



II. ATALA

BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA

Getxoko Udala

Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala behin-betiko onartzea, hotelen bizitegiarabilera arautzeari dagokiona, honako hirigintza-arauen artikulua hauei eragiten diena: 6.3.3, 6.3.48 eta 6.3.35.

Getxoko Udabatzak, 2024ko irailaren 26an egindako ohiko bilkuran, honako erabaki hau hartu zuen:

LEHENENGOA: Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren antolamendu xehatuaren aldaketa puntuala onartzea, behin-betiko, hotelen bizitegiarabilera arautzeari dagokionez, eta horrek eragina du 6.3.3, 6.3.48 eta 6.3.35 hirigintza-arauak. Aurrerantzean, honela egongo dira idatzita:

6.3.33. artikulua. — Kategoriak

1.
 - a) Etxebizitza adosatua
 - b) Familia bakarreko etxebizitza (bakanki dagoena)

Eraikin osoan famili bakarra bizi da eta eraikina bakanki kokatua, adosatua edo beste eraikin batzuen artean izan daiteke. Eraikinaren lurzatiarekin batera unitate bakarra osatzen du erregistroan eta bidetik sarbide independentea du, sarbidea etxebizitzetan bizi direnentzako da vaina publikoa da.

2. Etxebizitza kolektiboa

Beste batzuen ondoan bildua egon eta eraikuntzako atal erkideak behingoaz erabiltzen dituen da, kanpoaldekoak batez ere.

3. Babes ofizialeko etxebizitza

Babes Ofizialeko araubideari lotuta dagoen etxebizitza da, Hirigintza Arau hauen 6.3.4. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4. Erkidego-egoitza

Erkidego egoitzaren erabilerak hartzen dituen jarduerak dira, egoitzan iraunkortasun batekin erkidego ostaturak eskaintzen duten jarduerak, jantokiko zerbitzu erkidegorik gabe, etxebizitza unitaterik osatu gabe. Ez dira erabilera horietara bilduko etxebizitzak edo apartamentuak zerbitzu batzuk zentralizaturik izan arren.

Erkidego egoitzetarako erabilera izango duten eraikinek zerbitzu erkideak izateko modua dute, esaterako, batzargelak, ur bero sendagarrietarako bainugelak, kaperak, jatetxeak, kafetegia, ikuztegia, garbikuntza etab.

Sotoetan baimenduta egongo da ekitaldi aretoak eta horiekin lotutako bestelako aretoak erabilera; horietan, zenbaitetan pertsonak egon ahal izango dira, betiere planean zehaztutako mugak errespetatuz eta 7.4.1. artikuluan xedatutakoarekin bat eginez.

5. Hotela

Hoteleko jarduerak dira aldi baterako ostaturak ematen dutenak.

Erabilera hau duten eraikinetan jarduera osagarriak baimenduko dira, erabilera nagusiaren erabilera menpeko gisa: txikizkako dendak, ileapaindegiak, batzar eta kongresu aretoak, igeritegiak, jatetxe irekiak (ikuskizunekin edo gabe), atezainaren etxebizitza, etab. Horiek baimentzeko, ezin dute eraikitako azalera osoaren %40 baino gehiago hartu, aipatutako azalera biotan haurtzaindegi_aparkalekurako azalera sartu gabe.

Sotoetan baimenduta egongo da ekitaldi aretoak eta horiekin lotutako bestelako aretoak erabilera; horietan, zenbaitetan pertsonak egon ahal izango dira, betiere planean zehaztutako mugak errespetatuz eta 7.4.1. artikuluan xedatutakoarekin bat eginez.

Erabilera bat hotela dela esateko, egoki diren ziurtagiriak aurkeztu beharko dira.



Egoitza erabileraren kategoria honen barruan hurrengo ostatu-establezimenduak daude:

- Hotelak
- Hotel-apartamentuak
- Ostatuak
- Apartamentu turistikoak
- Erabilera turistikorako etxebizitzak, osorik lagatakoak
- Aterpetxeak
- Kanpinak eta kanpatzeko beste modalitate batzuk.
- Agroturismoak
- Landetxeak

Kategoria horretatik kanpo daude, berariaz, etxebizitza partikularretako erabilera turistikoko logelak. Hauek aurreko ataletako 1., 2. eta 4. bizitegi-kategorietan sartzen dira.

