritze-epe bat izango duten:
 - Lurzoru urbanizatua: 2/2006 Legearen 186 artikuluan adierazitakoa (4 urte).

2. Hiri-lurzorura bidalitako antolamendu-eremuak (kategoria edo kategoriak kontuan hartu gabe) Plan Bereziaren bidez garatuko dira. Plan Berezi horrek jarduketa isolatuak, zuzkidurakoak, integratuak edo hiri-ingurunearen gainekoak definitu eta/edo konbinatu ahal izango ditu, eta tresna horiek definitzeak ez du esan nahi jarduketa edo jarduketa mota bakar bati atxiki behar zaizkionik.

176.- artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua

1. Plan honek lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dituen lursailak lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren kategorian sartzen dira, eta honako sektore hauek hartzen ditu barnean:

- a) Bizitegirako kalifikazio orokorra edo globala duten sektoreak:
 - S-R01 TOSU
 - S-R02 MURU
 - S-R03 PEÑA SANTA MARINA
 - S-R04 DENDARIENA
 - S-R05 DILIZGOIKOA
- b) Ekoizpenerako jarduera ekonomiko mistoko kalifikazio orokorra edo globala duen sektorea:
 - S-M01 MARTITURRI

2. S-R01, S-R02, S-R03 eta S-M01 sektoreak xehetasunez ordenatuta daude Plan Orokorraren honetan, eta S-R04 eta S-R05 sektoreak, berriz, dagokion Plan Partzialaren bidez garatu behar dira.

3. Lurzoru urbanizagarrien zuzenbide iragankorra:

- a) Plan Orokorrak 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-obra gauzatu arte.
- b) Aurreko inguruabarrak gertatu arte ezin izango da eraikinerik, erabilerarik edo instalaziorik egin, indarrean dagoen legerian aurreikusitakoak izan ezik.

4. Ahalmenak lurzoru urbanizagarrian:

Sektorekatutako lurzoru urbanizagarrian, dagokion garapen-plangintza onartzen ez den bitartean, hirigintza 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, nolatan ere, inolako kalte-ordainik gabe eraitsi ahal izango dira, Udalak hala erabakitzen duenean. Baimena Jabetza Erregistroan agerraraziko da, jabeak onartutako baldintzetan.

177.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezina

1. Lurzoru urbanizaezinean jarduketak garatzeko, HAPOK bi bide aurreikusten ditu:

- a) Zuzeneko jarduketa, Plan Orokorrak 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 alde 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 gutziz 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 paisaiar- 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.
 - Hidrokarburuak (gasolioa, 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, alde zurretik beharrezko diren foru- eta lurralde-administrazioen txostenak eta baimenak lortu beharko dira.

3. Zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko desjabetze-jarduketak:

Beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen den kasu guztietan, zuzkidura publikoetarako lursailak desjabetu ahal izango dira, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotutako jarduketak direlako (2/2006 Legearen 139. artikulua), bai eta zuzkidura horiek ukitutako lursailak (2/2006 Legearen 187. artikulua) eta ezin jarduketari atxikita ez dauden zuzkidura guztiak ere (sistema orokorrak eta tokikoak), non, oinarritzko egoeraren arabera, egikaritze-epe bat izango duten:

— Landa-lurzorua: HAPOren indarraldi osoa.

178.- artikulua.- Gauzatzeko epeak

1. Jarraian, jarduketak hasteko epeak ezartzen dira, hau da, hasiera ematen dion administrazio-ekintza, eta planean oro har arautzen dira, araudi partikularrak ezartzen duenari kalterik egin gabe.

2. Hirigintza-erlaketako jarduketak hasteko epe orokorrak:

- a) Urbanizazio berriko jarduketak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik aurrera. Nolanahi ere, araudi partikularreko fitxetan adierazitakoa gailentzen da, eta fitxetan ANU 4 eta 5, S-R04 DENDARIENA eta S-R05 DILIZGOIKOA erakundeetarako ezarritako baldintza objektiboak (dagokion PP izapidetzeko lehen okupazioko lizentzien % 75) eta sekuentziazioa gailentzen dira. 8 urteko epeak ez die eragiten 4 eta 5..
- b) Urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak (ARRU): 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik aurrera. Nolanahi ere, araudi bereziko fitxetan adierazitakoa etorriko da lehenengo.

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

4. Eraikuntzako jarduketak hasteko epe orokorrak:

- a) Araudi Berezian definitutako eraikuntza berriko jarduketa isolatuak: 8 urte Plan Orokor hau behin betiko onartu zenetik.
- b) Lehendik dauden eraikinak ordeztzea eta eraikinak birgaitzea: plan Orokorren 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.

ARAUDI OROKORRA



- 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 gauzatu daudela ulertuko da, baldin eta sustatzaileak Udalari jakinarazten badio urbanizazioa entregatzeko edo eskuragarri jartzeko aurreikusitako lekua eta ordua, zuzendaritza fakultatiboak obraren azken ziurtagiria eman ondoren, eta urbanizazio-obraren harrera amaitzen bada, dagokion harrera-akta sinatuta, betiere Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 198 artikulua.
- 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

179.- 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:
- a) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.
- b) Aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan araututako urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, jarduketa isolatuetan, hala badagokio, beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.
- c) 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 eraikitzeko 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-proiektuaren aurretik eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko da, bai eta eraikitzeko udal-lizentzia eman ere. Proiektu horiek eranskin gisa sartuko dira eraikuntza-proiektuan, eta dagokion lizentziaren bidez baimenduko dira, Udalak horretarako onartzen duen Udal Ordenantzak bestelakorik arautzen ez badu.
5. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 195.2 artikuluan aipatzen den proiektuaren bidez definitu eta tratatu ahal izango dira herri-lanak eta, zehazki, tokiko sistema orokorren sarea integratutako zuzkidura publikoak.

180.- 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-lurzorueta eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako



zonakatzeko xehatua, jarraian adierazitako salbuespenekin. Ildo horretan, berriaz ulertuko da plangintza definitutako zerbitzu-azpiegituren sareen trazadurak eta ezaugarriak adierazgarriak direla, eta, beraz, horiek behin betiko zehazteko, urbanizazio-obren proiektuak erabiliko dira beti.

- a) Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreikusitako birdoikuntzak ezin izango dira hedatu honako hauetara:
 - Lurzati eraikigarrien zonakatzeko 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.
 - Plangintza aurreikusi gabeko bide-elementuak irekitzea.
 - Plangintza 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.

181.- 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. Zehaztaren nahikorik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu beharreko baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, udal-sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren arabera.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektua egiteko lanak hasi aurretik, horri buruzko jarraibide egokiak eskatu beharko ditu.
4. Nolanahi ere, urbanizazio-obren proiektuek, hirigintza-plangintza 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.

182.- 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-kontrolatan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu- eta prozedura-baldintzak bete beharko dira.

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1. ATALA. HIRI-LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATZEA

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

ARAUDI OROKORRA



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 urbanizatuan eraikinari eusteko sestren kotak ere, urbanizazio-obrak 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 egokitut jotzen den hirigintza-dokumentua izapidetzea eskatuko du.
4. Eraikina ordeztuz gero, xehetasun-azterketa bat idatzi beharko da, bolumenak eta lerroakadurak ezarritako baldintza berrien arabera birformulatzeo eta, nolahi ere, hartutako irtenbiderik onena justifikatzeko.

184.- 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 lurzatiean 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-obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
 - d) Kasuan kasuko urbanizazio-obrak aldez aurretik gauzatea; nolahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, egokitut jo daiteke obra horiek eta eraikuntza-obrak 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 ordeztuz eraikin berriak eraikitzea barne, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lurzatiean, 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-obrak zehazteko eta gauzatzeko behar den proiektua behin betiko onartzea.
 - c) Lagapen-eginbeharrak 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.
 - 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 eraikitzeo 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-obrak 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 horri lotutako zuzkidura publikoetarako lursailak aldez aurretik eta/edo aldi berean Udalarri lagatzea.



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

2. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITZEA

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

- Oro har, dagokion plan xehekatua formulatu eta onartzen ez den bitartean, urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinek 2/2006 Legearen 101.3.c artikuluan aipatzen diren lehendik zeuden eraikinen berezko izaera izango dute.
- 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 artikulua 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 obrak, betiere lege horretan bertan zehaztutako aurre-erregimenari kalterik egin gabe.
- Plangintza xehekatua onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak horietan araututako behin-behinekotasun-baldintzetan ezartzea baimenduko da.
- 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.
- 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 ERAIKITZEA ETA EZARTZEA

186.- artikulua.- Zehaztopen orokorrak

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

187.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan

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

ARAUDI OROKORRA



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

188.- 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-ebaluzioa 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 PRINTZIPIO OROKORRA

189.- 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.

190.- 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:
 - a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduekin bateragarriak diren erabileretara bideratzea.
 - b) Seguritasun-baldintza legeetan, osasungarritasunean, irsgarritasun unibertsean, apainduraren eta erabilera horien euskarri izateko legeek eskatzen dituzten gainerakoetan kontserbatzea.

ARAUDI OROKORRA



- c) Administrazioak turismo- edo kultura-arrazoiengatik edo hiri-ingurunearen kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko agintzen dituen obra gehigarriak egitea, kontserbatzeko legezko betebeharrera iritsi arte. Azken kasu horretan, obrak Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarriko eskakizun guztiei edo batzuei egokitu ahal izango zaizkie, eta Administrazioak modu arrazoituari finkatu beharko du horietako bakoitzerako lortu beharreko kalitate-maila.
3. Landa-lurzoria 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; lurzoruaren, uraren edo airearen kutsadura prebenitu behar da, bai eta beste ondasun batzuetan behar ez bezala kutsatzen diren immisio kutsatzaileak ere; eta, hala badagokio, berreskuratutako erabilerak aseguratuta behar dira. Betebehar hori betetzeak ez du salbuesikoa 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 oinarriko 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 betebeharra dute, kontserbatzeko betebeharraren edukieren 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 apaintura publikoko baldintzetan mantendu beharko dituzte, hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen kasuetan beharrezkoak diren egokitzapen-obrak eginez.
6. Kontserbatzeko betebehar orokor horren barruan sartzen dira honako obra hauek:
- Eraikuntzetako berezko zerbitzu eta elementuen erabilera eta funtzionamendu egokia ziurtatzeko eta osagaien ohiko birjarpenera ziurtatzeko beharrezkoak diren lanak eta obrak.
 - Eraikuntzak eta instalazioak berrezarri eta segurtasunari, osasungarritasunari eta apaintura 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 ordezkatuz.
 - Behar diren hiri-ingurune- jarduketak.
 - Obrak edo segurtasun-neurriak beharrezkoak diren bitartean, kontserbatzeko eginbeharra eten egingo da eraikina aurri-egoeran deklaritzen 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, legez 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 15.3 artikuluan arabera, kontserbatzeko betebeharra izango da jabeen kontura egin behar diren obraren muga, baldin eta Administrazioak obra horiek agintzen baditu arrazoi turistikoen edo kulturalen edo hiri-ingurunearen kalitatea edo iraunkortasuna hobetzeko, oin berriko higiezin bat eraikitzeko egungo balioaren erdian ezartzen da. Obra horiek jatorrizkoaren balioak 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, urriaren 30eko 7/2015 Errege Lege Dekretuaren 15. artikuluan (LHBLTB) ezarritakoa aplikatuko da, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikuluan ezarritako irismenarekin.



2. ATALA. ESKU HARTZEKO ERREGIMEN ARRUNTA

191.- 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 urbanizatea):
 - Berrurbanizotzat 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)
 - Birmoldaketatzen 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, ordeztea eta eguneratzea ere birmoldaketa-obratzat hartuko dira.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

- Urbanizatzeko esku-hartze guztietan, HAPON 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.

192.- artikulua.- Eraisteko esku-hartzeak

1. Eraistea lehendik dagoen eraikin bat erabat edo zati batean desagertzea 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 eraispin-obrak:
 - Lehendik dagoen eraikina erabat suntsitzea eta behin betiko desagertzea helburu dutenak dira.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

- Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean legez kanpokotzat jotzen diren eraispinak 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-haustek egiteaz gain, eraikitakoa berreraikitza behartu ahal izango dira, babestutako higiezinak izanez gero, dagozkien zehapen ekonomikoei kalterik egin gabe.
- Finkak besterenduz gero, eskurataleak 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 garrailatu eta kudeatzerakoan.

193.- 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 dituena. 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 jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritakoaren arabera, birgaitzeko obra hauek bereizten dira:

- a) Zaharberitze 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 aipatutako balioen arabera erabilera edo erabilerak ahalbidetzeko.

- b) Zaharberitze kontserbatzaileko obrak:

- Eraikin edo instalazio baten gaineko eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gaineko eraikuntzako esku-hartze mota bat da, garrantzi bereziko balio arkitektonikoen ez duena, baina eraikitako ondarearen zati interesgarria dena, elementu garrantzitsua baita tipologiaren ikuspegitik, bere barne-banaketatik, banaketa bertikaleko elementuen antolaketatik, lursailaren okupazioa eta kokapenatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.
- Zaharberitze 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, zaharberitzea eta beritzea, 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 mantentzea edo hornitzera ere, gutxieneko higieze-zerbitzuei, 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, 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 egitura 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 ordezkatzuz eta zimenduak jarritz, 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.