Kanpin eta kanpatzeko beste modalitate batzuk, agroturismo eta landetxeen azpikategoriak lurzoru urbanizaezinaren berezkoak dira, eta, beraz, Hirigintza Arau hauetako Hirugarren Tituluko Hirugarren Kapituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

6.3.35. artikulua. — Egoitzazko erabileraren baldintza bereziak

1. Egoitzazko eraikuntza berrietan beren beregi debekatzen ez denean, Hirugarren sektoreko erabilera (6. Erabilera), 1.1. kategoria baimentzen da, hau da, etxebizitzekin batera bulegoak izan daitezke baina etxebizitzako erabilera nagusia izango da erabilera nagusia eta, beraz, baldintza horiek betez, gutxieneko etxebizitzari dagozkionak batik bat, eta ez du sarbide independenterik izango.

2. Beheko solairuetan eta egoitzazko eraikinetako lehenengo solairuan merkataritza lokalak edo bulego lokalak jar daitezke, beti ere etxebizitzetatik eskailera independentea dutenean.

3. Egoitzazko eraikinetan, merkataritzako diren lehenengo solairuak beheko solairuko lokalari atxikituta egongo dira eta solairu bien arteko lotura izango dute, goiko edo lehenengo solairuetako azaleraren %15ari dagokiona.

4. 6.3.33 artikuluko 5. kategorian sartzen diren erabilera turistikoko etxebizitzek aplikatzekoa zaien turismoaren arloko legeria beteko dute.

Gainera, 6.3.33 artikuluko 1., 2. eta 4. kategorietako bizitegi-erabilerako eraikinetan ezartzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- 4.1 Beheko solairuan kokatu ahal izango da, baldin eta:
 - Egoitza-erabilera aitortuta izatea.
 - Eraikinetik aparteko sarbidea izatea. Sarbide independente hori bide publikotik edo espazio pribatu batetik egin ahal izango da.
- 4.2 Solairuarteetan, lehen solairuan eta gainerako goiko solairu bizigarrietan kokatu ahal izango da, baldin eta:
 - Egoitza-erabilera aitortuta izatea.
 - Ezarri beharreko erabilera turistikorako etxebizitzaren azpian beste ostatu-establezimendu bat egotea.
 - Sartzeko eskailera eta igogailua izatea, eraikinaren gainerako bizitegi-erabilerarako komunikazio-nukleoetatik berezia egongo dena.
 - Eraikinean etxebizitza turistikorako erabiltzen diren metro karratuen batura, eraikinean etxebizitzarako erabiltzen diren metro karratuen %38 baino txikiagoa izatea.
- 4.3. Ezin izango dira ezarri:
 - 4.3.1. Sotoetan edo erdisotoetan.



- 4.3.2. Maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren arabera mugatutako A Eremuan. 89/2001 Dekretuak, Getxoko(Bizkaia) eremu berezia, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaritzen duena.

6.3.48. artikulua. — Kategoriak**1. Bulegoak**

Bulegoetako erabileratzat hartzen dira honako jarduerak, alegia, enpresako egitekoak, administraziokoak, burokratikoak, teknikoak, sormenekoak, diruzkoak, eta finantzaz bitzuzkoak eta informaziokoak errendatzekoak, baita bitarteko profesionalen zerbitzuak eta antzekoak ere.

Egoera horretara bildurik daudenetakoak dira, esate baterako, banku-egoitzak eta bulegoak, kudeatzaileak, ajentziak, enpresen egoitzak edo bulego teknikoak, estudio eta langela eta kontsultagela profesionalak, aseguruen konpainiak eta bulegoak, errentamenduko zerbitzuak, denetariko bulegoak eta abar.