ARAUDI OROKORRA



4. Aplikatu beharreko araubidea:

- Oro har, birgaitze-obretan, lehentasunekat hartuko dira, beti, kultura-ondarearen arauditik eratorritako kontserbazioari eta babesari buruzko zehaztapenak.
- Birgaitze integralaren 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. Horrela, esku-hartze mota honetan, lerrokatze ofiziala OP-01 plano-sortan zehaztutako antolamendu xehatuak ezarritakoa izango da. Lerrokatze ofizial horretatik kanpo geratzen den lurzatiaren azalera doan lagako da, inolako kargarik gabe eta jabari publikoari atxikitzeko. Hori guztia obra-lizentziaren baldintza izango da, eta azalera hori ez da Plan Orokor honetan Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketa gisa identifikatu. Beraz, birgaikuntza-jarduketa gauzatzearen arabera izango da lizentzia hori lortzea. Horrela, aurkezten den birgaitze-proiektuak urbanizazio-eranskin bat izan beharko du, lagapen-azalera identifikatuko duena, eta lehen erabilerako lizentzia emateko baldintza gisa gauzatu 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, distortsio eta kontrastatu dezaketanak.

194.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku-hartzeak

1. Araudi hau aplikatzeari dagokionez, eraikin berritatz hartuko da eraikin berri bat egitea, lehendik dagoen eraikina kendu edo ordeztaren 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 ordeztan delako (alde zurretik eraitsi delako), bolumetria nabarmen aldatuz eta/edo erabilerara nagusia aldatuz edo ez.
- b) Berreraikitze obrak:
 - Eraikin bat eraistea eta, ondoren, ondoriozko lurzatiaren berreraikitzea edo hiri-bilbearen barruan partzelak gehitzea dakartenak dira. Ateratzen den bolumena jatorrizko bolumenaren antzekoa den kasuak hartzen ditu (altueratik eta hondoengatik egin beharreko zuzenketak salbu), eta eraikinaren parametro orokorretan funtsezko aldaketarik gertatzen ez den kasuak.
- c) Handitze obrak:
 - Lehendik dagoen eraikin baten bolumetria handitu nahi duten obrak dira, eraitsi gabe, eta oinplanoan okupaziorik handiena duten kasuak zein gainera ikuntzakoak hartzen ditu kontuan.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

- a) Solairu berriko 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) Ordezkatze obrak:
 - Ordezpen-kasuetan, eta araudi partikularrak kontraktorik ezartzen ez badu, eraikigarritasuna, hasiera batean, lurzoruaren okupazio-parametroen, eraikuntza-lerrokatzen, eraikuntzaren altueraren eta lehendik dauden solairu kopuruaren aplikazioak zehaztuko du, betiere aurreko obra-lizentzian baimenduta badaude.
 - Eraistea eta eraikuntza berria baimentzeko lizentzia eman aurretik, dagokion xehetasun-azterlana izapidetu beharko da, lerrokatzeak eta sestrak zehazteko eta eraikin berriaren bolumenak antolatzeke. Ondorio horietarako, kontuan hartuko dira Plan Orokor honen parametroak eta gainerako zehaztapenak, bizigarritasun-baldintzak, sektoreko araudia eta aplikatzekeak diren gainerako erregulazioak. Eraikin berriaren eraikigarritasuna parametro eta zehaztapen horietatik ondorioztatzen dena izango da, nahiz eta alde zurretik gauzatuak baina txikiagoa izan. Hala ere, lurzatiaren okupazioa edo solairu kopurua aldatzearen bidez egokitu ahal izango da.
 - Ordezkatu beharreko eraikigarritasuna aurretik gauzatuak baina txikiagoa bada, aldea ez da ordainduko.
 - Xehetasun-azterlana behin betiko onartzeko, sektoreko baimen guztiak eduki beharko dira, zortasun aeronautikoei buruzkoak barne.

ARAUDI OROKORRA



- Lerrokatze ofiziala OP-01 plano-sortan zehaztutako antolamendu xehatuak ezarritakoa izango da. Lerrokadura ofizial horretatik kanpo geratzen den lurzatiaren azalera doan lagako da, inolako kargarik gabe eta jabari publikoari atxikitzeko. Hori guztia obra-lizentziaren baldintza izango da, eta azalera hori ez da Plan Orokor honetan Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketa gisa identifikatu; beraz, ordezkapen-jarduketa gauzatzearen arabera izango da lizentzia hori lortzea. Horrela, aurkezten den eraikuntza-proiektuak urbanizazio-obren eranskin bat jaso beharko du, lagapen-azalera identifikatuko duena, eta benetan gauzatu da lehen erabilerako lizentzia emateko baldintza gisa.
- Eraikuntza-lerrokadura eta lerrokadura ofiziala, oro har, bat etorriko dira portu zaharreko lurzatiaren eta etxadian eraikitako lurzatiaren azpierreduetarako.
- Eraikuntza irekiko lurzatiaren azpierreduetarako, dentsitate baxuko eraikuntza bateratuko lurzatiarako eta dentsitate baxuko eraikuntza isolatuko lurzatiarako eraikuntza lerrokadura 4 metrokoa izango da, lerrokadura ofiziala errespetatuz, edo 0 metrokoa, kale bakoitzean dagoen hiri diseinuaren arabera.
- Partzela beraren barruko mugetatik edo eraikinetatik bereiztea azpionakatzeak eraiki gabeko lurzatiarako ezarritakoak izango dira.

c) Handitzeko obrak:

- Araudi partikularrean berariaz jasotako kasuetan bakarrik handitu ahal izango da eraikina, HAPO honetan zuzkidura-jarduketa bat definitu delako.
- Honako hauek ez dira handitze-obratzat hartuko:
 - irisgarritasun-baldintzak eta/edo efizientzia energetikoa hobetzeko neurriak.
 - balkoiak, terrazak edo egutera ixtea, Plan Orokor honen eta 80/2022 Bizigarritasun Dekretuaren arabera egiten diren etxebizitzetan sartzeko.
 - HAPO honen araudiaren arabera eraikigarritasun-handitze gisa zenbatzen ez diren eraikuntzako esku-hartze guztiak.
- Handitze-lanak beti egokitu beharko dira indarrean dagoen araudira eta, bereziki, HAPO honen araudi berezira, dagozkion baimen sektorial guztiak izan beharko dituzte, zortasun aeronautikoei dagozkienak barne.
- Bat ez datozen kidegoen kasuan, handitze-obrak Araudi Partikularreko dagozkion fitxan ezarritako eraikuntza-parametroak betetzearen baldintzapean egongo dira.
- Lehendik dagoen eraikinari solairu berriak gehitzen bazaizkio, eraikin zabalduaren fatxadekin integratuko da konposizioan eta formalki, betiere araudi honetan zehaztutako baldintzen arabera.

195.- 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 ordezkatzek berekin ekarriko du, nahitaez, jardueraren beraren oinarritzko eskakizunak betetzea, bai eta lizentzian adierazitako gorabeherak konpontzea ere.
 - b) Nolanahi ere, jarduera baten ordezkari beste bat jartzeak erabilera eta erabilgarritasuna galtzen duten elementu pribatibo guztiak ezabatzea dakar nahitaez.

3. ATALA. ESKU HARTZEKO ARAUBIDE BEREZIA

196.- artikulua.- Legezko aurri-egoera

1. Berehalako aurri fisikoa: aurri fisikoko egoeran egongo da higiezinaren egitura- eta euste-elementuak hainbestearaino kaltetuta daudenean, non elementu horiek ordezkatu edo berreraiki behar diren.
2. Aurri ekonomikoa: aurri-egoera ekonomikoa 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. Hirigintza-aurriak: hirigintza-aurrian egongo dira, baldin eta eraikin edo eraikuntza bati egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egiturazko finkapena itzultzeko egin beharreko konponketak ezin badira baimendu eraikina antolamenduz kanpo dagoelako.

ARAUDI OROKORRA



4. Eraikuntzaren bat edo haren zati bat aurre-egoeran dagoenean, Udalak, ofizioz edo alderdiak eskatuta, aurre-egoera deklaratu du, eta guztiz edo zati batean eraistea erabakiko du, jabeai eta bizilagunei entzun ondoren, berehala galarazten duen arriskurik izan ezean.
5. Aurre-deklarazioaren prozedura
- a) 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 errealen titularrak.
 - Eskiera 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.
- b) 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.
- c) 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 ziztazioa eginez egoki den dokumentazioa aurkez dezaten, edo, bestela, berehalako aurre-egoera fisiko osoa edo partziala deklaratzeko eta, hala badagokio, hustea bidezkoa den.
- d) Espediente, nolanahi ere, prozedura hauetako baten arabera ebatziko da:
- Eraikina aurre-egoeran dagoela deklaratzeko, eta eraikina husteko eta eraisteko agintzea.
 - Eraikitze-independentzia duenean, higiezinaren zati bat aurre-egoeran dagoela deklaratzeko, eta eraistea eta gainerakoak kontserbatzeko agintzea.
 - Aurre-egoerarik ez dagoela deklaratzeko, eta higiezinaren segurtasuna eta osasungarritasuna eta apaindura publikoa mantentzeko neurriak hartzea, jabeak egin beharreko obra zehatzak zehaztuz.
6. Aurre-deklarazioaren ondorioak
- Aurre-deklarazioak berez ez du gaitzen eraistea, baizik eta eraipen-proiektua aurkeztea eta onartzea. Jakinarazpenean, eraistea zein epetan hasi behar den adieraziko da.
 - Administrazioak aurre-deklarazioa egiteak edo premiazko neurriak hartzea ez ditu jabeak salbuesten zabarkeriagatik edo higiezinaren jabetza funtzio sozialaren ikuspuntutik mugatzen duten legeko betebeharrak betetzeari uzteagatik eska dakizkiekeen erantzukizun guztietatik. Horretarako, aurre-espeditentzia hastearekin batera, aurre-erantzukizun egintza erantsi behar da, kontserbatzeko betebeharra ez betetzeari buruzko ikerketak egiteko.
7. Babestutako eraikinen aurre-deklarazioa eta eraistea:
- Kalifikatutako eta inbentariatutako kultura-ondasun higiezinak aurre-egoeran daudela deklaratzeko espedienteen arauketari eta prozedurari dagokion guztian, bai eta ondasun horiek eraisteko jarduketan ere, Eusko Jaurlaritzak alde aurretik desafektatu ondoren, dagokion legerian xedatutakoa beteko da, kalifikatutako eta inbentariatutako kultura-ondasunen aurre-egoeraren deklarazioari eta ondasun horiek eraisteari buruzko ebazpenaren aurreko eta ondorengo jarduketari dagokienez.

197.- artikulua.- Beteazteko 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:

ARAUDI OROKORRA



2. Aginduaren arrazoiak askotarikoak izan daitezke:
 - a) Eraikinak eta eraikuntzak nahitaez birgaitzea.
 - b) Eraikuntzak erabilerei, segurtasunari, bizigarritasunari eta estetikari buruzko araudira egokitzeko obrak.
 - c) Birgaitzeko obrak, fatxadak, mehelinak eta bide publikotik ikus daitezkeen edo bisitatu daitezkeen espazioak.
 - d) Gorabeherak egokitzeko obrak.
 - e) Bat ez datozen elementuak, eraikinak eta eraikuntzak egokitzeko obrak.
 - f) Interes turistiko edo kultureko arrazoiengatik egokitzapen-obrak.
 - g) Eraikinetan elementu apaingarriak egokitzeko, berritzeko eta zaharbertitzeko obrak.
 - h) Osorik edo zati batean eraitziko eraikin babestuak berreraikitze obrak.
 - i) Bide publikoaren lerrokaduraren elementu pribatuen inbasioa.
 - j) Eraikuntzako ur-ihesak eta/edo euri-uretako ur beltzen kutsadura, eta alderantziz
 - k) Aipatutako legezko arrazoiaren oinarritutako beste edozein.
3. Errekerimendua eraikin edo elementu babestuei buruzkoa bada, behin eta berriz emandako agindua ez betetzeak ahalmena emango dio administrazio jarduleari 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. Irigarritasunaren, segurtasunaren, osasungarritasunaren eta apainduraren arloko gutxieneko baldintza orokorrak:
 - a) Kontserbatzeko betebeharra betetzeko eta, hala badagokio, betearazpen-aginduak eman izana justifikatzeko, gutxienez jotzen dira honako baldintza hauek:
 - b) Hiri-bilbean hutsik dauden orubeei eta lurzatiei dagokionez:
 - Orubeak itxura bidez hesitu beharko dira, elementu zorrotzik, ebakitailerik edo lesioak eragin ditzaketen bestelako elementurik gabe.
 - Orubeak zaborrik eta landaredi inbaditailerik gabe mantenduko dira, eta ezingo dira erabili aldi baterako hornikuntza- eta biltegi-eremu gisa, horretarako udal-lizentzia ematen ez bada behintzat.
 - Orube eta lurzatiei igaro daitezkeen azpiegitura-sareen eta hiri-zerbitzuen bide-zortasunak errespetatu eta babestuko dira.
 - c) Urbanizazio-elementuen kontserbazioari dagokionez:
 - Orubeen eta lurzatiei titularren ardua da hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen sareen harguneak eta instalazioak zainzea eta erabilera-baldintza egokietan mantentzea.
 - Titulartasun pribatuko urbanizazioen kasuan, lankidetzarako erakundeak arduratuko dira galtzadak, espaloiak, azpiegitura-sareak, hiri-zerbitzuak eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak zainteaz eta erabilera-baldintza egokietan mantentzeaz.
 - d) Eraikuntza eta eraikinen kontserbazioari dagokionez:
 - Ura igarotzean itxurak eta estalki estankorak 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, eraikinaren 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, pertsoneri edo ondasunei 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 artikulua honetan ezarritako baldintza orokorrak osatu edota aldatzeko.



4. ATALA. ALDEZ AURRETIK EXISTITZEN DIREN ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDE JURIDIKOA

198.- artikulua.- Antolamenduz kanpo

1. Aldez aurretik existitzen diren eraikinen araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

Atal honetan, oro har, hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinen araubidea ezartzen da, bai plangintzarekin bat datozenak, bai bat ez datozenak. Azken kasu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan, araudi partikularrean araututako egoerei kalterik egin gabe.

2. Ondarearen Katalogoan jasotako ondasunak babesteko eta kontserbatzeko araubidea Katalogoan bertan, Araudi Orokor honen VIII. tituluari eta Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarrita dago.

3. Antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

- a) 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat joko dira plangintzak epe jakin batean desagertzea aurreikusitako eraikin, eraikuntza eta instalazioak, jarduketa integratuetan edo sistema orokorrak eta lokalak egikaritzeko jarduketetan.
- b) Antolamenduz kanpoko elementu horiek antolamendu xehatuko planoetan identifikatuta daude (OP-02 seriea).
- c) Aldi baterako, Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzea eskatzen duten eremuetan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak, hasierako onespina eman arte, hurrengo artikuluan aurreikusitako desadostasunen berezko araubidea baliatu ahal izango dute, betiere esku-hartzearen ondoriozko balio-gehikuntzari uko egiten diotela jasota badago.
- d) Era berean, antolamenduz kanpoko araubideari lotuta egongo dira eraikin, eraikuntza eta instalazioak, baldin eta horiek eraisteko neurriak hartu ezin badira, 2/2006 Legearen 224.4 eta 5. artikuluetan aurreikusitako baldintzetan.
- e) Antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez
 - Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimentzen. Ezta ezaugarri orokorrak sendotzea, modernizatzea edo hobetzea ere.
 - Ondorio horietarako, hobekuntza-obratzat hartuko dira eraikuntzaren edozein alderditan jardutera bideratutakoak, baldin eta bizigarritasun-, irisgarritasun- edo iraunkortasun-baldintzetan oinarrituta/justifikatuta ez badaude edo baldintza horiek gainditzen badituzte.
 - Modernizazio-obratzat hartuko dira eraikuntza-elementuak gehitzeko edo ordeztzeko obrak edo eraikuntza-teknikak eta/edo -teknologiak erabiltzekoak, baldin eta horiek ez badaude oinarrituta/justifikatuta edo ez badituzte gainditzen bizigarritasun-baldintzak, irisgarritasuna edo jasangarritasun energetikoa.
 - Finkatze-obratzat hartuko dira eraikuntzaren egonkortasunean jardutera zuzendutakoak, egitura-elementu nagusiak berrituz, ordezkatzu edo sendotuz, hala nola portikoak, habeak, zutabeak, karga-hormak..., elementu horien gutxienez % 30 baino gehiago berrituz, ordeztuz edo sendotuz.
 - Eraikina edo instalazioa mantentzeko obrak soilik baimentzen dira, gutxienezko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko.
 - Ondorio horietarako, eraikina edo instalazioa gutxienezko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obratrat hartuko dira DB-HS Osasungarritasuna eta DB-HE Energia Aurrezteko Eraikuntzako Kode Teknikoa, DB-SUA Erabilera- eta Irisgarritasun-segurtasuna, 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak, 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatutako arauak arautzen dituenak, eta gai horiek arautzen dituzten gainerako arauak.
 - Ez da baimentzen eragindako lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
 - Lehendik dauden erabilera mantentzea baimentzen da, baina ez beste batzuekin ordezkatzeko, ezta erabilera berriak ezartzea ere.
- f) Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean ohiko baliabide teknikoaren bidez antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako zatitik bereiz daitezkeen eraikin edo eraikin-kidego baten zati bat dagoenean, antolamenduz kanpoko erregimenetik salbuesita eta dagokion araubidearen mende geratuko da, proposatutako antolamenduaren arabera.
- g) Antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako eraikinek, eraikinek edo instalazioek, proiektuan dagoen sistema orokor baten eremuan daudelako, antolamenduz kanpoko kalifikazioa galduko dute, baldin eta kalifikazio hori egin ondoren

ARAUDI OROKORRA



jabari publikoa eratzeko desjabetutako lurretan sartuta ez badaude, eta dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduaren arabera.

4. Plangintzarekin bat ez datozen hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak
 - a) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.b) artikuluaaren arabera, plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikin edo instalazioak dira, agindu gabekoak izan ezik, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.
 - b) Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez, eta araudi partikularrean ezarritakoari kalterik egin gabe:
 - Oro har, eraikuntzaren eta instalazioen baldintzak sendotzeko, handitzeko, kontserbatzeko, apaintzeko eta hobetzeko obrak baimentzen dira, betiere antolamenduarekin bat ez etortzearen arrazioiak areagotzen ez badira.
 - Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimentzen. Berreraikitzeak ere ez, antolamendu xehatu berrira egokitzen ez badira behintzat, eta hori alde aurretik egiaztatu beharko da izapidetzen den xehetasun-azterketan.
 - Lursailak ezin dira zatitu.
 - Lehendik dauden erabilerak mantentzea eta beste batzuekin ordezkatzeta edo erabilera berriak ezartzea baimentzen da, betiere aplikagarria den erabileren bateragarritasun-araubidera egokitzen badira.
 -
5. Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak: Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, kasu bakoitzean, Plan honetan haien zatitza ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara (bereizgarriak edo baimenduak) bideratutakoak, gaur egungo eraikuntza-parametroekin sendotzen baitira.
6. Antolamendu xehatua egiteke duten area eta sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:
 - a) Egoera horretan daude Plan Orokor honetan mugatutako hiri-lurzoruko eremuetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, plan berezi eta partzialen xede izan behar baitute antolamendu xehatua zehazteko.
 - Aldi baterako, eta plangintza xehatuaren hasierako onespina eman arte, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak bat ez datozenen berezko erregimenari atxiki ahal izango zaizkio, betiere esku-hartzearen ondoriozko balio-gehikuntzari uko egiten diotela jasota badago.
 - Plangintza xehatua behin betiko onartu ondoren, onartutako antolamendu xehatuari egokitzen zaion araubidearen mende geratuko dira.
 - b) Eraikin, eraikuntza eta instalazio horietan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez, eta garapen-plangintza onartzen ez den bitartean:
 - Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimentzen. Ezta ezaugarri orokorrak sendotzea, modernizatzea edo hobetzea ere.
 - "Hobetzeko, modernizatze edo finkatzeko obrak zehazteko, arau hauetan antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoa beteko da.
 - Eraikina edo instalazioa mantentzeko obrak soilik baimentzen dira, gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko.
 - Eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obrak zehazteko, arau hauetan antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoa beteko da.
 - Ez da baimentzen eragindako lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
 - Lehendik dauden erabilerak eta behin-behineko erabilerak mantentzeko baimena ematen da, 2/2006 Legearen 36. eta 37. artikulua.
7. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko beste egoera batzuk
 - a) Aurreko artikuluetan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik zeuden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako jorratutako egoerak honako hauekin osatuko dira:
 - Lehendik zeuden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, zuzkidura-jarduketetan sartuta daudenak eta altxatzeko proposamenek edo antzeko jarduketek ukitutakoak.
 - Eraikin, instalazio eta erabilera toleratuak.
 - Antolamenduan dauden eta ordezeko eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak.



- b) Lehendik zeuden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, zuzkidura-jarduketetan sartuta daudenak eta altxatzeko proposamenen edo antzeko jarduketan eraginpean daudenak, Plan Orokor honen Araudi Berezia identifikatuta daude.
- Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamenduarekin bat badatoz finkatuko dira horiek guztiak, nahiz eta altxaerak edo antzeko jarduketak egin daitezkeen.
 - Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira. Altxatzeko jarduketak edo antzekoak egungo eraikina mantenduz edo eraitsiz egin ahal izango dira, egungo eraikina katalogatuta egoteagatik mantendu behar denean izan ezik.
 - Altxatzeko jarduketak edo antzekoak gauzatzeko, alde zurretik eta/edo aldi berean zuzkidura-betebeharrak bete behar dira, eta hirigintza-eraikigarritasuna Administrazioari laga behar zaio (eraikigarritasunaren % 15eko gehikuntza).
 - Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordezkari dagokion antolamendu xehatua baimendutako beste batzuk jartzea ere.
- c) Eraikin, instalazio eta erabilera toleratuztat joko dira, planteatutako hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozenak eta aldi baterako finkatzen direnak, plan honetan edo plana garatuko duen plangintza xehatua ezarritako moduan eta baldintzetan.
- Antolamendu barru egongo dira eraikinak eta instalazioak mantentzen diren bitartean.
 - Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeak, ezta berreraikitzeak ere, antolamendu xehatu berrira egokitzen ez badira behintzat, eta hori alde zurretik izapidetzen den xehetasun-azterketan ziurtatu beharko da.
 - Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordezkari dagokion antolamendu xehatua baimendutako beste batzuk jartzea ere.
- d) Antolamenduan dauden eta ordezkari eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikin eta instalaziotzat hartuko dira Plan honek gaur egungoak partzialki ordeztzen dituzten eraikuntza-parametroak (lerroakurak...) ezartzen dituenak.
- Kasu horietan, oraingo eraikuntza finkatu egingo da, eta parametro berriak aplikatuko dira ordezkari kasuan.
 - Ezaugarri orokorrak sendotu, modernizatu edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez bolumena edo egungo azalera eraikia handitzeak.
 - Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordezkari dagokion antolamendu xehatua baimendutako beste batzuk jartzea ere.
8. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak
- a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak, Plan Orokor honek debekatzen dituenak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateraezina direnak, baldin eta horien gabeziak neurri zuzentzaileekin konpondu ezin badira, antolamenduz kanpoko erabileratzat hartuko dira.
- Eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, hiri-lurzoruan antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako xedatutakoa aplikatuko da, Araudi Orokor honetan. Nolanahi ere, ingurumenean, segurtasunean eta osasungarritasunean izango dituen eraginak murriztuko dituzten obrak egin ahal izango dira.
- b) Antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako, plangintzarekin bat ez datozen edo antolamendu xehatua egiteke duten eremuetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan dauden erabilerari dagokienez, antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako, plangintzarekin bat ez datozen edo Araudi Orokor honetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoa beteko da.
9. Antolamenduz kanpoko eta planarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean.
- a) Lurzoru urbanizaezinean, honako hauek hartzen dira antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalaziotzat:
- 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan adierazitako baldintzak betetzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
 - "Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak baimendu gabeko erabilerak hartzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak, lehendik dagoen erabilera onartuztat "jotzen ez direnak.
 - Horietan, eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxiengo bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko obrak soilik baimentzen dira.



- Eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obratzat hartu behar diren obrak zehazteko, arau hauetan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoa beteko da.
 - Antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako eraikinetan kokatutako erabilerek beren jarduera garatzen jarraitu ahal izango dute jarduera eten arte.
- b) Lurzoru urbanizaezinean plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalaziotzat eta erabileratzat joko dira Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak baimendu gabeko erabilerak hartzen dituztenak, baldin eta "lehendik dagoen erabilera onartutzat" hartzen badira.
- Ondorio horietarako, "lehendik zeuden erabilera onartutzat" joko dira alde zurretik udal-lizentzia dutenak.
 - Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira. Egungo azalera eraikia indarrean dagoen HAPOK zehaztutako kasu eta baldintzetara mugatuko da.
 - Eraisten bada, ez da baimentzen ordezkatzea.
 - Eraikin horietan, lehendik dagoen erabilera baimentzen da, jarduera bertan behera uzten den arte, jardueren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeari kalterik egin gabe, bai eta kalifikazio orokorrak baimendutako barruan dagoen eta ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen dituen edozein erabilera ezartzea ere.
- c) Antolamenduz kanpokotzat kalifikatuta ez dauden eta plangintzarekin bat ez datozen gainerako eraikinak, aurreko puntuen arabera, antolamenduak finkatutako lehenagoko eraikintzat hartuko dira.
- Multzo horren barruan sartzen da baserrien kasu berezia, eta horiek berreraiki ahal izango dira Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan adierazitako baldintzetan. Gainera, dagoen ondare arkitektonikoa aprobetxatzeko, zatiketa horizontala egin ahal izango da, eta lehendik dauden etxebizitzaren kopurua bikoiztu ahal izango da, baserri bakoitzeko lau etxebizitza baino gehiago izan gabe.