Beren handitasunari edo neurriari begira azpisaillatuak daude:

- 1.1. Langela profesionalak, 100 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria dutenak eta etxebizitzari erantsiak daudenak; horixe da bada, erabilera behinena edo nagusia eta horregatik, beraren baldintzak bete beharra dago, batik bat, gutxieneko etxebizitzari dagozkon baldintzak. Ez daukate aparteko sarbide bereizirik.
- 1.2. Denetariko langela profesionalak eta bulego administratiboak eta teknikoak, edifizio bereizitan edo beste erabilera bat duen eraikinean izanik; hala ere, sarrrera berezia daukala.

2. Txikizkako merkataritzakoak, kontzentratu gabeak

- 2.1. Merkataritzako erabilera. Erabilera honetara bildutako jarduerak dira merkadugaiak aurretik erakutsita txikizka erosi, saldu edo trukatu egiten direnak eta zerbitzu pertsonalekikoak; berehalako biltegiatzea ere sartua dago. Harreman kualifikatu gabea ezarria dago elkartrukatzean eta ondoko jardueretan, alegia, ondasunen eta produktuen merkaturatzean, makina txikien konponketan, zerbitzu pertsonaletan eta guztitariko zerbitzugintzan.

Ondasunen eta produktuen merkaturatze jardueretara bildurik daude, adibide gisara, janari, edari, tabako, ehun eta jantzigintzako dendak, lurrindegiak, drogeriak, etxeko tresneriakoak eta abar.

- 2.2. Ostalaritzako erabilera: Ostalaritza erabilera jartzeko eta egiteko baldintzak udal ordenantza egokiaren bidez egingo dira. Ostalaritzako eta berdinetatik establezimenduak arautzen dituen udal ordenantzarik ez dagoen artean, establezimenduok ondoko araubidea bete behar dute:

TALDEAK

Ostalaritza erabileran, erabilera zehatzen talde hauek sartzen dira:

- 1. taldea: Garrantzi txikiko zaraten ondorioz eragozpenak sor ditzaketen establezimenduak. Halakotzat hartuko dira minutu batean gehienez 70 db(A) leq-eko potentzia dutenak (irradiak, telebista edo musika haria izan daitezke), esate baterako: kafe-dastalekuak, txokolatetegiak, jolas aretoak, billar-aretoak, izozkitegiak, kruasandegiak, te-aretoak eta berdinetiak, etab.
- 2. taldea: Bakar-bakarrak edariak (alkoholarekin edo ez) saltzen dituzten edo jate-txe-jarduera egiten duten establezimenduak, garrantzi txikiko usain edo zaraten ondorioz eragozpenak sor ditzaketenak. Halakotzat hartuko dira minutu batean gehienez 75 db(A) leq-en mugatutako soinu-iturriak sortzen dituztenak, esate baterako: jatetxeak, erretegiak, txokoak, tabernak, kafetegiak, ogitartekodendak, upategiak, kafe-tabernak, snackak, sagardotegiak, garagardotegiak eta berdinetiak, etab.
- 3. taldea: Batez ere alkoholdun edariak kontsumitzeko eta musika entzuteko erabiltzen diren establezimenduak (dantza-pistarik gabe), soinua erreproduzitzeko ekipoei sortutako zarategatik eragozpenak sor ditzaketenak, minutu batean



gehienez 85 db(A) leqen mugatutako mailarekin, esate baterako: taberna bereziak, whiskitegiak, klubak, taberna amerikarrak, pubak, e.a.

- 4. taldea: Batez ere dantzatzeko eta alkoholdu edariak edateko diren establezimenduak, eta zuzeneko emanaldiak edo ikuskizunak emateko direnak, eta soinua erreproduzitzeko ekipoek sortutako zarategatik eragozpenak sor ditzaketenak, minutu batean gehienez 95 db(A) leq-en mugatutako mailarekin, esate baterako, -jai-aretoak (ikuskizunekin edo ez), dantzalekuak, karaokeak, kafe antzokiak, etab.
- 5. taldea: Aurreko taldeetako edozeinetan dauden establezimenduak sartzen dira hemen, jarduera nagusien osagarri direnak, hoteletan, hotel-apartamentuetan, osatuetan, aterpetxean, kanpinetan, agroturismoetan, landetxetan, kirol instalazio itxietan, zine eta antzokietan, bingoetan, galeria eta zentro komertzialak, e.a.