VII. TITULUA

HIRIGINTZA-PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

199.- artikulua.- Irizpide orokorrak

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

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

1. Honela sistematizaten 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.
 - Paisaia-intereseko elementuak eta LPParen integrazio-eremuak.
 - Intereseko espazioak: Batasunaren intereseko habitatak.
 - Bisoi europarraren eta arrain arantzatsuaren 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 multifuntzionalen eremuak.
 - Natura-intereseko espazio katalogatua.
 - Katalogatutako arro bisualak.
- d) Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- 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:

ARAUDI OROKORRA



- 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 irrati-elektrikoko zortasunen inguratzailea.
- j) Kostuak:
- Itsas bazterreko lerroa.
 - Hala badagokio, itsasora eta lehorraren 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. Altortutako natura-balloak eta azpiegitura berdea

1. Natura 2000 Sareko Gune Babestuen barruan aurreikusten den edo eragin diezaikeen edozein jarduketa habitat naturalen eta basa-fauna eta -floraren kontserbazioari buruzko Zuzentzailearen 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).

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

1. Debeaketa daude indusketak, harrobiak, orografiako lur-erazketak eta baldintzatzaile honetan sartutako eremuen baldintza materialak eta orografiako 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 arkitektonikoak duten eraikinekin. Eraikin-multzoaren kromatismoa, ehundura eta eraikuntza-soluzioak desitxuratu 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 dagokionez:
 - a) Paisaia- eta ikus-irizpideen arabera diseinatuko dira, eta natura-ingurunea eta hiria lotuko dira.
 - b) Diseinuan, nekazaritza-lurzoruaren 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.- Baldintzazaila 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, baldintzazaila 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 simaurtegiatan, minda-hobietan, ehorzketa-hobietan, parasitoak kentzeko bahuontzietan 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 aldeztatik 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 balioidea ezartzen da, eta eremu horretan debekatuta dago jabari publiko hidraulikoa kutsatu edo degradatu dezakeen jarduera oro.
2. Arrisku geologikoak:
 - a) Baldintzazaila honetan arrisku sorta zabala sartzen da, bai material geologikoengatik (mineralak, gatzak, ur erreaktiboak, lurzoru hedakorrak), bai prozesuengatik (irristatzeak, subsidentzia eta kolapsoak, higadura, lurrazaleko uren dinamikak, kostaldekoak). Plangintzak arrisku geologikoen 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 lurzoruaren 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 lurzoruaren 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) 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, hirigintzakoak eta ingurumenekoak dokumentazio grafikoan jasota daude.
 - c) Ur-ibilguen erabilera mugatzeari dagokionez – Fluxu eremu nagusia –, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua 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) Lehenetsutako fluxu-eremu edo -bide horietan, uraldien aurrean kalteberak ez diren jarduerak soilik baimendu ahal izango ditu arloko erakundeak, baldin eta bide horren husteko ahalmena nabarmen murrizten ez badute.
 - e) Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arloko erakundearen aldeztutako administrazio-baimena beharko da.

ARAUDI OROKORRA



4. Sute-arriskua:

Baso-eremu homogeenetan lehortu luzeek eragindako sute-arriskuekin bat dator, baita estres termikoak eragindako arriskuekin ere, eta, bereziki, hiriguneetan bero-irletan fenomenoak eragindakoekin. Hirigintza-plangintzak bere baitan hartuko ditu bai mugaketa bai erregulazio egokiak, lurralde-plangintzak arrisku horien tratamenduari ekin ahala.

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

- 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 etorritik, eta aldi berean, lurzorua leheneratzeko eta saneatzeko aukera emateko.
- 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

- 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.
- Hirigintza-garapeneko eremuen eraginpean badaude, elementu berezitat hartuko dira, bai ikuspegi formaletik, bai seinaleei dagokienez, aplikatzeko den foru-mailako araudiari kalterik egin gabe.

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

- Urez bete daitezkeen eremuak:
 - Oro har, eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean uholde-arriskuko eremuak integratzen diren eremu orokorrerako ezarritakoa da, eta honako zehaztapen hauekin osatzen da:
 - Oinarritzeko dira arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea) eta indarrean dagoen lurralde-plangintzan (Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana) ezarritako aurreikuspenak. Horien osagai hidraulikoak, hirigintzakoak eta ingurumenekoak dokumentazio grafikoan jasota daude.
 - Ur-ibilguen erabilerak mugatzeari dagokionez – Fluxu eremu nagusia –, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduen 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.
 - 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.
 - Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da.
- Lurpeko uren babesa:
 - 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 lurzorua kutsatzaileak isur ditzaketen erabilerak ezartzea, baldin eta zuzenean edo zeharka eragina izan badezakete lurpeko uren kalitatean, bereziki simauregietan, 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 aurretik 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.



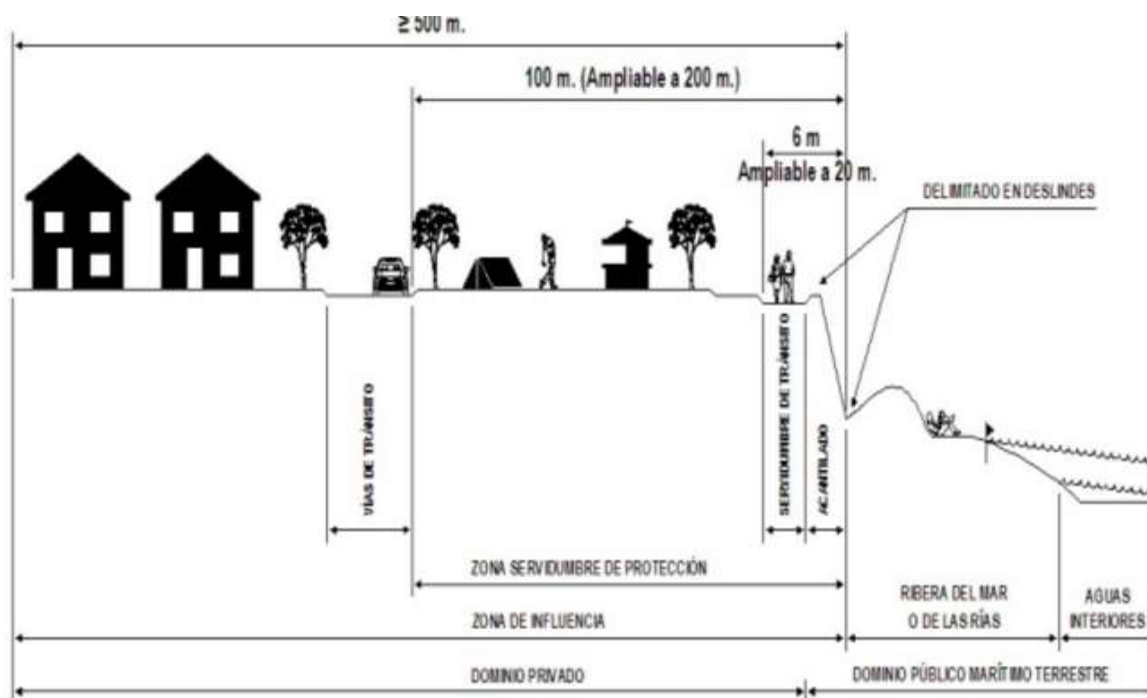
- b) Ura hartzeko puntuak eta iturburuak:
- Babes-eremu bat ezartzen da, 30 metroko erradio-zirkulu batean sartzen den espazioaren baliokidea, zeinean jabari publiko hidraulikoaren kutsadura edo degradazioa eragin dezakeen jarduera oro debekutzen baita.

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

1. Baldintzazale honen eraginpeko lurzoruari aplikatu beharreko araubideari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da, eta, bestetik, Plan Orokor honetan katalogatutako ondarea babesteko araudian zehaztutakoa, jarraian zehaztutako jardun-irizpideekin koordinatuta:
2. Kategoria honetako ondasunak ezin dira beren inguruetik 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.- Baldintzazalea erregulatzeko 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 probalea.
 - 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 hogeitrametrorarte.
 - 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 Orokorrek, Autonomia Erkidegoarekin eta Udalarekin adostuta, gehienez 100 metrora 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), Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legean eta Itsasertzen, Itsasertzen eta Itsasertzen Antolamenduari buruzko Legearen 2013ko maiatzaren 29ko eta Lurraldearen Arloko Planean ezarritako zehaztapenak bete behar dira.
- Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldee buruzko 28/1988 Legearen III. tituluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.
- LPSn ezarri beharreko jarduerak bat etorriko dira hura igarotzen den lurzoruen izaerarekin (Kostaldee buruzko Legearen 31. artikulua).
- Beren izaeratik beste kokalekurik izan ezin duten jardueretarako soilik okupatu ahal izango da LMZ, eta beti titulu gaitzailea lortu behar da (Kostaldee buruzko Legearen 32. artikulua).
- LZPn edozein jarduketa egiteko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioaren baimena (emakida) behar da.
- Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zortasuneko eremuan dauden obrak eta instalazioak Kostaldee buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.
- LPSn emakidak iraungiz gero, lurrak Kostaldee buruzko Legean ezarritako araubide orokorrari lotuta geratuko dira, eta HAPOn zehaztapenek ez dute Estatu lotzen eremu horretako administrazio eskudun gisa, eraikuntza horien xedeari dagokionez (Kostaldee buruzko Legearen 72. artikulua).
- DPMTan eta babes-zortasuneko eremuan dauden kultura-ondasun babestuen kasuan:
 - Kostaldee buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa beteko da, lotutako babes-araubidea gorabehera.
 - Nolanahi ere, babestutako ondasunak DPMTan egoteak ez dio inolako kontserbazio-betebeharrik eragiten Estatu Administrazioari. Betebehar horiek partikularri, emakidaren titularrari eta, subsidiarioki, Udalarri edo Eusko Jaurilaritari 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 Orokorren 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 lehorraren arteko jabari publikoan egin beharreko obrek okupatu ahal izango dute. Kasu horretan, zortasun-eremuaren ordezkari beste eremu bat jarriko 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 lursailak dagokie, sarbidearen izaerak eta xedeak eskatzen duten luzera eta zabalera.
 - Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilera publikoa ziurtatzeko, HAPOK itsasorako sarbideen eta aparkalekuen aurreikuspena ezartzen du, itsaso eta lehorraren 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 iragankorren 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 lehorraren arteko jabari publikoa erabiltzeko beharrezkoak edo komenigarriak" diren zerbitzuak ematen direla egiaztatzeko.
 - Nolanahi ere, babes-zortasuneko eremuan baimendutako erabilerak 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 lehorraren 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:

Dagoen saneamendu-sareari eta proposamenari dagokionez:

— Saneamendu-sareko instalazioek gaikuntza-titulua izango dute, eta Kostaldee buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte. Ezarritako mugak edozein lurzoru-motatarako hartu beharko dira kontuan, edozein dela ere lurzoruaren hirigintza-sailkapena eta -kalifikazioa. Proposatutako saneamendu-sareak ez dira inola ere lotesleak izango, eta, hala badagokio, DPMT okupatzeko gaitzen duen titulua eskakerak 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 buruzko legeria sektorialeko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Kostaldeen Mugartearen bidez bidali beharko dira, Kostaldee buruzko Legearen 112. a) eta 117. artikuluetan xedatzen den txostena egin dadin.

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

1. Plan Orokor 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 kasuan kasuko 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 gainjarri dagokienez, Plan Orokorra 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 oinarritzekoak dira, baita eragindako eremuak identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horregatik, Plan Orokor honetako antolamendu-planoetan grafiatutakoa adierazgarria da. Zehaztapen horiek Plan Orokor honetako ezarritakoarekin osatzen dira, izaera subsidiarioa izango baitu.

2. Plan Orokor honek zuzenean gainjarritako baldintzatzaile gisa ezarritako area 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, zehaztapenek lege ezarritako lotura-maila izango dute, eta udal-planeamendua haren xedapenek xedatutakoari egokituko zaio.

2. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK

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

1. Irogailuak 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 lurrean, 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 publikora edo lerrokaduretara dauden gutxieneko 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:
 - a) Isolamendu termikoko instalazioa edo eraikinaren kanpoaldetik aireztatutako fatxadak.
 - b) Fatxadei edo estalkiei atxikitako gailu bioklimatikoak instalatzea.
 - c) 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 higieziinei 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.
 - a) Gainera, berriaz 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 lortzeko ez du esan nahi beharrezkoa ez denik eraginpeko espazioak okupatzeko baimena.
8. Irisgarritasuna hobetzeari 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 legez aurreikusitako betekizunak aplikatuko dira.

3. ATALA. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOK 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 lehorreratzeari atariaren sarreratik ikusi ahal izango da, sarrerako atearren 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.
- Nolanahi ere, bizigarritasun 80/2022 Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da.