Establezimendu horiek onartzeko ezinbestekoa da ostalaritzako erabilera Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartuta edukitzea erabilera nagusia egin nahi den lurzorua mota, alde eta eraikuntzarako.

Udal agintaritzari dagokio, zerbitzu teknikoek txostena eman ondoren, establezimendu zehatzen bat aurreko taldeetako bati atxikitzea, partikularrak aurkeztutako proiektuan dauden aurreikuspenak betez edo, hala badagokio, legezta nahi den jardueraren errealitatea betez.

Establezimenduren bat ezin bada taldeetako ezeinetan sartu, udaleko zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, jardueraren antzik handiena duenean sartuko da.

Ezin da taldea aldatu udalak alde aurretik baimena ematen ez badu.

Talde aldaketak irizpide hauen arabera baimendu daitezke:

- I. talderako udal lizentzia daukaten lokalek ezin dute lizentzia berririk jaso gorago ko talde baterako, baina bai lokala berrizatzeko, handitzeko edo bere baldintzak hobetzeko obra lizentzia.
- II. talderako udal lizentzia daukaten lokalek I. taldera edo III. taldera aldatzeko baimena eska dezakete. Berrikuntza, hobekuntza edo handikuntza obretarako baimena ere eska dezakete, baldin eta aplikatu behar diren neurri zuzentzaile berriak betetzeko arazorik ez badute.
- I, II eta III. taldeetako udal lizentzia daukaten lokalak ezin dezakete IV. talderako lizentzia jaso.

Kokapenaren baldintzak (gutxienezko distantziak):

Ostalaritza lokalentzat, jatetxeak salbu, honelako lokalak bereiztu behar dituen gutxienezko distantzia, ondorio hauetarako eta jarduera horien kontzentrazioa galarazteko, ondokoak dira:

- a) Laurogei (80) metrotakoa I, II, III eta IV. taldeetako establezimenduen artean.
- b) Hirurehun (300) metrotakoa IV. taldeko establezimenduen artean.

Baldintza hau ez da Kirol Portuan aplikatu behar, honelako lokalen pilaketak ez baitu eraginik bizilekuen arloetan.

V. taldeko establezimenduen artean ez da gutxienezko distantziarik gorde behar, baldintza hauek betetzen badituzte:

- a) Jarduera nagusiarekin osagarriak izan behar dira, modu argi batean.
- b) Lehen jardueraren ordutegi bera izan behar dute.
- c) Hotela baldin bada, jarduera nagusiak Eusko Jaurlaritzako Turismo Sailaren kalifikazioa izan behar du erabilera horretarako.
- d) Ezinezkoa izan behar da haietan kanpotik sartzea, jarduera nagusiaren kontrol arruntetatik alde aurretik igaro gabe (txarteldegia, harrera, etab.).
- e) Ezin daitezke jarduera nagusiaren kanporako banakaturik geratu iragarkiaren, errotuluaren edo bestelako publicitate baten bidez.
- f) Ostalaritza erabileraren azalera ezin daiteke izan eraiki den guztiaren %15 baino handiagoa.



- g) Ostalaritza jardueraren eta gainerakoen artean arkitekturako elementu finkoak egon behar dira.

II. taldean dauden eta jatetxe erabilera bakarrik duten lokalek ere ez dute distantziako mugapenik.

Ondorio hauetarako, ondokoak dira jatetxeak: elikagaiak egiteko edo prestatzeko bakarrik diren ostalaritzako lokalak, bertan kontsumitzeko, eta tabernako barrarik gabeak. Lokal horiek jantoki zerbitzuari laguntzeko mostradore bat bakarrik izan dezakete, neurri hauetakoak gehienez: 2 metroko luzera, 0,85 cm-ko altuera eta 0,45 cm-ko sakonera. Mostradore hau lokalaren sakonean egon behar da, eta lokalaren sarreretatik ahalik eta urrunen.