2. Etxebizitzetako terrazak hornitzea eta etxebizitzetako terrazak itzea:

- a) Elementu bakoitzeko gutxienez 4,00 m²-ko neurria duten balkoiak, terrazak eta eguterak sortzea gomendatzen da.
- b) 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:
 - a) Oinezkoentzako ibilbideak zehaztuko dira aparkaleku guztietatik, espaloiraino, oinezkoentzako guneraino edo helmugako eraikineraino ibilbide segurua bermatzeko.
 - b) Ibilbide horien gutxieneko zabalera aparkalekuko plaza-kopuruaren eta oinezkoen fluxuaren arabera zehaztuko da, gutxienez 1,20 m-ko zabalarekin.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) Oinezkoentzako ibilbide guztiak zoladura bereziaren edo pinturaren bidez identifikatuko dira.
 - f) Oinezkoentzako ibilbideak behar bezala argiztatuko dira, lurzoruaren mailan neurtutako gutxienez 20 luxeko argiztapena emango duen argiztaperen 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:
 - a) Zirkulazioaren noranzkoa eta irteerak.
 - b) Zirkulazioaren gehienezko abiadura.
 - c) Oinezkoak igarotzeko eta igarotzeko eremuak.
 - d) 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

- VIII. titulu honen ("kultura-ondarea babesteko arauak") xedea da Getxoko udalerriko ondare urbanistiko eta arkeologikoa katalogatua identifikatzea eta ondare hori babesteko araubidea ezartzea, ondare horren babesa, kontserbazioa eta balioa ematea bermatzeko.
- Titulu honetan identifikatzen den ondare urbanistikoa, "Ondare Katalogoa" dokumentuan (344 fitxa) eta CP-01 planoen seriean (12 plano) jasotzen da.
- Titulu honetan identifikatzen den ondare arkeologikoa 228 eta 229 artikuluetan zehazten da.
- Identifikatutako ondasunak eta elementuak babesteko araubide orokorra Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean ezarritako xedapenen mende dago.
- Berriazko araubidea, halaber, 6/2019 Legetik ondorioztatzen dena izango da, eta, gainera, kultura-ondasun deklaratzeko dekretuei edo aginduei dagokiena eta titulu honetan eta "Ondare Katalogoa"n Oinarrizko Babeseko Kultura Ondasun eta Udal Babeseko gisa adierazitakoentzat ezarritakoa.
- Ondorio horietarako, 6/2019 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarrian aurreikusitakoa hartuko da kontuan; horrenbestez, kalifikatutako kultura-ondasunak babes bereziko kultura-ondasuntzat hartuko dira, eta inbentariatutakoak, berriz, babes ertaineko kultura-ondasuntzat, eta esleitutako babes-mailaren berezko babes-araubide juridikoaren mende geratuko dira guztiak.
- Estatuaren ondasunak ez daude 6/2019 Legearen mende, administrazioen eskumen-banaketaren arabera.
- Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eta itsas-lehorreko jabari publikoan eta jabari hori babesteko zortasun-eremuan dauden ondasunei dagokienez, Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa beteko da, Ondarearen Katalogoko dagokion fitxak ezartzen duen babes-araubidea gorabehera. Katalogazio horrek ez dio inolako kontserbazio-betebeharririk eragiten Estatuko Administrazioari, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren gaineko titulartasunaren ondorioz.

216.- artikulua.- Babes-eremua eta -kategoriak

- Babes-araubidea udalerriko eraikin, espazio eta elementu guztietarako egituratzen da.
- Babestu beharreko eraikinak, espazioak eta elementuak kategoria hauetakoren batean sartzen dira:
 - Monumentua.
 - Monumentu-multzoa.
 - Eraikinak eta beste elementu interesgarri batzuk.

217.- artikulua.- Babes-mailak, babes graduak eta afekzio edo eragin graduak

- Getxoko udalerriko kultura-ondarea osatzen duten ondasunak, eraikinak, espazioak eta elementuak honako babes-maila hauetakoren batean sailkatuko dira:
 - 1 Mailako Babes bereziko kultura-ondasunak.
 - 2 Mailako Babes ertaineko kultura-ondasunak.
 - 3 Mailako Oinarrizko babesa duten kultura-ondasunak.

ARAUDI OROKORRA



- d) 4 Mailako Udal babesaren duten kultura-ondasunak.
2. Maila jakin batean sartzeak babes-neurriak zehaztuko ditu, 6/2019 Legearen, babes-agindu edo -dekretuen eta HAPO honen araudiaren arabera onar daitezkeen edo, hala badagokio, debekatuta dauden jarduketak zehaztuta.
- Ondorio horietarako, 6/2019 Legearen lehen xedapen gehigarrian aurreikusitakoa hartuko da kontuan, eta, beraz, sailkatutako kultura-ondasunak 1. mailako kultura-ondasuntzat hartuko dira. Babes berezia; inbentariatuak, berriz, 2. mailako kultura-ondasuntzat hartuko dira. Babes ertaina. Esleitutako mailari aplikatu dakiokkeen babes-araubide juridikoaren mende egongo dira guztiak.
 - Babes-katalogoak oinarritzko babeseko kultura-ondasuntzat hartzen ditu 6/2019 Legearen 2.1 artikuluan aipatutako kultura-balioetaren bat duten kultura-intereseko higiezinak, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko jarduerak merezi dituztelako. Ondasun horiek babesteko araubidea 6/2019 Legean eta Ondarearen Katalogoan ezarrita dago.
 - Ondarearen Katalogoak, halaber, udal-babeseko kultura-ondasunak identifikatzen ditu, eta horientzat ezartzen du aplikatu beharreko babes-araubidea.
 - Elementu bat 3. mailako kultura-ondasun izendatzea. Oinarritzko babesaren eta 4. maila. Udalaren babesaren osorik edo zati batean baino ezin izango da utzi ondorioz gabe, deklaratzeko jarraitutako izapide berberen bidez.
3. HAPO honen Ondare Katalogoak kultura-ondarea osatzen duten ondasunak biltzen ditu, eta 6/2019 Legeak ezartzen dituen babes-mailen arabera sailkatzen ditu. Era berean, Monumentu Multzo Kalifikatuen berezko Babes Mailekin nahastea saihesteko, azken horiei Babes Maila deituko zaie. Babes-maila horiek honako hauek dira:
1. maila. Babes berezia
 2. maila. Babes ertaina
 3. maila. Oinarritzko babesaren
4. Eragin-mailak babes daitezkeen eraikin edo elementuen zatiak ezartzen ditu.
- Eragin-maila zehazteko, honako hauek hartuko dira kontuan:
 - 1. Mailako Kultura Ondasunei dagokienez. Babes berezia, haren babesaren deklaratzeko duen dekretuan xedatutakoa eta, nolabait ere, 6/2019 Legean zehaztutakoa.
 - 2. mailako kultura-ondasunei dagokienez. Babes ertaina, babesaren deklaratzeko duen Aginduan xedatutakoa eta, nolabait ere, 6/2019 Legean zehaztutakoa.
 - 3. mailako kultura-ondasunei dagokienez. Oinarritzko babesaren eta 4. maila. Udal Babesaren, Ondarearen Katalogoak, kultura-balioa duten eta, beraz, zaintzeko modukoak diren eraikin edo elementuen zatien araberako eragin-maila desberdinak ezartzen dituenak.
 - HAPOren idazketaren eskala orokorra kontuan hartuta, Ondarearen Katalogoko fitxetan definitutako eragin-mailak gutxienezkotzat jotzen dira. Beraz, 3. mailako (Oinarritzko Babesaren) eta 4. mailako (Udal Babesaren) eraikinetan egin nahi den eraikuntzako esku-hartzea berrikusi egin beharko da eraikuntza-proiektua entregatzen denean. Proiektu horretan, eraikinaren egungo egoeraren azterketa zehatua jasoko da, eta eraikin osoaren kultura-ondarearen balorazioa, udalak obra-lizentzia emateko berrikusi beharko duena.
 - c) 3. mailako eraikin edo elementu bakoitzari esleitutako eragin-mailak. Oinarritzko Babesaren eta 4. Maila Udal Babesaren Araudi honetako 232. eta 234. artikuluetan zehazten dira, eta berriaz zehazten dira Ondarearen Katalogoko fitxetan, eta honako hauek dira:
 - Multzo osoa bere osotasunean
 - Eraikin osoa osorik
 - Elementu osoa bere osotasunean
 - Eraikinaren ingurutzatzaile osoa eta barruko elementu bereziak
 - Eraikinaren ingurutzatzaile osoa
 - Kalerako fatxadak
 - Fatxadak
 - Fatxada nagusia

218.- artikulua.- Esku-hartze mailak

- Ondarearen Katalogoko fitxek 3. mailako eraikin edo elementu bakoitzerako eraikuntzako esku-hartze motak ezartzen dituzte. Oinarritzko babesaren eta 4. maila. Udal-babesaren, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuarekin bat etorriz:
 - Zaharberritze kontserbatzailea

ARAUDI OROKORRA



- b) 2. Elkartasuna
- c) 3. Erreforma

2. 2. Eraikuntzako esku-hartzeak. Sendotzea eta 3. Eraberritzeak kontserbazio- eta apaindura-obrak ere izan ditzake, 317/2002 Dekretuan deskribatzen diren moduan.

3. Salbuespen gisa, eta modu justifikatuan, babestutako eraikin edo elementuen kasuan, haien kontserbazio-egoera dela-eta finkapena edo eraberritzea bideraezina denean, berreraikitzea planteatu ahal izango da, ondasuna babestu zeneko balioetako bat ere aldatu gabe.

219.- artikulua.- Katalogoaren eta plan berezien arau-maila

1. Titulu honetan aipatutako Plan Orokorren 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 neurri 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 berezien 2/2006 Legearen 59.2.c) 3) artikuluan aipatzen den dokumentu-izaera dute.

220.- artikulua.- Katalogoko fitxak

1. Katalogoa babestutako ondasun, eraikin, espazio eta elementuetarako fitxetan antolatuko da. Fitxa bakoitzak egitura hau izango du:

- a) Babestutako ondasunaren izendapena/identifikazioa
- b) Hurrengo sekuentziari erantzuten dion kode edo erreferentzia bat: Poligonoa/Etxadia/Partzela
- c) Posta helbidea
- d) Kokapen plano orokorra eta plano xehatua
- e) Ondasunaren datu nagusiak eta kultura-ondareari buruzko datu-iturriak biltzen dituen informazio-koadroa.
- f) Ohartarazpenak
- g) Esleitutako antolaketa, ondoko zehaztapenekin:
 - Babespen kategoria
 - Babespen maila eta gradua
 - Afekzio edo eragin gradua
 - Esku-hartze gradua

II. KAPITULUA. MONUMENTUAK

221.- artikulua.- "Monumentuak" identifikatzea

Jarraian, "Monumentuak" zerrendatzen dira, Ondare Katalogoan eta CP-01 plano seriean:

1. ZUBI ESEKIA.
 - a) Adierazpena: GIZATERIAREN ONDAREA: 30/COM 8b.49 ERABAKIA, UNESCOren Ondare Batzordearena, 2006ko uztailaren 8tik 16ra bitarteko bilkuran.
 - b) Mugaketa-eremua: Maiatzaren 20ko 108/2003 Dekretuaren I. eranskinean – Mugaketa – zehaztutakoa. Horren arabera, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen aginduetara egokitu behar da «Bizkaia» zubia, monumentu izendapenez, sailkatutako kultura-ondasun izendatzea, Portuko Sistema Orokorrek eragindako azalera kenduta (2003ko EHAA, 111. zk).
 - c) Kokapena: CP – 01, C – 12 planoan adierazitakoa.
 - d) Ez du fitxarik Ondarearen Katalogoan, eta 108/2003 Dekretuaren III. eranskinean jasotakoa da mugaketa-eremuaren babes-arabidea.
2. GETXOKO ANDRA MARI ELIZA.
 - a) Adierazpena:

2001eko urriaren 3ko Agindua. Getxoko (Bizkaia) Andra Mari Eliza, Monumentu izendapenez, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian sartzen da. Elementu honetako eraikuntzako esku-hartzeak Zaharberitze

ARAUDI OROKORRA



Kontserbatzailearen baldintzetan kokatu behar dira, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera, baita babes-maila gorenetan sartutakoez gain (2001eko EHAA, 205 zk.).

Agindua, 2001eko urriaren 3koa, Getxoko (Bizkaia) Andra Mari Eliza Kultura Ondasun gisa, Monumentu izendapenez, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian inskribatzen dena (hutsen zuzenketa, 2002ko EHAA, 104 zk.).

- b) Mugaketa-eremua: 2001eko urriaren 3ko Aginduaren II. eranskinean ezarritakoa.
- c) Babes-maila: 2. maila. Babes ertaina.
- d) Kokapena: CP – 01, C – 04 planoan adierazitakoa.
- e) Helbidea: Maidagan kalea 57.

3. AMOROTOENA ETXEA.

- a) Adierazpena: Agindua, 1993ko irailaren 13koa, Kultura sailburuarena, Amorotoena Etxea, Monumentu izendapenez, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian Kultura Ondasun gisa inskribatzen duena (EHAA, 186 zk., 1993koa). 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaritzen duena (2001eko EHAA, 106 zk.).
- b) Mugaketa-eremua: 1993ko irailaren 13ko Aginduaren II. eranskinean ezarritakoa.
- c) Babes-maila: 1. maila. Babes berezia.
- d) Babes-maila: 3. maila. Oinarrizko babes
- e) Kokapena: CP – 01, C – 06 planoan adierazitakoa.
- f) Helbidea: San Nikolas kalea, 01.

4. HARINO PANADERA FABRIKA.

- a) Adierazpena: Kultura sailburuaren 2007ko ekainaren 14ko Agindua, Harino Panadera fabrika, Monumentu izendapenez, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean Kultura Ondasun gisa inskribatzen duena (2007ko EHAA, 135 zk.).
- b) Mugaketa-eremua: 2007ko ekainaren 14ko Aginduaren I. eranskinean ezarritakoa.
- c) Babes-maila: 2. maila. Babes ertaina.
- d) Kokapena: CP – 01, C – 12 planoan adierazitakoa.
- e) Helbidea: Maximo Agirre kalea, 22..

222.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

Babes-neurriak, eta jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta deklarazio-dekretu edo -aginduaren ondoriozkoak izango dira, Ondare Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.

III. KAPITULUA. BILBOKO BURDIN HESIA MONUMENTU MULTZOA ETA BILBOKO DEFENTSAK

223.- artikulua.- Bilboko Burdin Hesia eta Bilboko defentsak identifikatzea

5. BILBOKO BURDIN HESIA ETA DEFENTSAK

- a) Adierazpena: 195/2018 Dekretua, abenduaren 26koa, Bilboko (Araba eta Bizkaia) burdinazko hesia eta defentsak, monumentu-multzo kategoriarekin, kultura-ondasun deklaritzen dituen (2019ko EHAA, 5. zk.).
- b) Mugaketa-eremua: 195/2018 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakoa.
- c) Babes-maila: 1. maila. Babes berezia.
- d) Babes-maila: 1. maila. Babes berezia
- e) Kokapena: CP – 01, C – 01 planoan adierazitakoa.

224.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

Babes-neurriak, eta jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta 195/2018 Dekretuaren ondoriozkoak izango dira, Ondare Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.



IV. KAPITULUA. CAPÍTULO IV.- GETXOKO EREMU BEREZIKO MONUMENTU-MULTZOA

225.- artikulua.- Getxoko Eremu Bereziko eremua identifikatzea

1. Adierazpena:

- a) a) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratu duena (2001eko EHAA, 106. zk.).
- b) b) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratu duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 32 zk.).
- c) c) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratu duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 35 zk.).
- d) d) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratu duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 104 zk.).
- e) e) Rivera 9. zkaren desafektzioa martxoaren 8ko 52/2005 Dekretuaren bidez. Dekretu horren bidez, Getxoko (Bizkaia) Erribera kaleko 9. zenbakian dagoen higiezina desafektatzea erabaki zen, Getxoko Eremu Berezia Monumentu Multzo izendapenez Kultura Ondasun izendatu eta haren babes-araubidea ezartzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren eraginpean dagoen auri- eta kultura-ondasun deklaratzeko prozedura batean sartuta baitago (2005eko EHAA, 58. zk.).

2. Mugaketa-eremua: 2001eko maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren II. eranskinean ezarritakoa.

3. Getxoko Eremu Bereziko Monumentu-Multzoaren babesak ondoko hauek hartzen ditu:

- a) A aldea (Portu Zaharra)
- b) B aldea
- c) C aldea
- d) Babes Eremua, kenduta Portuko Sistema Orokorrek hartzen duen azalera (EHAA 111, 2003-06-06koa)

4. Babespen-maila: 1 Maila. Babes berezia.

5. Babes-gradu hauek ezartzen ditu:

- a) HIRI-ESPAZIOAK
 - Kaleak eta kalekak.
 - Plazak eta parkeak.
 - Eskailerak eta begiratokiak.
 - Espazio libreak lurzati pribatueta.
- b) 1 Gradua. Babes Berezia
- c) 2 Gradua. Babes Ertaina
- d) 3 Gradua. Oinarritzko babesa.
- e) Diskordantzia.

6. Kokapena: CP – 01: C-06, C-07, C-08, C-09, C-11 y C-12 planoetan adierazitakoa.

1 MAILA BABES BEREZIA. 1 GRADUA. BABES BEREZIA (10 fitxa):

- 6.- PUNTA BEGOÑA GALERIAK: Marques de Arriluze ibilbidea eta Ibarra Kalea / Ereaga Kaia
- 7.- EGUZKIALDE JAUREGIA: Portuko Kalea, 02
- 8.- LUIS LEZAMA LEGUIZAMÓN JAUREGIA: Atxekolandeta Kalea, 01
- 9.- ARRILUZE JAUREGIA JAUREGIA: Atxekolandeta Kalea, 15
- 10.- MARQUÉS DE OLASO: Algorta Etorbidea, 08
- 11.- CASA ROSADA: Basagoiti Etorbidea, 20
- 12.- LOS ROSALES EGOITZA: Portuko Kalea, 20C
- 13.- INAZIO ELIZA: Plaza San Ignacio - San Ignazio Plaza, 01A
- 14.- RESIDENCIA BAKE-EDER EGOITZA: Zugatzarte Etorbidea, 32
- 15.- SIR RAMÓN DE LA SOTAREN ETXEA, LERTEGI JAUREGIA: Cervantes Kalea, 04

1 MAILA BABES BEREZIA. 2 GRADUA. BABES ERTAINA (40 fitxa):

- 16.- NEGURI HOTELA: Algorta Etorbidea, 14 / Urumea Kalea, 02

ARAUDI OROKORRA



- 17.- LEZAMA-LEGUIZAMÓN ETXEA / TXOMINTXU ETXEA: Algorta Etorbidea, 17
- 18.- ZUBIAGA: Algorta Etorbidea, 09
- 19.- VALLEJO JAUREGIA: Amann Kalea, 04
- 20.- ITSASO ALDE: Andrés Isasi Kalea, 12
- 21.- AIZGOYEN BASERRIA: Atxekolandeta Kalea, 11
- 22.- BELRESPIRO: Atxekolandeta Kalea, 20
- 23.- AMPUERO JAUREGIA: Atxekolandeta Kalea, 09
- 24.- JOLASETA ETXEA: Makaleta Etorbidea, 14
- 25.- SANGRONIZ JAUREGIA: Algorta Etorbidea, 29
- 26.- URIZAR ETXEA ZENA: Cristóbal Colón Kalea, 23
- 27.- CARLOS PRADOKO AUZOKOEN ETXEA: Evaristo Churruga Kaia, 04
- 28.- ZUBIZARRETA: Evaristo Churruga Kaia, 08
- 29.- NEGURIKO GELTOKI ZAHARRA: Ormetxe Kalea, 02
- 30.- GETXOKO UDALETXEA: Los Fueros Kalea, 01
- 31.- AUZOKOEN ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 05 / Bilbao Kalea, 05, 07, 09 / Juan Barroeta Kalea, 01, 01B
- 32.- IZPEGI ETXEA: Leioa Etorbidea, 01A y 01B
- 33.- SENDITZUEGI: Leioa Etorbidea, 10
- 34.- MIRAMAR 2: Miramar Kalea, 02
- 35.- MIRAMAR: Miramar Kalea, 09
- 36.- VILLA LEONOR: Neguri Etorbidea, 16
- 37.- SAN RAFAEL JAUREGIA: Neguri Etorbidea, 19
- 38.- NEGUBIDE KLUBA: Puerto Kalea, 10
- 39.- SANTA BARBARA: Puerto Kalea, 12
- 40.- KARMENGO AMAREN ELIZA: Puerto Kalea, 18 / El Carmen Kalea, 09
- 41.- CARLOS PRADO ETXEA: Puerto Kalea, 06
- 42.- ZARRACATIN: Puerto Kalea, 08
- 43.- UDAETXE: Salsidu Etorbidea, 46
- 44.- JARDÍN-GANE: San Nicolás Kalea, 02
- 45.- CHURRUCA JAUREGIA: Zugatzarte Etorbidea, 14
- 46.- AMANDRERENA ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 21
- 47.- ITXASBEGI ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 27
- 48.- VALDÉS JAUREGIA: Zugatzarte Etorbidea, 36
- 49.- TOMÁS ALLENDEREN ETXEA: Cristóbal Valdés Kalea, 02
- 50.- Zugatzarte Etorbidea, 49
- 51.- VILLA ARIATZA: Zugatzarte Etorbidea, 51
- 52.- SAN JOSEREN JAUREGIA: Zugatzarte Etorbidea, 52
- 53.- KAI ALDE ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 53
- 54.- LUIS ARANAREN ETXEA "CASA CISCO": Zugatzarte Etorbidea, 61
- 55.- Zumardia Kalea, 03

1 MAILA BABES BEREZIA. 3 GRADUA. OINARRIZKO BABESA (106 fitxa):

- 56.- Algorta Etorbidea, 02
- 57.- MIRAFLORES: Algorta Etorbidea, 20
- 58.- ATE GORRI: Algorta Etorbidea, 28
- 59.- LLORENTE: Algorta Etorbidea, 07
- 60.- COINPASA ETXEA: Amann Kalea, 02A
- 61.- VILLA VICTORIA ZEN ETXEA: Amann Kalea, 03
- 62.- ETXE SIMETRIKOAK: Andrés Isasi Kalea, 08, 10
- 63.- Areeta Kaia, 62, 64, 66
- 64.- AIREA-TOKIA y MARGAR- TOKIA: Aretxeta Kalea, 04, 04A, 06
- 65.- Arriluze Kalea, 03
- 66.- NIRE ECHEA: Arriluze Kalea, 04
- 67.- VILLA BEGO: Asua – La Avanzada Errepidea, 07
- 68.- BUENAVISTA FONDA ZENA: Atxekolandeta Kalea, 18
- 69.- MUDELA JAUREGIA: Atxekolandeta Kalea, 03
- 70.- LEZAMA LEGUIZAMÓN ETXEA: Atxekolandeta Kalea, 08
- 71.- Makaleta Etorbidea, 01
- 72.- Makaleta Etorbidea, 11A y 13

ARAUDI OROKORRA



- 73.- FIGOLS JAUREGIA: Makelta Etorbidea, 12
- 74.- LOS CHOPOS HOTELA ZENA: Makeleta Etorbidea, 02
- 75.- BIDARTE: Makeleta Etorbidea, 04
- 76.- Makeleta Etorbidea, 09
- 77.- Los Tilos Kalea, 16, 18 / Juan Prado Kalea, 06
- 78.- VILLA MARGARITA: Trenbidea Etorbidea, 08
- 79.- Trenbidea Etorbidea, 10
- 80.- BAZTAR ETXE: Trenbidea Etorbidea, 16
- 81.- TANGORA: Bajada de Ereaga Kalea, 03
- 82.- ONDARTZIRI: Bajada de Ereaga Kalea, 05
- 83.- ALDE ETXEA: Bajada de Ereaga Kalea, 07
- 84.- Bajada de Ereaga Kalea, 09
- 85.- KAI GANE: Barria Kalea, 25
- 86.- UKONDO: Basagoiti Etorbidea, 1 / Bajada de Ereaga Kalea, 04
- 87.- Basagoiti Etorbidea, 12
- 88.- ZUBIAGA JAUREGIA: Basagoiti Etorbidea, 14
- 89.- Basagoiti Etorbidea, 15
- 90.- ALBEGI: Basagoiti Etorbidea, 21
- 91.- ITXASLUZE: Basagoiti Etorbidea, 25
- 92.- Basagoiti Etorbidea, 03 / Bilbao Kalea, 11, 13
- 93.- Basagoiti Etorbidea, 30
- 94.- URIARTE: Basagoiti Etorbidea, 32
- 95.- Basagoiti Etorbidea, 41
- 96.- Basagoiti Etorbidea, 68
- 97.- Bilbao Kalea, 12, 14
- 98.- ANDERSCH ETXEA ZENA: Bilbao Kalea, 08
- 99.- Bilbao Kalea, 04
- 100.- El Carmen Kalea, 05
- 101.- EGUZKI EDER: Puerto Kalea, 09, 11, 11A
- 102.- Zugatzarte Etorbidea, 58
- 103.- MÚGICA TXALE BIKOITZA: Cristóbal Colón Kalea, 03
- 104.- Cristóbal Colón Kalea, 17
- 105.- GELUNEALDE: Cristóbal Colón Kalea, 02A
- 106.- LA QUINTANA JAUREGIA: Cristóbal Colón Kalea, 06
- 107.- Cristóbal Valdés Kalea, 05 / Santiago Zabala Kalea, 03A
- 108.- Cristóbal Valdés Kalea, 07
- 109.- Santiago Zabala Kalea, 05
- 110.- Santiago Zabala Kalea, 07
- 111.- Enrique Aresti Kalea, 03
- 112.- Evaristo Churruka Kaia, 02
- 113.- Particular de Ibarra Kalea, 04
- 114.- Las Mercedes Kalea, 01
- 115.- LONGAREN ALARGUNAREN ETXE BIKOITZA: Leioa Etorbidea, 14A, 14B
- 116.- ETXETXU: Leioa Etorbidea, 15
- 117.- Leioa Etorbidea, 17
- 118.- Leioa Etorbidea, 19
- 119.- NTE JOLASTOKI JATETXEA ZENA: Leioa Etorbidea, 24
- 120.- VILLA RAFAEL ZENA: Leioa Etorbidea, 25
- 121.- VILLA ROSA ZENA: Puerto Kalea, 15
- 122.- JOLASETAKO USOTOKIA ZENA: Leioa Etorbidea, 37A, 37B
- 123.- Manuel Smith Kalea, 20A, 20B
- 124.- BETI ALAI: Manuel Smith Kalea, 22
- 125.- Manuel Smith Kalea, 23, 23A, 23B
- 126.- Manuel Smith Kalea, 24
- 127.- GOBELATX: Negubide Kalea, 41
- 128.- Negubide Kalea, 43
- 129.- Negubide Kalea, 45
- 130.- ETXEBITARTE: Avenida Neguri Etorbidea, 02