Lokalen arteko distantzien neurketa plano gainean eta lerro zuzenean egingo da, fatxaden muturrik urrunekoenetik. Hiri-aldeen arteko bereizketak ez dira kontuan izango. Instalazio, handikuntza, berrikuntza, berria egin nahi den lekuan onartzen dena hartuko da neurritzat.

Ostalaritzako establezimenduen gutxienezko:

- Azalera erabilgarria, beheko solairuan neurtuta, solairuartea eta sotoa (baleude) kontuan izan gabe, 40 m²-koa izango da.

Aurreko atalean ezarritakoa kontuan izan gabe, sotoan dagoen lokalaren zatia bere gainean dagoen beheko solairuari loturik geratuko da nahitaez, eta hortik egongo da sarrera. Zati biek kontaktua izan behar dute, gutxienez, sotoaren azalaren %15aren baliokide den azalera erregular batean.

Lokalaren altuera, jendearentzat diren aldeetan, ezin daiteke izan 2,80 metro libre baino txikiagoa, zoruak eta sabaiak eraiki ostean. Sukalderako eta komunetarako espazioetan, altuera ezin daiteke inola ere izan 2,30 metro libre baino txikiagoa.

3. Txikizkako merkataritzakoak, kontzentratuak

Hauek ere azpisailkatuak daude; ikus ditzagun:

3.1. Merkatal gunea edo merkatal galeria.

Aurreko egoeran esandako jarduera berdina hartzen ditu, baina kasu honetan kontzentratuak egiten dira, sarrerak eta atalak erkideak izanik. Katgoria hau beste erabilera batzuen osagarrizkoa izango da baina ez eraikin eksklusiboetan.

Hiru merkatal unitate edo jarduera bereizi baino gehiagok sarrera eta atal erki-deak erabiliz gero, merkatal gunetzat edo merkatal galeriatzat hartzen dira.

3.2. Salmenta toki handiak, aparkaleku gabeak.

Aurreko ataletan jasotako jarduera berdina hartzen ditu honek, baina bere berezitasuna du, alegia, erabilera nagusia bihurtua dela edifikazio bakarraren barruan beste erabilera osagarri batzuk ezar daitezkeen arren. Salmenta toki handiaren kontzeptuarekin batera doa horretarako erabiliko den espazio guztiaren kudeaketa bakarra ere.

3.3. Hipermerkatua.

Honek hartzen dituen jarduerak gorago azaldutako txikizkako merkataritzakoak dira, baina luze-zabal handiko azalera gainean garatutakoak, bostehun (1.000) metro karratu baino gehiagokoetan alegia; hedadura hoiek bada, horizontalak dira gehienbat eta bertan halako sektore edo sail berezitu bati datxizkiola antolatuturik daude jarduera horiek.

BIGARRENA: Akordio hau, aldaketaren ale batekin batera (dokumentazio administratibo eta tekniko) Bizkaiko Foru Aldundiari bidaltzea, Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan uzteko.

HIRUGARRENA: Bizkaiko Aldizkari Ofizialean behin betiko onetsitako akordioaren eduki osoa argitaratzea, eragindako hirigintza arauekin batera. Era berean, behin betiko onesteari buruzko akordioa lurraldean gehien hedatutako egunkarietan ere argitaratzea.

LAUGARRENA: Akordio hau, bere espedientearekin batera (dokumentazio administratibo eta tekniko) Euskal Autonomia Erkidegoko Antolamendu Batzordeari bidaltzea,



artxibatu ahal izateko. Hori guztia behar bezala izapidetuta, paperezko formatuan zein formatu informatikoan.

Getxon, 2024ko urriaren 8an.—Hirigintza Administrazio Arloaren A.O.T. (Eskuordetuta, 3988/2011 Dekretua, abuztuaren 1ekoa), Isabel Peral Agirregoitia