ARAUDI OROKORRA



- 131.- Neguri, 04
- 132.- Neguri Etorbidea, 08, 12
- 133.- MANUEL SMITHEKO AUZOKOEN ETXEA: Neguri Etorbidea, 09
- 134.- ONDARGAIN ETXEA: Ondategi Kalea, 10
- 135.- Ondategi Kalea, 03
- 136.- Ondategi Kalea, 05
- 137.- ANAIBIENEA ETXEA: Ondategi Kalea, 06
- 138.- Ondategi Kalea, 07
- 139.- ITXASALDE ETXEA: Ondategi Kalea, 08
- 140.- Paseo del Puerto Kalea, 01
- 141.- BASTERRA ETXEA ZENA: Puerto Kalea, 17
- 142.- Puerto Kalea, 19A, 19B
- 143.- Leioa Etorbidea, 20
- 144.- TXALETA: Puerto Kalea, 24
- 145.- ROCHELT ETXEA: Joaquín Arizaga Kalea, 03
- 146.- Particular de Ibarra Kalea, 06
- 147.- Joaquín Arizaga Kalea, 07
- 148.- PORTU ZAHARRA:
 - Ereaga Kaia, 16, 18, 22, 24, 26, 32, 34, 36, 42 ;
 - Portuzarra Kalea, 02, 05, 05A, 06, 08, 08B, 10, 01, 03, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39;
 - Ribera Kalea, 06B, 08, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 05, 07, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23A, 23B, 25, 27, 29, 31, 33, 33A, 35, 35A, 39, 41, 43, 45;
 - Aretxondo Kalea, 20, 22, 24, 7, 9, 11A, 11B, 11C, 13;
 - Kale Berria, 02, 04A, 04B, 06, 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13;
 - Calleja Kalea, 02, 04, 06, 08, 08B, 10, 12, 01, 03, 05, 07, 09;
 - Caridad Kalea, 12, 18, 20;
 - Cuesta Usategi Kalea, 02, 04, 06, 08, 10;
 - San Nicolás Kalea, 22, 24, 26, 28, 21, 21A, 23.
- 149.- GOIKO ALAY: San Ignacio Kalea, 05
- 150.- VILLA ISABEL ZENA: San Isidro Kalea, 02
- 151.- San Isidro Kalea, 06
- 152.- AMOROTOENA ETXEA: San Nicolás Kalea, 01
- 153.- ITSASO GANE: Tomás Urquijo Kalea, 05
- 154.- ETXE BIKIAK: Zugatzarte Etorbidea, 04, 06
- 155.- Zugatzarte Etorbidea, 41, 43, 45, 47 / Areeta Kaia, 68, 70, 72, 74, 76
- 156.- VILLA ABCD: Zugatzarte Etorbidea, 03, 05
- 157.- VILALLONGA: Zugatzarte Etorbidea, 50
- 158.- ALONSO ALLENDEREN ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 55
- 159.- Zugatzarte Etorbidea, 59A, 59B, 59C
- 160.- CISCO II ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 63
- 161.- GUARDESEN ETXEA: Las Arenas-Areeta Etorbidea, 07

DISKORDANTZIA

- TAMARISES HOTEL-JATETXEA: Ereaga Kaia, 08
- Bajada de Ereaga Kalea, 19

226.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

Babes-neurriak, eta jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta 89/2001 Dekretuaren ondoriozkoak izango dira, Ondare Katalogoko dagokion fitxan jasotzen den bezala.

V. KAPITULUA. BILBOKO SANEAMENDU-SARE ZAHARREKO MONUMENTU-MULTZOA, BILBON ETA GETXON KOKATUA

227.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa

ARAUDI OROKORRA



1. Bilboko saneamendu-sare zaharra (Bilbo eta Getxo, Bizkaia), Monumentu Multzo izendapenez, Babes Bereziko Kultura Ondasun deklarazioaren duen maiatzaren 31ko 69/2022 Dekretuan (2022-06-14ko EHAA, 114. zk.) elementu babestuen identifikazioa eta horien araubidea eta babesa jasotzen dira.
2. Babespen-maila: 1 Maila. Babes berezia.
3. Mugaketa-eremua: 69/2022 Dekretuaren II. eranskinean ezarritakoa.
4. Kokapena: CP - 01: C – 02, C – 04, C – 05 eta C – 05planoetan adierazitakoa.
5. Getxoko udalerrri mugan babestutako elementuak ondoko hauek dira (6 fitxa):
 - 162.- Malakate Tunel Boca (MLK – 01) dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre
 - 163.- Malakate Matxi – Kortiñe (MLK – 02)
 - 164.- Malakate Peña Santa Marina (MLK – 03)
 - 165.- Malakate Osabena (MLK – 04)
 - 166.- Malakate Maidagan (MLK – 05)
 - 167.- Malakate Ollaretxe (MLK – 06)

VI. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA-EREMUAK

228.- artikulua.- Ustezko 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 (B)
 - 2. San Martin baseliza (ez da egiturarik ikusten) (E)
 - 3. Bariko San Nikolas baseliza (A)
 - 4. Usategiko bateria (ez da egiturarik ikusten) (E)
 - 5. Arrigunagako gotorlekua (ez da egiturarik ikusten) (E)
 - 6. Saratxaga baserria (A)
2. Antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa jasotzen dira cs-07 plano-sortan.

229.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak

Babes-neurriak, eta jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legean eta 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpenean jasotakoak izango dira.



VII. KAPITULUA. OINARRIZKO BABESEKO ETA UDAL BABESEKO ONDASUNAK

230.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen identifikatzea

1. Plan Orokor honen Ondare Katalogoan 3 Maila. Oinarrizko Babeseko bezala sartutakoak dira, 6/2019 Legeak dion bezala (46 fitxa).
2. Babespen-maila: 3 Maila. Oinarrizko Babesa.
3. Kokapena: CP-01 plano sortan.

231.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila

1. Multzo osoa, bere osotasunean (2 fitxa)
 - 168.- "EL HOGAR OBRERO DE GETXO" KOOPERATIBA
 - General Echagüe Kalea, 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36,38, 40;
 - Caja de Ahorros Kalea, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43;
 - Ezequiel Aguirre Kalea, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46
 - 169.- UDAL HILERRIA: Bostgarrena Kalea 03A
2. Multzo osoa, bere osotasunean (20 fitxa)
 - 170.- E.K.L. EARLE PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia A1
 - 171.- INCHAURTIETA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia A3
 - 172.- HILERRIAREN ATARIA: Bostgarrena Kalea, 03A
 - 173.- CAPILLA ASTORQUI ZAVALA KAPEREA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B10
 - 174.- VENANCIO ECHEVARRÍA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B2
 - 175.- SERAPIA MÚJICA VIUDA DE ARECHETA KAPEREA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B3
 - 176.- VALLE PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B4
 - 177.- ARROLA LACA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B8
 - 178.- EMILIO BASAGOITI PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia A7
 - 179.- FERRER PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia C2
 - 180.- SALVADORA CORTINA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia C40 – 42 – 44
 - 181.- ANSOLEAGA E HIJOS PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia C5 – 7
 - 182.- SANGRONIZ PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B1
 - 183.- DÍLIZ PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia E12 – 16
 - 184.- G. SALAZAR PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia E2 – 6
 - 185.- GARAY Y PASCUAL PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia F40
 - 186.- GALDIZ Y HORMAECHEA KAPEREA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia G1
 - 187.- ECHEVARRIETA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia G12
 - 188.- ANTONIO BASAGOITI Y ARTETA KAPEREA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia G12
 - 189.- MARTITURRIKO UDAL HARRASKA: Martiturri estarta, z/g (22 eta 32 artean)
3. Eraikin osoa, bere osotasunean (8 fitxa)
 - 190.- GALEAKO GOTORLEKUA: Galea Errepidea, z/g (32 aldera)
 - 191.- AIXERROTAKO HAIZE-ERROTA: Galea Errepidea, 30
 - 192.- HILERRIKO KAPEREA: Bostgarrena Kalea, 03A
 - 193.- AINGERU ZAINDARIAREN SANTUTXOA: Aingeru Etorbidea, 49 – 02
 - 194.- TRINITARIOEN ELIZA: San Martín Kalea, 06

ARAUDI OROKORRA



- 195.- BARIKO SAN NIKOLAS ELIZA: San Nikolas Plaza, 01
 - 196.- SANTA ANAKO BASELIZA: Santa Ana Plaza, 01A
 - 197.- SANTA KOLOMAKO BASELIZA: Larrañazubi Kalea s/n
4. Eraikinaren inguratzaile osoa eta barruko elementu bereziak (14 fitxa)
- 198.- SANTA KLARA JAUREGIA: Fueros Kalea, 06
 - 199.- SAN INAZIO: Aiboa Kalea, 13
 - 200.- CISCO III ETXEA: Zugatzarte Etorbidea, 65
 - 201.- Negubide 31, 33
 - 202.- UGARTENA JATETXEA: Karitate Kalea, 02
 - 203.- TELLAGORRI JATETXEA: Algorta Etorbidea, 55
 - 204.- PERUTXENA ETXEA: San Nicolás Kalea, 05
 - 205.- VILLA MANTEKENA: Basagoiti Etorbidea, 66
 - 206.- URIBARRI BEKOA BASERRIA: Martiturri Estarta, 01
 - 207.- Areeta Etorbidea, 10
 - 208.- Eskolak Plaza, 03
 - 209.- Eskolak Plaza, 01
 - 210.- Las Mercedes Kalea, 08
 - 211.- ANDRES ISASI MUXIKA ESKOLA: Las Mercedes Kalea, 06
5. Eraikinaren inguratzaile osoa (fitxa 2)
- 212.- Bidearte Kalea, 06
 - 213.- Urquijo – Urkijo Kalea, 12

232.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen identifikatzea

1. Plan Orokor honen Ondare Katalogoan 4 Maila. Udal Babeseko bezala sartutakoak dira, 6/2019 Legeak dion bezala (133 fitxa).
2. Babespen-maila: 4 Maila. Udal Babesa.
3. Kokapena: CP-01 plano sortan.

233.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila

1. Eraikin osoa, bere osotasunean (fitxa 2)
 - 214.- ARNEBARRE ERROTE: Azkorritik Sopelanarako bidea z/g
 - 215.- GALEAKO ITSASARGIA: Galea Errepidea, 56
2. Eraikin osoa, bere osotasunean eta barruko elementu bereziak (53 fitxa)
 - 216.- BOLUZARRETA ERROTA: Larrañazubi Kalea, 15B
 - 217.- Neguri Etorbidea, 15
 - 218.- VILLA FELISA ZENA: Neguri Etorbidea, 03
 - 219.- Leioa Etorbidea, 03 / Los Tilos Kalea, 02
 - 220.- Puerto Kalea, 20, 20A, 20B
 - 221.- ALGORTAKO BATZOKIA: Algorta Etorbidea, 104
 - 222.- Telletxe Kalea, 01E
 - 223.- Juan Bautista Zabala Kalea, 01
 - 224.- ONENA ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 52 / Algorta Etorbidea, 51
 - 225.- TANGORA ETXEA: Algorta Etorbidea, 98
 - 226.- IBERRE-GOIKOA BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 21A
 - 227.- BARRENEXEA BASERRIA: Diliz Estarta, 21A, 21B
 - 228.- SARATXAGA BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 27 / Goienetxe Estarta, 01
 - 229.- DILIZ BASERRIA: Diliz Estarta, 19, 19A
 - 230.- DILIZ – ANDI BASERRIA: Diliz Estarta, 15
 - 231.- IBERRE-BEKOA BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 22
 - 232.- ARTEAGA AURREKOA BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 13
 - 233.- ARTEAGA BASERRIA: Diliz Estarta, 04
 - 234.- TORRENETXE BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 22

ARAUDI OROKORRA



- 235.- BASALBO BASERRIA: Martiturri Estarta, 18
- 236.- GOÑI BASERRIA: Ormaza Estarta, 06, 08, 10, 14, 16
- 237.- GOÑI – GOIKO BASERRIA: Torrebarria Kalea, 19, 21
- 238.- OSABENA BASERRIA: Torrebarria Kalea, 07, 09
- 239.- Torrebarria Kalea, 01
- 240.- Zugatzarte Etorbidea, 57
- 241.- NERVIÓN ETXEA: Lertegi, 18
- 242.- ZABALLA: Asua – La Avanzada Errepidea, 12
- 243.- ANDRA MARIKO BATZOKIA: Maidagan Kalea, 59
- 244.- Sarrikobaso Kalea, 02
- 245.- San Ignacio Kalea, 09
- 246.- TXOMIN GORRENA BASERRIA: Basagoiti Etorbidea, 93
- 247.- Basagoiti Etorbidea, 76
- 248.- VILLA DOBLE ANTONIO ETA SAN MARTÍN BIKIAK: San Martín Kalea, 14, 16
- 249.- VILLA HILARIO: Trinidad Kalea, 06
- 250.- SAN JOSENEKO IBILGAILUEN GORDAILUA: Zugatzarte Etorbidea, 52 – 02
- 251.- MURU BASERRIA: Muru Estarta, 04
- 252.- URETXAGA BASERRIA: Martiturri Estarta, 09
- 253.- VILLAVERDE GOIKOA BASERRIA: Villaverde Estarta, 06
- 254.- VILLAVERDE BASERRIA: Villaverde Estarta, 01
- 255.- Mayor Kalea, 01
- 256.- Paulino Mendivil Kalea, 04
- 257.- ZUBIZARRETA Y MINGOYA SMITH: Zubiko Enparantza Plaza, 08
- 258.- ONDARRETAKO BATZOKIA: Bidebarrieta Kalea, 04
- 259.- Novia Salcedo Kalea, 22, 24
- 260.- Joaquin Arellano Kalea, 03A, 03B
- 261.- AUZOKO ETXE SOLTEA: Santa Ana Kalea, 05
- 262.- San Nicolás Kalea, 20A, 20B, 20C, 20D
- 263.- LARRAZABAL – ATZEKOA BASERRIA: Zientoetxe Errepidea, 45, 45A
- 264.- ERROTAETXU BASERRIA: Santa Maria Errepidea, 29
- 265.- Larrañazubi Kalea, 18A
- 266.- IBARREKO ERROTA: Larrañazubi Kalea, 18
- 267.- KUKULLAGA ERROTA: Larrañazubi Kalea, 33
- 268.- MIMENAGA ERROTA: Mimenaga, 34B

3. Eraikinaren inguratzaile osoa (71 fitxa)

- 269.- REAL CLUB MARITIMO DEL ABRA: Zugatzarte Etorbidea, 11
- 270.- Arieta Kalea, 02
- 271.- Barria Kalea, 23
- 272.- BARRIA ETXEA: Barria Kalea, 17
- 273.- Barria Kalea, 19
- 274.- IKUS – ALAIA: Aiboa Kalea, 26
- 275.- San Ignacio Kalea, 10
- 276.- ALBORAN ETXEA: Particular de Basterra Kalea, 06, 08
- 277.- EGUZKI AURRE: Particular de Basterra Kalea, 10
- 278.- Ormetxe Kalea, 01, 03
- 279.- Neguri Etorbidea, 05
- 280.- Madarisolo Kalea, 04
- 281.- Trenbidea Etorbidea, 19
- 282.- Makaleta Etorbidea, 15, 17
- 283.- Andres Cortina Kalea, 02A
- 284.- ALGORTAKO MERKATUA: Torrene Kalea, 04
- 285.- Basagoiti Etorbidea, 51
- 286.- Basagoiti Etorbidea, 49
- 287.- Goierri Kalea, 03
- 288.- LA ALDEA EGOITZA: Zubitxo Kalea, 01
- 289.- ELEIZALDE: Maidagan Kalea, 60A
- 290.- Maidagan Kalea, 58
- 291.- Lertegi Kalea, 07

ARAUDI OROKORRA



- 292.- Kalea, 39
- 293.- Manuel Smith Kalea, 14
- 294.- Ibaiondo Kalea, 13
- 295.- Ibaiondo Kalea, 02, 04
- 296.- Venancio Echevarria Kalea, 07
- 297.- ARROSPIDE: Bajada de Ereaga Kaela, 17
- 298.- Eretza Kalea, 04
- 299.- ALGORTAKO SAGARDOTEGIA: Konporte Kalea, 03
- 300.- Konporte Kalea, 04
- 301.- ARESTIENA ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 71
- 302.- ZUBIRI ZENA: Basagoiti Etorbidea, 61
- 303.- BIDE – AURRE: Basagoiti Etorbidea, 60
- 304.- Basagoiti Etorbidea, 58
- 305.- IRURAK – BAT: San Nicolas Kalea, 11
- 306.- BIDEGAIN ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 87
- 307.- ASTORKI ETXEA: San Martín Kalea, 04
- 308.- Trinidad Kalea, 09
- 309.- ZABALA ETXEA: Muxike Aurrekoa Kalea, 02
- 310.- Abasota Kalea, 25
- 311.- ALDAURI: Landene Kalea, 07A, 07B
- 312.- Jaime Morera Kalea, 01A
- 313.- MENTXAKA – BARRI ETXEA: San Martín Kalea, 21, 21A
- 314.- San Martín Kalea, 17
- 315.- ANTIGUA VILLA LUISA: San Martín Kalea, 18
- 316.- IKASTOLA ZABALA: San Martín Kalea, 07
- 317.- Eskolak Plaza, 02
- 318.- Las Mercedes Kalea, 14
- 319.- Las Mercedes Kalea, 12
- 320.- Paulino Mendivil Kalea, 11
- 321.- Amistad Kalea, 12
- 322.- Paulino Mendivil Kalea, 09
- 323.- Andres Larrazabal Kalea, 03
- 324.- Amistad Kalea, 10
- 325.- Las Mercedes Kalea, 11
- 326.- Paulino Mendivil Kalea, 06
- 327.- Mayor Kalea, 07
- 328.- Mayor Kalea, 03
- 329.- Bidebarrieta Kalea, 02B
- 330.- Novia Salcedo Kalea, 23
- 331.- Novia Salcedo Kalea, 21
- 332.- EL PINAR HAUR ESKOLA IZAN ZENA: Novia Salcedo Kalea, 15
- 333.- VILLA MARIA TERESA: Máximo Aguirre Kalea, 21
- 334.- Santa Ana Kalea, 11
- 335.- URTIAGA KONTSERBATEGI PRIBATUA IZAN ZENA: Santa Ana Kalea, 15
- 336.- SAN AGUSTÍN IKASTETXEA IZAN ZENA: Ibaibide Kalea, 13
- 337.- BELLA MAR ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 35
- 338.- VILLA NUMANCIA: Basagoiti Etorbidea, 27
- 339.- Txiskiena Kalea, 02

4. Kalera ematen duten fatxadak (fitxa 2)

- 340.- Kresaltzu Kalea, 03, 05, 07
- 341.- Calle Amistad Kalea, 07

5. Fatxadak (fitxa 1)

- 342.- Gazteluzarra Kalea, 10

6. Fatxada nagusia (4 fitxa)

- 343.- Gobela Kalea, 19
- 343.- Paulino Mendivil Kalea, 20

ARAUDI OROKORRA



- 344.- Paulino Mendivil Kalea, 10
- 345.- Amistad Kalea, 09

234.- artikulua.- Babespen neurriak, onartutako eta debekatutako ekintzak

1. Babes-neurriak eta jarduketa onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta titulu honetatik eratorritakoak izango dira, bai eta Ondarearen Katalogoko fitxetan jasotakoak ere.
2. Babestutako eraikinak, elementuak edo horien zatiak, 3. mailakoak. Oinarrizko babes edo 4. maila. Udal Babesa, Ondarearen Katalogoan sartzen dena, ezin izango da eraitsi, ez osorik, ez partzialki.



IX. TITULUA ERANSKINAK

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA

1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA

235.- artikulua.- Osasun-zuzkidurak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Algorta OZ ZSG-EQ-SA-04	3.500 S+BS+3
Las Arenas OZ ZSG-EQ-SA-01	3.500 S+BS+3
Alango OZ ZSG-EQ-SA-02	2.500 S+BS+3
Uribeko Osasun Mentalerako Zentroa (San Nikolas 2) ZSG-EQ-SA-03 Partzelaren azalera murriztea planteatzen da (1.142 m ² ko azken azalera), bide-sistema handitzeko (216 m ²).	1.900 S+BS+3
San Martin ZSG-EQ-SA-05	700 BS+3

236.- artikulua.- Irakaskuntza-zuzkidurak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Juan Bautista Zabala HIII SLEQ-DO-06	2.000 BS+4
Zubilleta HIII SLEQ-DO-01	4.400 S+BS+3
Gobela Ikastola SLEQ-DO-03	3.500 BS+3
San Ignacio HIII + SLEQ-DO-05 Haurreskola Egunsentia ZSG-EQ-DO-07	6.500 BS+3
Larrañazubi HIII SLEQ-DO-04	4.000 BS+3
Geroa Ikastola SLEQ-AI-R11a	1.500 BS+2

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



Andra Mari HIIH SLEQ-DO-07	8.000 BS+3
Andra Mari (Saratxaga) HIIH ZSG-EQP-DO-08	1.500 BS+2
Aixerrota BHI ZSG-EQ-DO-05	14.500 PB+4
Romo HIIH SLEQ-DO-02	12.000 BS+3
Julio Caro Baroja BHI ZSG-EQ-DO-03	8.000 BS+3
Fadura LHII ZSG-EQ-DO-04	7.500 BS+3
Getxo HEO ZSG-EQ-DO-02	6.000 BS+3
Bolue Ingurumen Zentroa ZSG_EQ_DO_06	2.000 BS+1
Andrés Isasi ZSG-EQ-DO-01	2.500 S+BS+4

237.- artikulua.- Kirol-zuzkidurak/zuzkidura generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Gobela Polikiroldegia ZSG-EQ-DE-02	20.000 2S+BS+3
Andramari Polikiroldegia ZSG-EQ-GE-12	10.000 S+BS+3

238.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Romo Kultur Etxea ZSG-EQ-CC-01	5.500 S+BS+6
San Nikolas baseliza izandakoa ZSG-EQ-GE-15	500 BS+2
Muxikebarri ZSG-EQ-CC-03	6.000 S+BS+4
Punta Begoña ZSG-EQ-GE-02	6.500 BS+4
Errekagane SLEQ-GE-01 GOBELA ZUZKIDURA-ELKARTEA	2.200 BS+1
San Nikolas Liburutegia ZSG-EQ-CC-02	500 BS+2
Basagoitiko Telefonica zena SLEQ-EQ-AD-R41	3500 BS+6 (3S)1650

ARAUDI OROKORRA



239.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Udal Egoitza ZSG-EQ-AS-03	7.500 2S+BS+4
Belaunaldien arteko zentroa ZSG-EQ-GE-16	9.500 S+BS+5
Areetako apartamentu tutelatuak ZSG-EQ-AS-02	2.000 S+BS+4
Algortako apartamentu tutelatuak ZSG-EQ-AS-03	1.000 BS+4

240.- artikulua.- Zuzkidura administratiboak/Zerbitzu publikoak/Aparkalekuak/Generikoak

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra gainean (m ² t)
Santa Clara (Udaletxe berria) ZSG-EQ-GE-03	22.000 3S+BS+3
Udaletxea ZSG-EQ-AD-03	2.200 S+BS+3
Santa Clara ZSG-EQ-AD-04	2.000 S+BS+3
Elkartegia ZSG-EQ-AD-10	3.500 S+BS+6
Casa Encantada ZSG-EQ-AD-06	1.500 S+BS+3
Zerbitzuak Urgull ZSG-EQ-GE-08	1.800 S+BS+4
Udaltzaingoa ZSG-EQ-SP-02	6.500 S+BS+3
Brigadarentzat tokia (Aiboa – lehenengo Getxo II institutua) ZSG-EQ-GE-05	8.500 BS+4
Ibilgailuen gordelekua (Aiboa – lehenengo Getxo II institutua) ZSG-AP-01	4.000 S+BS+2
Aparkalekua ZSG-AP-02 Sestra azpiko 5.732ko eraikigarritasuna, bi sototan.	1.000 BS+2
Hilerria ZSG-EQ-SP-05	1.000 BS+1
Merkatua ZSG-EQ-SP-06	18.000 6S
Errotatxu ZSG-EQ-GE-09	1.000 BS+1
Bake-Eder ZSG-EQ-AD-02	5.300 S+BS+2
Lanbide ZSG-EQ-AD-01	1.000 BS+2

ARAUDI OROKORRA

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



Lantegi Batuak ZSG-EQ-GE-10	4.700 S+BS+2
Goardia Zibila ZSG-EQ-SP-03	Aldez-aurretik gauzatua
Postetxea ZSG-EQ_AD-09	1.200 BS+2
Algortako gasolindegia izan zena ZSG-EQ-SP-08	2.150 2S+PBBS5
Aparkalekua Gobelaurre 43an ZSG-AP-08	21.000 4S+BS
Aparkalekua Gorbeia kalean ZSG-AP-06	19.000 3S+BS

241.- artikulua.- Aireportuko zerbitzua

Kodea	Proposatutako eraikigarritasuna Sestra galnean (m ² t)
ZSG-APT	Aldez-aurretik gauzatua

ARAUDI OROKORRA